

**PROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 288 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești,  
str. Ghighiului, nr. 93**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian-Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. \_\_\_\_\_ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 288 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 93.

Luând în considerare faptul că imobilul teren situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 93, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.254/2003 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a unui teren situat pe str. Ghighiului și stabilirea destinației acestuia pentru construcția de locuințe pentru tineri și dotări aferente și a actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1560/16.05.2023;

Luând în considerare adresa formulată de doamna Codreanu Nicoleta înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 22999/18.11.2022 privind cumpărarea terenului în suprafață de 288 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. Ghighiului nr. 93;

Având în vedere procesele verbale ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din 06.10.2023 și din 13.10.2023, precum și avizul din data de 13.10.2023;

În temeiul art.129, alin.2 lit. c), alin.6, lit. b), art.354 și ale art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Însușește raportul de evaluare nr. 504 din 25.08.2023 întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru Și Asociații pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești în suprafață de 288 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 93, număr cadastral 127060, carte funciară nr. 127060 - Anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabilește valoarea de vânzare a terenului situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 93, la suma de 125.169 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A..

**Art. 3 (1)** Aprobă vânzarea către doamna Codreanu Nicoleta, a terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, în suprafață de 288 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 93, număr cadastral 127060, carte funciară nr. 127060, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea unui avans, de către doamna Codreanu Nicoleta, în sumă de 6.258,45 lei, la care se adaugă cota legală de TVA, ce reprezintă un cuantum de 5 % din prețul de vânzare a terenului sus menționat, în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești,

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenul sus menționat, să fie încheiat în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) diferența de preț în sumă de 118.910,55 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., va fi achitată de către doamna Codreanu Nicoleta în rate lunare pentru o perioadă de 10 ani. Plata fiecărei rate se va efectua până la data de 25 a fiecărei luni pe baza facturii fiscale. În cazul neachitării de către cumpărător a prețului de vânzare în rate stabilit, acesta va plăti majorări de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi din cuantumul obligației neachitate în termen, începând cu ziua următoare de scadență și până la data stingerii sumei datorate;

d) cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

e) Transferul dreptului de proprietate are loc la achitării ultimei rate din preț;

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3 (1) lit. a) și d), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia.

**Art.4.** Direcția Gestione Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.5.** Direcția Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Codreanu Nicoleta prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi \_\_\_\_\_**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**Secretar General,**  
**Mihaela Lucia CONSTANTIN**

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**

Tel: 0725 482 395

E- mail: office@evaluareimob.ro

---

**RAPORT DE EVALUARE**

**Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 127060, înscris în Cartea Funciară Nr. 127060 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 127060, înscris în Cartea Funciară Nr. 127060 UAT Ploiești, in suprafata de 288 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	25.08.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9388 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 25.344 euro echivalent 125.169 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.
Data raportului:	25.08.2023
Numar raport:	504/25.08.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 2425/02.02.2023

August 2023

**Olga  
Olaru**Semnat digital  
de Olga Olaru  
Data:  
2023.08.31  
15:35:08  
+03'00'

## Scrisoare de transmitere

Vineri, 25 August 2023

**În atenția:** Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

**Utilizator desemnat:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alți utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

**Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 127060, înscris în Cartea Funciară Nr. 127060 UAT Ploiești, în suprafața de 288 mp, forma dreptunghiulară, construit, deschidere 14 ml la strada, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93, cartier Petrolul. Accesul se face din strada secundară asfaltată.**

**Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinatati: zona rezidențială case, Hipodrom. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.**

**Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.**

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piață a proprietății identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 2425/02.02.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în două (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnătura electronică.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 127060, înscris în Cartea Funciară Nr. 127060 UAT Ploiești, în suprafața de 288 mp, forma dreptunghiulară, construit, deschidere 14 ml la strada, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93, cartier Petrolul. Accesul se face din strada secundară asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinatati: zona rezidențială case, Hipodrom. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 02.02.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piața, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93	127060	127060 UAT Ploiești	25.344 €	125.169 lei	25.344 €	125.169 lei
TOTAL					25.344 €	125.169 lei	25.344 €	125.169 lei

Curs valutar BNR euro/lei 25.08.2023

4,9388 lei



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimație Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizație Nr.0600

## Cuprins

<b>1. INTRODUCERE.....</b>	<b>6</b>
1.1. Sinteza raportului.....	6
1.2. Certificarea evaluatorului .....	8
<b>2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</b>	<b>8</b>
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia .....	8
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnați .....	8
2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate .....	9
2.4. Moneda valorii definite.....	9
2.5. Scopul evaluării .....	9
2.6. Tipul si premisa valorii.....	9
2.7. Data evaluării .....	9
2.8. Data raportului de evaluare .....	9
2.9. Data inspecției.....	10
2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	10
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	10
2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative .....	10
2.13. Tipul raportului.....	12
2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	12
2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității.....	12
<b>3. PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>13</b>
3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice .....	13
3.2. Localizare. Analiza zonei.....	13
3.3. Descrierea amplasamentului - terenului .....	13
3.4. Descrierea construcțiilor .....	14
<b>4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>	<b>14</b>
4.1. Definirea pieței imobiliare .....	14

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	14
4.3.	Analiza ofertei.....	14
4.4.	Analiza cererii.....	15
4.5.	Echilibrul pieței .....	15
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....	15
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
6.1.	Procedura de evaluare.....	16
6.2.	Abordarea prin piața.....	17
6.3.	Abordarea prin venit.....	18
6.4.	Abordarea prin cost.....	19
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	21
7.1.	Analiza rezultatelor .....	21
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	22
8.	ANEXE.....	22

# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 127060, înscris în Cartea Funciară Nr. 127060 UAT Ploiești, în suprafața de 288 mp, forma dreptunghiulară, construit, deschidere 14 ml la strada, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93, cartier Petrolul. Accesul se face din strada secundară asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială case, Hipodrom. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 25.08.2023.

Data raportului – 25.08.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 02.02.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este:



Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93	127060	127060 UAT Ploiesti	25.344 €	125.169 lei	25.344 €	125.169 lei
TOTAL					25.344 €	125.169 lei	25.344 €	125.169 lei
Curs valutar BNR euro/lei 25.08.2023					4,9388 lei			



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimatie Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

#### Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordării prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevantă în estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, nu mai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

#### Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piata sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietății imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

## **2. Termenii de referință ai evaluării**

### **2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia**

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferențiale și sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

### **2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați**

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, CIF: 2844855, în calitate de Client.

**Utilizatorii (destinatarii) desemnați** ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEȘTI.

Alți utilizatori desemnați: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale

prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.

### **2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate**

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 127060, înscris în Cartea Funciară Nr. 127060 UAT Ploiești, în suprafața de 288 mp, forma dreptunghiulară, construit, deschidere 14 ml la strada, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93, cartier Petrolul. Accesul se face din strada secundară asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială case, Hipodrom. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

### **2.4. Moneda valorii definite**

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 25.08.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9388 lei.

### **2.5. Scopul evaluării**

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

### **2.6. Tipul și premisa valorii**

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „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.”

Valoare de piață, de regulă, din cauza schimbărilor condițiilor de piață, este valabilă la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluării. Dacă aceste condiții vor suferi modificări, concluziile raportului de evaluare își pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în premisa utilizării curente.

### **2.7. Data evaluării**

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada August 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 25.08.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

### **2.8. Data raportului de evaluare**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 25.08.2023.

## **2.9. Data inspecției**

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 02.02.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 127060, înscris în Cartea Funciară Nr. 127060 UAT Ploiești, în suprafața de 288 mp, formă dreptunghiulară, construit, deschidere 14 ml la stradă, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93, cartier Petrolul. Accesul se face din strada secundară asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială case, Hipodrom. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

## **2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora**

În vederea documentării și colectării datelor despre piața imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informațiile necesare.

În realizarea analizelor, raționamentelor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante necesare.

## **2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul**

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

- Documente ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața localității în care este situată proprietatea imobiliară subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

## **2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale.

Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii nu mai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism.
- Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

### **2.13. Tipul raportului**

Raportul de evaluare este un înscris care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existând de asemenea și rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisă narativă detaliată, acesta fiind întocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referință ai evaluării, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și raționamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisă, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### **2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului.

### **2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate în evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimatie Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizatie Nr.0600

### 3. Prezentarea datelor

#### 3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 127060, înscris în Cartea Funciară Nr. 127060 UAT Ploiești, în suprafață de 288 mp, formă dreptunghiulară, construit, deschidere 14 ml la stradă, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93, cartier Petrolul. Accesul se face din strada secundară asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială case, Hipodrom. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înregistrării furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

#### 3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în zona mediană de sud a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93, Cartier Petrolul.

Accesul se face din Str. Ghighiului Nr. 93, stradă secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate în vecinătate. Vecinătăți: zona rezidențială case, Hipodrom.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

#### 3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, împrejmuit, construit.

Parcela de teren evaluată este în suprafață de 288 mp, identificată cu nr. cad. 127060, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 127060 UAT Ploiești, formă dreptunghiulară, parcelă construibilă conform Certificat de Urbanism, având posibilitatea racordării la utilitățile din zonă, deschidere 14 ml. Relieful terenului este plan.



Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

### **3.4. Descrierea constructiilor**

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

## **4. Analiza pietei imobiliare**

### **4.1. Definirea pietei imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

### **4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Piața imobiliară specifică proprietatii evaluate este formată din terenuri similare cu Subiectul evaluării, situate în vecinătatea subiectului evaluării. Proprietatea imobiliară este evaluată în premisa celei mai bune utilizări.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vânzare teren, situat în vecinătatea subiectului evaluării. Piața pe segmentul analizat este relativ activă.

### **4.3. Analiza ofertei**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunțurile de vânzare teren, situat în zona median-periferică de sud a Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 75,98 – 91,31 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

Informațiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.



#### 4.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă și tendințele pieței aferente proprietății evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activă. Pentru segmentul analizat cererea potențială este reprezentată de către persoane fizice și juridice pentru utilizare rezidențială.

#### 4.5. Echilibrul pieței

Pe piața imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare, de condițiile economice locale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, pentru segmentul de proprietăți imobiliare similare cu subiectul, piața este în avantajul vânzătorului. Este o piață a vânzătorului.

### 5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediția 2022, astfel:

*“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”*

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății construite

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

Parcela de teren evaluată este construibilă conform Certificat de Urbanism. Terenul este construit – construcție rezidențială – locuința unifamilială casa. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se considera permisă legal utilizarea rezidențială.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezaastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 288 mp, prezintă forma dreptunghiulară, având posibilitatea racordării la utilitățile din zonă, utilitățile zonei fiind la limita proprietății, front stradal 14 ml la strada asfaltată. Zona nu este inundabilă. Se considera posibilă fizic utilizarea rezidențială.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidențială se considera fezabilă financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea rezidențială este maxim productivă.

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidențială.

## 6. Evaluarea proprietății imobiliare

### 6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalități de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

**Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al căror pret este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare.

**Abordarea prin venit**, prin această abordare se estimează valoarea unui activ prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Este utilizată pentru active care sunt închiriable sau pentru acele active sau grupuri de active care realizează produse vandabile, fapt care generează venituri identificabile. Se recomandă utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate împreună generează un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

**Abordarea prin cost**, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele depreciării (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumparator informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

## **6.2. Abordarea prin piata**

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

**Metoda comparației directe** este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului.

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexe.

Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

### 6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Aceasta abordează în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rată de capitalizare totală,
- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului.

Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare.

Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rată de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rată de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din pretul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rată de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piață.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata, deoarece proprietatea nu genereaza venituri, aceasta nu este inchiriată. Avand în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

#### 6.4. Abordarea prin cost

Aceasta abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piață.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, marime și finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține

astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totala = Valoare/Costul de inlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

#### **Deprecierea fizica**

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

#### **Deprecierea functionala**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de inefficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

#### **Deprecierea externa**

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

## 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietății evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93	127060	127060 UAT Ploiesti	25.344 €	125.169 lei	25.344 €	125.169 lei
TOTAL					25.344 €	125.169 lei	25.344 €	125.169 lei
Curs valutar BNR euro/lei 25.08.2023					4,9388 lei			

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținută prin aplicarea abordării prin piața sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piață a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

#### Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piață determinată prin aceasta abordare.

#### Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piață obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.



## 7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93	127060	127060 UAT Ploiești	25.344 €	125.169 lei	25.344 €	125.169 lei
<b>TOTAL</b>					<b>25.344 €</b>	<b>125.169 lei</b>	<b>25.344 €</b>	<b>125.169 lei</b>
Curs valutar BNR euro/lei 25.08.2023					4,9388 lei			



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimatie Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## 8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piață – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect și comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor



Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren			Constructii			TOTAL				
								Cota exclusiva	Cota indiviza	TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc	
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Ghighiului Nr. 93	127060	127060 UAT Ploiesti	Curti- constructii	Da, 14 ml la strada secundara asfaltata	Aprox. dreptunghiulara	288,00	n/a	n/a	288,00	n/a	n/a	n/a	288,00	n/a	n/a	n/a
TOTAL								288,00	n/a	n/a	288,00	n/a	n/a	n/a	288,00	n/a	n/a	n/a



Sursa: Geoportal ANCP

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

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	<b>Descriere comparabila:</b>	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, construit, suprafata 288 mp, deschidere 14 m, situat în Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93, cartier Petrolul, zona median-periferica sud. Vecinatati: zona rezidentiala case, Hipodrom. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, gaze, energie electrica, retea apa. Infrastructura rutiera: strada secundara asfaltata. Pretabil utilizare rezidentiala. Parcela construibila conform CU. Evaluat în ipoteza speciala liber de constructii.	Teren intravilan, curti-construcții, suprafata 2.738 mp, front stradal la Str. Ghimpati, acces strada secundara asfaltata. Mun. Ploiesti, cartier Petrolul, zona median-periferica sud. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma aprox. dreptunghiului. Pretabil rezidential. Vecinatati: zona rezidentiala case, blocuri case. Hipodrom. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 250.000 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: 255727380	Teren intravilan, curti-construcții, suprafata 5.507 mp, front stradal 17,8 m, acces strada asfaltata, situat pe Str. Barcanesti 107, Mun. Ploiesti, cartier Petrolul, zona mediana sud, în apropiere Bd. Bucuresti. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata. Pretabil industrial, comercial, rezidential. Vecinatati: zona comerciala, zona industriala sud, zona rezidentiala case, blocuri. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 475.000 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: XB1B03001	Teren intravilan, curti-construcții, suprafata 408 mp, front stradal 19 m, acces strada asfaltata, situat pe Str. Moreni 58, Mun. Ploiesti, cartier Petrolul, zona mediana sud. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma dreptunghiulara. Pretabil rezidential. Vecinatati: zona rezidentiala case, stadion, Hipodrom, universitatea. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 30.999 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: n/a
	<b>Suprafata (mp)</b>	288,00	2.738	5.507	408
	<b>Incadrarea PUZ/PUZ</b>	Lm	n/a	n/a	n/a
	<b>CUT max:</b>	1,05	n/a	n/a	n/a
	<b>POT max:</b>	50%	n/a	n/a	n/a
	<b>Pret Euro / mp (unitate de comparatie)</b>	88,00 €	91,31 €	86,25 €	75,98 €
	<b>Pret Euro</b>		250.000 €	475.000 €	30.999 €
	<b>Link:</b>		<a href="https://www.sba.ro/4oferta/10414-bucuresti-saga-tereni-2738-mp-10414a.html">https://www.sba.ro/4oferta/10414-bucuresti-saga-tereni-2738-mp-10414a.html</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare/tereni/constructii/ploiesti/strada/tereni-construita-titlu-de-proprietate-xb1b03001?lista=2433125&amp;string=1&amp;pagina=lista&amp;imoldiv=3662060014">https://www.imobiliare.ro/vanzare/tereni/constructii/ploiesti/strada/tereni-construita-titlu-de-proprietate-xb1b03001?lista=2433125&amp;string=1&amp;pagina=lista&amp;imoldiv=3662060014</a>	<a href="https://www.imor.ro/24.ro/anunturi/ANM-mp-teren-vanzare-bucuresti-7826488">https://www.imor.ro/24.ro/anunturi/ANM-mp-teren-vanzare-bucuresti-7826488</a>
	<b>Tranzactie / Oferta</b>		<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>
	<b>Data ofertei</b>		August 2023	August 2023	August 2023
	<b>Pret de vanzare (Euro / mp)</b>		91 €	86 €	76 €
	<b>Explicatie</b>		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	<b>Ajustare in %</b>		-4%	-1%	-1%
	<b>Ajustare in €</b>		-4 €	-1 €	-1 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		88 €	85 €	75 €
1	<b>Drept de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		88 €	85 €	75 €
	<b>Restrictii legale</b>	Fara	Fara	Fara	Fara
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		88 €	85 €	75 €
3	<b>Conditiile de finantare</b>	De piata	De piata	De piata	De piata
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		88 €	85 €	75 €
4	<b>Conditiile de vanzare</b>	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		88 €	85 €	75 €
5	<b>Chelt. necesare imediat dupe cumparare</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		88 €	85 €	75 €
6	<b>Conditiile ale piolet</b>	August 2023	August 2023	August 2023	August 2023
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		88 €	85 €	75 €
7	<b>Localizare</b>	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Ghighiului Nr. 93	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Ghimpati	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Barcanesti	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Moreni
	<b>Explicatie</b>		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		88 €	85 €	75 €
8	<b>Drum de acces</b>	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata
	<b>Explicatie</b>		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		88 €	85 €	75 €

9	Topografie	Piana	Piana	Piana	Piana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		88 €	85 €	75 €
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		88 €	85 €	75 €
11	Suprafata (mp)	288,00	2.738	5.507	408
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		88 €	85 €	75 €
12	Forma	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		88 €	85 €	75 €
13	Deschidere (ml)	Da   deschidere 14 ml la strada secundara asfaltata	Da   deschidere la strada secundara asfaltata	Da   deschidere 17,8 ml la strada secundara asfaltata	Da   deschidere 19 ml la strada secundara asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		88 €	85 €	75 €
14	Utilitati	Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilit. la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilit. la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilit. la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		88 €	85 €	75 €
15	Zonare   Utilizare	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		88 €	85 €	75 €
16	Alti factori	Liber de constructii (ipoteza specula)	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		88 €	85 €	75 €
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
	Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
	Pret ajustat (Euro/mp)	88 €	88 €	85 €	75 €

	Euro	Lei
Valoarea de piata unitara (Euro/mp)	88 €	434,61 lei
Valoarea de piata propusa, rotunjita, estimata, la vanz nr.cad. 127860, Inscris In CF Nr. 127960 UAT Ploiesti (Euro)	25,344,00 €	125.169,00 lei

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.  
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza Comparabilei 1. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 25.08.2023	4,9388 lei
--------------------------------------	------------

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1    Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/bdul-bucuresti-upg-teren-2738-mp-IDhj0na.html>  
[olx.ro/d/oferta/bdul-bucuresti-upg-teren-2738-mp-IDhj0na.html](https://www.olx.ro/d/oferta/bdul-bucuresti-upg-teren-2738-mp-IDhj0na.html)



Postat, azi la 18:08

Bdul Bucuresti UPG-teren 2738 mp  
250 000 €

RATA DE LA 0109 LEI

PROMOVEAZĂ    REACTUALIZEAZA

DESCRIERE

B-dul Bucuresti- strada Ghimpei-Policlinica Mai- teren intravilan in suprafata de 2738 mp cu casa batranesca pe el Pret 250000 Euro+Tva.

ID: 255727380

Vanzare: 279

Raportează

PRIVAT

anonim  
Pe OLX din septembrie 2014  
Act. 1, azi la 11:36

074 565 9999

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Ploiești,  
Prahova



DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu privire, legea privind drepturile consumatorilor nu

Areă mai multe

Publicitate



PUBLICITATE

**KIWI FINANCE**

[illegible]

App:  
 Contact: 2915  
 Time:  
 Date:

residential  
commercial

Comparabila 3    Link: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/408-mp-teren-vanzare-b-dul-bucuresti-7826488>  
imoradar24.ro/anunturi/408-mp-teren-vanzare-b-dul-bucuresti-7826488

Teren de vânzare in Ploiesti B-dul Bucuresti la 30.999 €

Acasa > Prahova > Ploiesti > B-dul Bucuresti > Teren Intravilan Ploiesti



Salvează

Destina

Codrut

Direct proprietar verificat

0749031604

Chat WhatsApp

Publicat pe: 13/05/2023    Actualizat pe: 13/05/2023

Teren Intravilan Ploiesti

Se acceptă o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. [Vezi detalii](#)

Preț / m²:	75,98 €	Suprafață utilă	408 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Facilitati

- ✓ Apa
- ✓ Gaz
- ✓ Canalizare

Descriere

Vand teren intravilan in Ploiesti - zona Bulevardul Bucuresti (Strada Moreni)  
Suprafata 408mp, front stradal 19m  
Toate utilitatile sunt trase pe teren: (Apa, Gaze, Curent electric, Canalizare)  
Toate actele la zi (Cadastru / Intabulare / certificat de urbanism / certificat fiscal etc)  
Mai multe detalii la telefon

Adresa

Moreni 58

## Harta localizare subiect si comparabile



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Ghighiului Nr. 93	127060	127060 UAT Ploiesti	25.344 €	125.169 lei	25.344 €	125.169 lei
TOTAL					25.344 €	125.169 lei	25.344 €	125.169 lei
Curs valutar BNR euro/lei 25.08.2023					4,9388 lei			



Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	01.10.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local (HCL)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 254/01.10.2003	-
2	10.09.2004	n/a	Hotararea Consiliului Local (HCL)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 134/10.09.2004	-
3	16.05.2008	8819/93 nr.cad.prov.	Act de dezmembrare	BNP Minea Octavian	Ref: 1560/16.05.2008	-
4	23.02.2023	127060	Incheiere	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 24799/23.02.2023	-
5	23.02.2023	127060	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 24799/23.02.2023	-
6	27.01.2023	127060	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 57/27.01.2023	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Fisa bunului imobil

HOTARAREA NR.254

Privind trecerea din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat a unui teren situat pe strada Ghighiului si stabilirea destinatiei acestuia pentru constructia de locuinte pentru tineri si dotari aferente

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

Vazand Expunerea de motive a domnului Primar Emil Calota si Raportul de specialitate al Serviciului Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, prin care se propune trecerea din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat a unui teren situat pe strada Ghighiului si stabilirea destinatiei acestuia pentru constructia de locuinte pentru tineri si dotari aferente;

Luand in considerare prevederile Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala si Hotararea Guvernului Romaniei nr.896/2003 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr.15/2003;

In baza Legii nr.453/2001, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

In conformitate cu Legea nr.213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In temeiul Legii nr.215/2001, privind administratia publica locala;

HOTARASTE :

**ART.1** Aproba trecerea terenului in suprafata de 46.505 mp situat in Ploiesti, pe str.Ghichiului din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia.

Terenul se identifica potrivit Anexei nr.1 la prezenta hotarare.

**ART.2** Aproba lotizarea si atribuirea terenului prevazut la art 1 persoanelor indreptatite pentru realizarea de locuinte si dotari aferente, potrivit Legii nr.15/2003.

**ART.3** Repartizarea loturilor se va face de catre Consiliul Local in baza listei ce se va intocmi de catre comisie corespunzator criteriilor din Anexa nr 2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

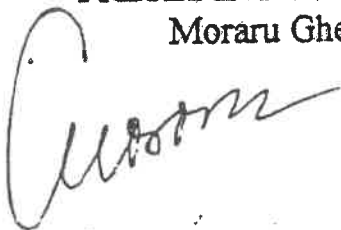
**ART.4** Stabileste ca Directorul Serviciului Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului sa semneze documentele de atribuire a loturilor repartizate.

**ART.5** Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului precum si Directia Generala de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei municipiului Ploiesti vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

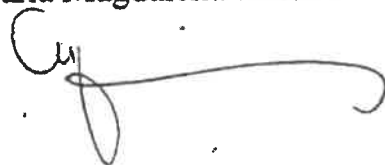
**ART.6** Directia Administratie Publica Juridic.Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi 01.10.2003

**PRESEDINTE DE SEDINTA,**  
Moraru Gheorghe



**CONTRASEMNEAZA SECRETAR,**  
Maria Magdalena Mazalu



TEREN  
46 505 mp

ACCESE

# ACCES

Effect of water in soil solution. (Continued) inhibiting effects

## **HOTARAREA Nr. 134**

### **privind repartizarea unor loturi de teren catre tinerii sub 35 de ani in vederea construirii de locuinte proprietate personala**

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

vazand Expunerea de motive a domnului primar Emil Calota si a domnului consilier Ion Iancu si Raportul de specialitate al Serviciului Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului si Procesul-verbal al Comisiei pentru identificarea si inventarierea terenurilor pentru aplicarea Legii nr. 15/2003, prin care se propune repartizarea unor loturi de teren catre tinerii sub 35 de ani in vederea construirii de locuinte proprietate personala;

avand in vedere prevederile Legii nr. 213/19998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

luand in considerare propunerile domnilor consilieri din sedinta Consiliului Local al municipiului Ploiesti din data de 30 septembrie 2004, in sensul eliminarii din lista a domnului Barla Nicolae careia i s-a repartizat spre inchiriere un apartament si restrangerea listei pana la pozitia 77;

in baza prevederilor Legii nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, modificata si completata prin Legea nr. 175/2004, a Ordonantei de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 101/2003 si a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 aprobate prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 896/2003;

in temeiul Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare,

## **HOTARASTE:**

- Art. 1** Constata ca terenurile identificate in Anexa nr. 1 ce face parte integranta din prezenta hotarare, apartin domeniului privat al municipiului Ploiesti si se vor inscrie ca atare in *Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*.
- Art. 2** Aproba *Situatia terenurilor disponibile aflate in domeniul privat al municipiului Ploiesti*, care pot fi atribuite in folosinta gratuita tinerilor pentru constructia de locuinte proprietate personala potrivit legii, conform Anexei nr. 2 ce face parte integranta din prezenta.
- Art. 3** Aproba lista cu ordinea de prioritate in solutionarea cererilor privind atribuirea unor loturi de teren tinerilor sub 35 de ani in vederea construirii de locuinte proprietate personala, conform Anexei nr. 3, ce face parte integranta din prezenta hotarare si propunerile de repartizare a loturilor conform listei.
- Art. 4** Aproba inchirierea directa a suprafetelor ce depasesc 300 mp catre beneficiarii loturilor repartizate.  
Chiria va fi calculata la tarifele stabilite prin Hotararea nr. 9/2004 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti.
- Art. 5** Imputerniceste Directorul Serviciului Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului sa semneze contractele de comodat si de inchiriere ce vor fi incheiate cu persoanele fizice mentionate la art. 3.
- Art. 6** Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului, Directia Generala de Dezvoltare de Dezvoltare Urbana si Oficiul Public Proiect vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.
- Art. 7** Directia Administratie Publica, Juridic Contencios va aduce la cunostinta publica prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 30 septembrie 2004 in doua  
exemplare originale dintre care unul pentru Judecatoria  
Ploiesti

**Presedinte de sedinta,**  
Nicolae Oprea

**Contrasemneaza,**  
**Secretar,**  
Maria Magdalena Mazalu

*Anexa nr. 1*

- Str. Nicolae Titulescu nr. 18 – in supr. de 290,25 mp.
- Str. Bradului nr. 12 – in supr. de 344,37 mp.
- Str. Molidului nr. 9 A – in supr. de 322,26 mp.
- Str. Molidului nr. 11 – in supr. de 410,91 mp.
- Str. Privighetorii nr. 1 A – in supr. de 299,48 mp.
- Str. Privighetorii nr. 1 B – in supr. de 279,39 mp.
- Str. Privighetorii nr. 1 C – in supr. de 293,71 mp.
- Str. Titu Maiorescu nr. 8 B – in supr. de 286 mp.
- Str. Titeiului nr. 7 A – in supr. de 243,50 mp.
- Str. Titeiului nr. 7 B – in supr. de 258, 95 mp.
- Str. Bradului nr. 14 A – in supr. de 254,83 mp.

120						
28.	Str. Dumbravei nr. 17	aprox.280	Da			
29.	Str. Acvilei lot 88	aprox.250	Da			
30.	Str. Energiei lot 795	aprox 500	Da			
31.	Str. Titu Maiorescu nr. 8 B	286	Da			

Anexa nr.3

### LISTA DE PRIORITATI

In conform Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala

Nr. Crt	Nume si prenume	Domiciliu	Criterii						Total punctaj	Lotul propus spre atribuire
			Nr. Inregistrare cerere	Venit mediu net lunar/ membru de familie	Stare civila Nr. de persoane in intretinere	Repatriati, apatrizi, tineri institutionalizati evacuatii din case nationalizate	Sportivi de performanta, cadre universitare	Tineri care solicita repartizarea loturilor in zona in care domiciliaza parintii sau rudele apropiate		
1.	Dimache Iordana Gratiela	Ploiesti, str. Gageni nr. 113C, bl. 124, sc. C, ap. 47	182284/ 21.07.2003	4.005.083 + 13.979.748 = 17.984.831 : 2 = 8.992.415 - 15 puncte	Casatorita - 10 puncte	Evacuata din casa nationalizata - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	35 puncte	Locatia G1
2.	Stancu Silviu	Ploiesti, str. Podul Inalt nr. 3A, bl. 138B1, et. 2, ap. 10	281377/ 13.05.2004	13.420.290 + 2.823.072 = 16.243.362 : 2 = 8.121.681 - 15 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	Nicolae Titulescu nr. 18 - 10 puncte	35 puncte	Nicolae Titulescu nr. 18
3.	Dimicu Gabriel	Ploiesti, str. Busuioacului nr. 9	625/ 21.02.2003	4.000.000 + 3.618.913 = 7.618.913 : 2 = 3.809.456 - 10 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	Str. Strandului nr. 24 - 10 puncte	30 puncte	Strandului nr. 24
4.	Dimic Cristian Emanuel	Ploiesti, str. Zimbrului nr. 8A, bl. 139B, sc. B, et. 4, ap. 28	232418/ 07.01.2004	1.872.263 + 4.099.325 = 5.971.588 - 15 puncte	Necasatorit - 5 puncte	0 puncte	Parasutist, Salvamontist - 10 puncte	0 puncte	30 puncte	Locatia G57
5.	Macoscu Dragos	Ploiesti, str. Gageni bl. 127, sc. A, ap. 6	237026/ 19.01.2004	1.075 Euro - 15 puncte	Necasatorit - 5 puncte	0 puncte	Sportiv de performanta - 10 puncte	0 puncte	30 puncte	Locatia G2
6.	Guran Ioana Aurora	Ploiesti, str. Moliftului nr. 12	255188/ 27.02.2004	4.253.572 - 15 puncte	Necasatorita - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	Str. Bradului nr. 12 - 10 puncte	30 puncte	Bradului nr. 12
7.	Moise Angelica	Ploiesti, str. Cosminele nr. 12A, bl. 163G et. 1, ap. 4	313531/ 07.09.2004	9.485.682 + 5.268.068 = 14.753.750 : 3 = 4.917.916 - 15 puncte	Casatorit - 10 puncte 1 copil - 3 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	28 puncte	Locatia G24
8.	Marascianu Florin Mihai	Ploiesti, str. Garoafelor nr. 10	2119/ 20.02.2003	7.429.833 + 6.594.432 = 14.024.265 : 4 = 3.506.066 - 10 puncte	Casatorit - 10 puncte 2 copii - 6 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	26 puncte	Locatia G3
9.	Harbucanu Iolanda	Ploiesti, str. Moliftului nr. 10B	8293/ 15.05.2003	1.850.000 : 4 = 462.500 - 0 puncte	Casatorit - 10 puncte 2 copii - 6 puncte	0 puncte	0 puncte	Str. Moliftului nr. 9 A - 10 puncte	26 puncte	Str. Moliftului nr. 9 A
10.	Vasile Georgeta	Ploiesti, str. Moliftului nr. 6	9635/ 29.05.2003	2.719.245 + 4.156.656 = 6.875.901 : 4 = 1.718.975 - 0 puncte	Casatorita - 10 puncte 2 copii - 6 puncte	0 puncte	0 puncte	Str. Moliftului nr. 11 - 10 puncte	26 puncte	Str. Moliftului nr. 11
11.	Virica Marian Nicolae	Ploiesti, str. Crisan nr. 22, bl. 135D, sc. A, ap. 11	2118/ 20.02.2003	18.166.571 + 6.749.857 = 24.916.374 : 2 = 12.458.187 - 15 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	25 puncte	Locatia G4
12.	Musat Maria Gabriela	Ploiesti, str. Stadionului nr. 21	12092/ 27.06.2003	3.013.616 - 10 puncte	Necasatorita - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	Str. Privighetorii nr. 1A - 10 puncte	25 puncte	Privighetorii nr. 1A
13.	Ciupa Monica Iana	Ploiesti, str. Colinei nr. 41	189262/ 14.08.2003	14.426.051 + 9.663.404 = 24.089.455 : 2 = 12.044.727 - 15 puncte	Casatorita - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	25 puncte	Locatia G30
14.	Stefescu Daniel	Ploiesti, str. Persani nr. 2, bl. 93, sc. B, ap. 35	205541/ 08.10.2003	5.478.846 + 5.354.627 = 10.833.473 : 2 = 5.416.736 - 15 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	25 puncte	Locatia G5
15.	Tomu Cristi Ovidiu	Ploiesti, str. C-tin Brezeanu nr. 1, bl. D3, sc. G, ap. 118	192110/ 25.08.2003	6.885.007 + 4.005.058 = 10.890.065 : 2 = 5.445.032 - 15 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	25 puncte	Locatia G31
16.	Popescu Constantin	Ploiesti, str. Marasesti nr. 279, bl. 26, sc. B, ap. 17	217713/ 12.11.2003	9.709.909 + 2.142.232 = 11.852.141 : 2 = 5.926.070 - 15 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	25 puncte	Locatia G41
17.	Stancu Nicolae	Ploiesti, Aleea Ciucului nr. 6, bl. 172B, sc. 8	221701/ 24.11.2003	7.753.395 + 2.074.100 = 9.827.495 : 2 = 4.913.747 - 15 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	25 puncte	Locatia G60
18.	Mihai Roxana	Ploiesti, str. Frasinet nr. 6, bl. 51, sc. A, ap. 12	268202/ 31.03.2004	7.935.061 + 8.591.446 = 16.526.507 : 2 = 8.263.254 - 15 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	25 puncte	Locatia G6
19.	Pop Ion	Ploiesti, str. Amzei nr. 25	269963/ 07.04.2004	13.146.353 + 4.852.688 = 17.999.041 : 2 = 8.999.520 - 15 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	25 puncte	Locatia G7
20.	Stancu Elena Daniela	Ploiesti, Aleea Chimiei nr. 1, bl. 59C, sc. B, ap. 21, et. 2	286448/ 28.05.2004	4.131.092 + 30.266.190 = 34.397.282 : 2 = 17.198.641 - 15 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	25 puncte	Locatia G8
21.	Probeanu Gabriel	Ploiesti, str. Industriei nr. 92	309233/ 18.08.2004	3.400.000 - 10 puncte	Necasatorit - 5 puncte	0 puncte	10 puncte	0 puncte	25 puncte	Locatia G62

	Georgiana	nr.77, bl.B2, sc.A, ap.10	05.08.2003		- 5 puncte				puncte	
52.	Mihailache Augustin	Ploiesti, str. Mahu Rouu nr.99A, bl.120C, sc.B, ap.20	238546/ 21.01.2004	6.677.123- 15 puncte	Necasaritorit - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G22
53.	Iacob Constantin	Ploiesti, str.Vornicea nr.7, bl.77, ap.30	241621/ 28.01.2004	5.232.629 + 2.136.666 = 7.369.295 :2 = 3.684.647 - 10 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G23
54.	David Catalin	Ploiesti, str.Petrochimistilor bl.59A, sc.A	247072/ 06.02.2004	4.716.159 - 15 puncte	Necasaritorit - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Str. Stradului nr.24B -
55.	Voine C-tin Robert	Ploiesti, str.Caliman nr.87	249526/ 13.02.2004	5.016.187- 15 puncte	Necasaritorit - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G25
56.	Hadu Marius Ion	Ploiesti, str.Zidarii nr.14, bl.9H, ap.13	250589/ 16.02.2004	5.724.222- 15 puncte	Necasaritorit - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G26
57.	Dumitru Petre Pavel	Ploiesti, str.Lacul Balca nr.6, bl.32, sc.A, ap.15	276477/ 28.04.2004	10.007.640- 15 puncte	Necasaritorit - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G27
58.	Iaciu Cristian Vasile	Ploiesti, str. Eroii Arhip Nicolae si E, bl.M17, sc.A, ap.10	2145/ 25.02.2003	5.354.849 - 15 puncte	Necasaritorit - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G80
59.	Mihaila Vasile Adrian	Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.62, bl.R5, sc.A, ap.4	12123/ 27.06.2003	5.510.580 - 15 puncte	Necasaritorit - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G81
60.	George Mihai	Ploiesti, str. Cornului nr.4	200092/ 22.09.2003	6.864.762 - 15 puncte	Necasaritorit - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G82
61.	Popilian Mihaila Anda	Ploiesti, str.Casin nr.3A, bl.15G, sc.B, ap.17	244539/ 02.02.2004	10.577.726- 15 puncte	Necasaritorita - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G83
62.	Vasile Ion Grigore	Ploiesti, str.Fengei nr.4	4709/ 31.03.2004	2.500.000 :2 = 1.250.000 - 0 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	Str.Ferigeli lot 70- 10 puncte	20 puncte	Str.Ferigeli lot 70
63.	Ion Andreia Elena	Ploiesti, str. Domnicioi nr.91, bl.70, sc.A, ap.2	294907/ 24.06.2004	4.674.000- 15 puncte	Necasaritorita - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G84
64.	Georgi Gabriela	Ploiesti, str.Abrud nr.16	304415/ 28.07.2004	5.873.131 - 15 puncte	Necasaritorita - 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G85
65.	Oratu Stelian Stefan	Ploiesti, Aleea Metalurgistilor nr.4, bl.56B, sc.A, ap.9	306918/ 09.08.2004	3.852.758+ 2.469.598= 6.322.356 :2= 3.161.178 -10 puncte	Casatorit - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G86
66.	Vropeiu Florina Mariana	Ploiesti, str.Marasti nr.275, bl.16, sc.A, ap.14, et.1	307380/ 10.08.2004	4.835.688- 15 puncte	Necasaritorita- 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G87
67.	Vache Leonard Costin	Ploiesti, str.Infratirii nr.7C, bl.20 bis, sc.B, ap.24	309968/ 23.08.2004	4.719.997- 15 puncte	Necasaritorit- 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G88
68.	Hadu Adrian	Ploiesti, str. G-ral Eremia Grigorescu nr.18, bl.76, sc.C, et.3, ap.55	311335/ 27.08.2004	5.159.597- 15 puncte	Necasaritorit- 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G 89
69.	Voica Robert Mihail	Ploiesti, p-ta Dumitrescu nr.14	314690/ 13.09.2004	10.751.177 - 15 puncte	Necasaritorit- 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G 90
70.	Orngea Nicoleta Alina	Ploiesti, str.Vornicea nr.7, bl.77, sc.C, et.1, ap.32	315419/ 15.09.2004	6.832.789 - 15 puncte	Necasaritorit- 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G 91
71.	Popela Catalin	Ploiesti, p-ta Victoriei nr.9, bl.CC Sud, sc.A, ap.10, et.3	316090/ 17.09.2004	9.714.837 - 15 puncte	Necasaritorit- 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G 92
72.	Popa Simona Elena	Ploiesti, str.Bobalna nr.46 bis, sc.B, et.1, ap.13	316675/ 21.09.2004	4.326.454 - 15 puncte	Necasaritorita- 5 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G 93
73.	Trileanu Bogdan Valentin	Ploiesti, str.Intz.Petrucci nr.6, bl.105, sc.A, ap.2	317235/ 22.09.2004	4.531.018 + 3.393.326 = 7.924.344 :2 = 3.962.127 - 10 puncte	Casatorita - 10 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	20 puncte	Locatia G 94
74.	Belgeanu Catalin	Ploiesti, Aleea Strejan nr.11, bl.A11, sc.B, ap.30	2062/ 21.02.2003	7.789.226 :3 = 2.596.408- 5 puncte	Casatorit - 10 puncte 1 copil - 3 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	18 puncte	Locatia G 97
75.	Voire Constantin	Ploiesti, Aleea Stanisoarei nr.4, bl.122, sc.A, ap.7	302654/ 21.07.2004	8.601.320 :3= 2.867.106 -5 puncte	Casatorit - 10 puncte 1 copil - 3 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	18 puncte	Locatia G 98
76.	Comendant Popu - Iulian	Ploiesti, str.Padina nr.3, bl.6A, ap.8, et.2	299555/ 09.07.2004	2.241.000 :4 = 560.250 - 0 puncte	Casatorit - 10 puncte 2 copii - 6 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	16 puncte	Locatia G 96
77.	Gila George Iorel	Ploiesti, str.Eroii Arhip Nicolae, bl.100, sc.D, ap.65	301614/ 19.07.2004	1.314.892+ 2.136.533= 3.451.425 :4= 862.856- 0 puncte	Casatorit - 10 puncte 2 copii - 6 puncte	0 puncte	0 puncte	0 puncte	16 puncte	Str.Ferigeli lot 65A

S-a cerut autentificarea urmatorului act :

## ACT DE DEZMEMBRARE

**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**, prin Consiliul Local cu sediul in Mun.Ploiesti, B-dul Republicii, nr. 2, judetul Prahova , in baza Hotararii nr.14/30.01.2004 a Consiliului Local al Mun. Ploiesti, reprezentat de **MÎNDRUȚIU GABRIELA** domiciliata in Mun. Ploiesti, str. Victoras, nr.8, bl.18I, sc.A, et.1, ap.4, judetul Prahova, identificata cu CI seria PH, nr.124490, eliberata de Pol. Mun. Ploiesti la data de 06.10.1999, CNP 2680622293153, in baza Imputernicirii nr.934/01.06.2007 emisa de Primaria Mun. Ploiesti, **am hotarat parcelarea terenului in suprafata de 46505,31 mp, situat in Mun. Ploiesti, str. Ghighiului, nr.2T, parcela 36-A495, judetul Prahova, nr. cadastral provizoriu 8819, inscris in Cartea funciara nr. 6718 a localitatii Ploiesti**, dobandit in baza Hotararii nr.254/1.10.2003 Consiliului Local al Mun. Ploiesti, conform Incheierii nr. 8628/2004, eliberata de Judecatoria Ploiesti, Biroul de Carte Funciara, astfel: ~ ~ ~ ~ ~

Lotul 1: - terenul in suprafata de 259 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/1, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr.7245/5.07.2006. ~ ~ ~

Lotul 2: - terenul in suprafata de 260 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/2, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr.7244/5.07.2006. ~ ~ ~

Lotul 3: - terenul in suprafata de 264 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/3, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr.7252/16.06.2006. ~ ~ ~

Lotul 4: - terenul in suprafata de 264,01 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/4, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr.5222/20.04.2005. ~ ~ ~

**Lotul 5: - terenul in suprafata de 264 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/5, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr.6336/12.05.2005, inscris in cartea funciara nr.8180 a localitatii Ploiesti, conform Incheierii nr.13888/2005 eliberata de ANCPI-OCPI Prahova.** ~ ~ ~ ~ ~

Lotul 6: - terenul in suprafata de 263,99 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/6, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr.6337/12.05.2005. ~ ~ ~

Lotul 7: - terenul in suprafata de 264 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/7, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr.7251/16.06.2006. ~ ~ ~

Lotul 8: - terenul in suprafata de 264 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/8, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr.7250/16.06.2006 ~ ~ ~

**Lotul 9: - terenul in suprafata de 264 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/9, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr. 5223/20.04.2005, inscris in cartea funciara nr.8369 a localitatii Ploiesti, conform Incheierii nr.18093/2005 eliberata de ANCPI-OCPI Prahova.** ~ ~ ~ ~ ~

Lotul 10: - terenul in suprafata de 264 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/10, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr. 1300/2005. ~ ~ ~ ~ ~

**Lotul 11: - terenul in suprafata de 264,01 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/11, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr. 5724/03.05.2005, inscris in cartea funciara nr.8101 a localitatii Ploiesti, conform Incheierii nr.12224/2005 eliberata de ANCPI-OCPI Prahova.** ~ ~ ~ ~ ~

**Lotul 12: - terenul in suprafata de 264 mp, arabil, nr. cadastral provizoriu 8819/12, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr. 5220/20.04.2005, inscris in cartea funciara nr.8043 a localitatii Ploiesti, conform Incheierii nr.13807/2005 eliberata de ANCPI-OCPI Prahova.** ~ ~ ~ ~ ~





Lotul 111: - terenul in suprafata de 176,01 mp ( Aleea 1), nr. cadastral provizoriu 8819/111, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr. 5224/20.04.2005. ~~~~~

Lotul 112: - terenul in suprafata de 197,46 mp ( Aleea 2 ), nr. cadastral provizoriu 8819/112, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr. 5224/20.04.2005. ~~~~~

Lotul 113: - terenul in suprafata de 129,64 mp ( Aleea 3 ), nr. cadastral provizoriu 8819/113, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr. 5224/20.04.2005. ~~~~~

Lotul 114: - terenul in suprafata de 364,70 mp ( Aleea 4 ), nr. cadastral provizoriu 8819/114, identificat cu schita de plan inregistrata de ANCPI OCPI Prahova sub nr. 5224/20.04.2005. ~~~~~

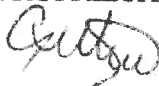
Configuratia si vecinatatile terenurilor se identifica cu schitele de plan, vizate de A.N.C.P.I., Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova enuntate mai sus, parti integrante ale prezentului act. ~~~~~

Terenul care se lotizeaza nu are sarcini conform Extrasului de carte funciara nr. 32513/15.05.2008, eliberat de ANCPI Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova ~~~

Inscrierea in cartea funciara a prezentului act se face prin grija biroului notarial. ~~~~~

Redactata si dactilografiata la biroul notarial, astazi data autentificarii, in cinci exemplare, din care patru s-au eliberat partii. ~~~~~

PROPRIETAR,



ROMANIA  
BIROUL NOTARULUI PUBLIC MINEA OCTAVIAN  
Ploiesti, str. Ion Maiorescu, bl 33N1  
TELEFON: 0244/511510  
NR. OPERATOR. 3970

### INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1560

din 16/05/2008

In fata mea, Minea Octavian, Notar Public, la sediul biroului, s-au prezentat:

**MÎNDRUȚIU GABRIELA** cu domiciliul in Mun. Ploiesti, str. Victoras, nr.8, bl.18I, sc.A, et.1, ap.4, judetul Prahova identificata prin CI seria PH, nr.124490, eliberata de Pol. Mun. Ploiesti la data de 06.10.1999, CNP 2680622293153, in calitate de reprezentant al Primariei Mun. Ploiesti, conform Imputernicirii nr.934/01.06.2007 emisa de Primaria Mun. Ploiesti

care dupa citirea actului au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele.

S-a perceput onorariul de 1813 lei si TVA 344,47 lei, prin Factura nr. 7433713.

În temeiul art.8 lit. b din Legea nr. 36/1995  
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

NOTAR PUBLIC



**ROMANIA**  
**JUDETUL PRAHOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Nr. 300397 din 17-01-2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 57 Din: 27-01-2023

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
VANZARE TEREN-STR. GHIGHIULUI NR.93

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,  
cu domiciliul/sediul in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**,  
satul **-**, sectorul **-**, cod postal **-**,  
strada **P-TA. EROILOR**, nr. **1A**, bl. **-**,  
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, tel./fax **0244516699**, e-mail **-**,  
inregistrata la nr. **300397** din **17-01-2023**,

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul **-**, sectorul **-**, cod postal: **-**,  
strada **GHIGHIULUI**, nr. **93**, bl. **-**,  
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, sau identificat prin: **-**;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **209** / **1999**,  
faza **PUG** aprobata prin **Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009**,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **-** / **-**,  
faza **PUD** aprobata prin **H.C.L. nr. 204 / 27.04.2012 PUD CARTIER GHIGHIU**,

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

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul cu nr. cadastral-127060 in suprafata de 288 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea municipiului, conform Actului de Dezmembrare autentificat cu nr.1560/16.05.2008 - atribuit in folosinta gratuita d-nei Beldiman Simonela Ileana fosta (Popa), conform Extras de Carte Funciara pentru informare eliberat in baza cererii nr.4078/11.01.2023.

Pe acest teren a fost edificata o locuinta autorizata cu AC nr.124/2009, conform Extras de Carte Funciara pentru informare.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a terenului: arabil.

Destinatia stabilita prin PUD Cartier Tineretului Ghighiu:

L - zona locuinte;

Lm - subzona predominant rezidentiala cu maxim D+P+1;

-functiunea dominanta: zona de locuit;

-functiuni complementare admise: centru comercial, circulatii pietonale, circulatii carosabile, spatii verzi.

Utilizari permise:

-locuinte individuale in regim de inaltime P+M, P+1, D+P+M, D+P+1, comert;

Utilizari permise cu conditii:

-oricare dintre functiunile complementare, cu conditia existentei unui proiect intocmit conform Legii 50/1991, republicata si completata si a Legii 10/1995 republicata.

Utilizari interzise:

-orice alte utilizari

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

Terenul se incadreaza in zona valorica D, conform HCL 202/2012.



### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR S-11, POT 50%, CUT 1,05;

-suprafata teren 288 m.p.;

-parcelsa constructibila;

-regim de inaltime maxim D+P+1;

-terenul are acces direct la strada Ghighiului si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;

-pentru toate constructiile ce se vor autoriza se va respecta o retragere minima obligatorie de la aliniament de 3 m.l.;

-pentru a se evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladirile amplasate pe parcele alaturate, mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; In cazul in care aceasta conditie nu poate fi respectata, se va intocmi, obligatoriu, un STUDIU DE INSORIRE, care va fi analizat, la faza de Autorizatie de

Construire, in functie de amplasamentul propus pentru noua constructie;

-distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela: minim 3 m.l., pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

**OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -**

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

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

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

**PRIMAR,**  
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



**SECRETAR GENERAL,**  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

**ARHITECT SEF,**  
VERONICA RADUNA

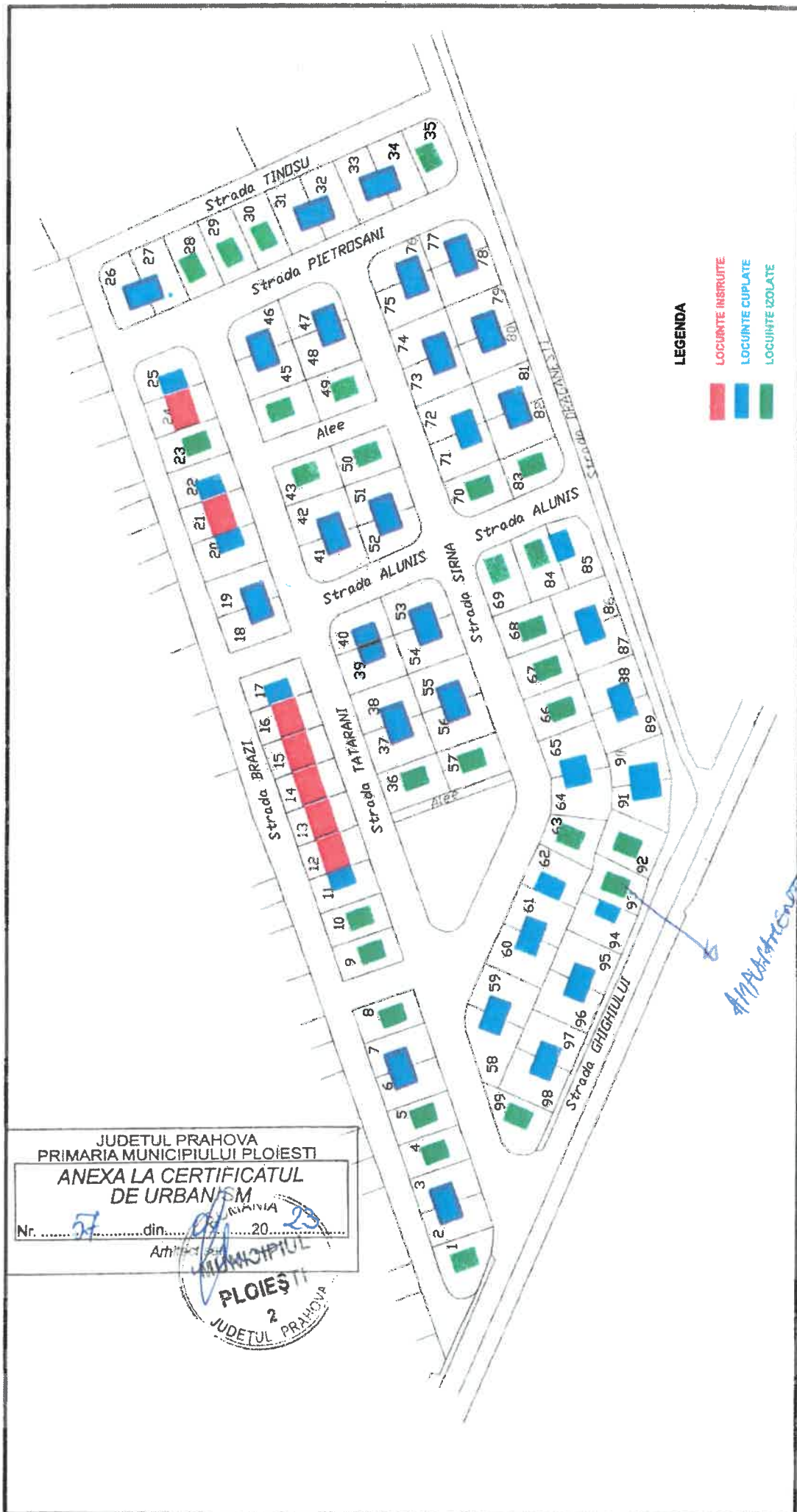
12 5 IAN. 2023

**DIRECTOR GENERAL ADIUNCT,**  
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....

SCUTIT CONFORM ART. 476- CODUL FISCAL

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



JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL  
DE URBANISM

Nr. 57 din 20.08.2012

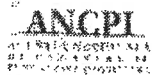
Art. 10

MUNICIPIUL  
PLOIESTI  
2  
JUDETUL PRAHOVA



100128285172

Incheiere Nr. 24799 / 23-02-2023



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

Dosarul nr. 24799 / 23-02-2023

**INCHEIERE Nr. 24799****Registrator:** MADALINA CLAUDIA STANCUTU**Asistent registrator:** ELENA CRINUTA LUPOIU

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI privind Notare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.800/14-02-2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator

iar in conformitate cu art. 24 (alin. 2,3 ), art. 28 (alin. 1), art. 29 si art. 35 din Legea nr.7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) coroborat cu art.877 , art.885 Cod Civil si ale art. 169 din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al A.N.C.P.I.

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 127060, inscris in cartea funciara 127060 UAT Ploiești avand proprietarii: MUNICIPIUL PLOIESTI in cota de 1/1 de sub B.1;
- se radiaza notarea comodatului inscrisa sub C1 prin incheierea nr. 69184/2008 asupra A.1 sub C. 3 din cartea funciara 127060 UAT Ploiești;

**Prezenta se va comunica părților:**

POPA SIMONELA ILEANA

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

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

Data soluționării,

28-02-2023

Registrator,

MADALINA CLAUDIA STANCUTU

Asistent Registrator,

ELENA CRINUTA LUPOIU

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciără Nr. 127060 Ploiești

Nr. cerere	24799
Ziua	23
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare  
100128285172



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:54488  
Nr. cadastral vechi:8819/93

Adresa: Loc. Ploiești, Str Ghighiului, Nr. 93, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	127060	288	Construcția C1 înscrisă în CF 127060-C1;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>33781 / 19/05/2008</b>		
Act Dezmembrare nr. 1560, din 16/05/2008 emis de NP MINEA OCTAVIAN;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 54488 a unitatii administrativ teritoriale Ploiesti , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 8819 din cartea funciara nr. 6718 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.	A1
Hotarare nr. 254 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
<b>71974 / 24/10/2008</b>		
Cerere nr. 71974, din 24/10/2008 emis de NEGOITA MADALIN;		
B2	se îndreapta eroarea materiala strecurata în cuprinsul prezentei carti funciare în sensul ca adresa corecta a imobilului este Ploiesti, str. Ghighiului, nr.2, T 36, A 495/74.	A1
<b>43611 / 30/04/2015</b>		
Act Administrativ nr. 300489, din 17/02/2015 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;		
B3	se noteaza faptul ca adresa imobilului este str. Ghighiului, nr.93	A1
<b>60254 / 08/06/2015</b>		
Act Administrativ nr. 43611, din 30/04/2015 emis de OCPI Prahova (act administrativ nr. 124/11-03-2009 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; act administrativ nr.8257/11.11.2008 emis de DADAR Prahova; act administrativ seria CG nr.653473/16.02.2014 emis de Consiliul Local Ploiesti);		
B4	se noteaza schimbarea categoriei de folosinta a imobilului din "arabil" în "curti constructii" conform documentatiei cadastrale avizate	A1
<b>92445 / 05/10/2016</b>		
Act Administrativ nr. 1033/281/2016, din 14/09/2016 emis de JUDECATORIA PLOIESTI;		
B5	se noteaza din oficiu litigiul avand ca obiect "hotarare care sa tina loc de act autentic"actiune formulata de reclamanta CONSTANTIN NICOLETA în contradictoriu cu parata BELDIMAN SIMONA și intervenientul MUNICIPIUL PLOIESTI prin PRIMAR	A1

### C. Partea III. SARCINI .

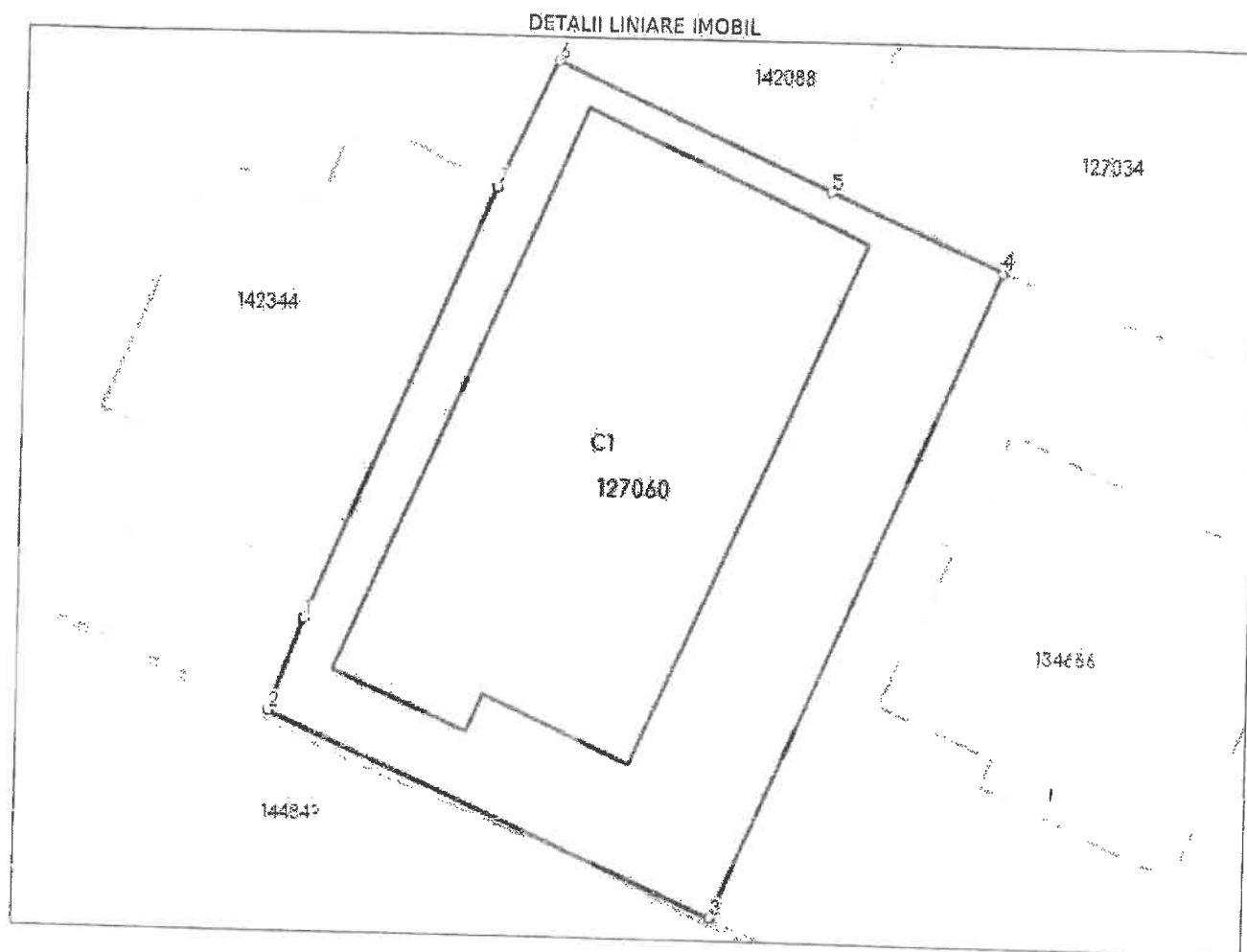
Înscriri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
127060	288	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	288	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.83
2	3	14.157
3	4	20.254
4	5	5.411
5	6	8.655
6	7	3.953

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
7	1	13.461

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile 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 şi pentru dezbateră succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.  
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,  
 28-02-2023

Data eliberării,  
 / /

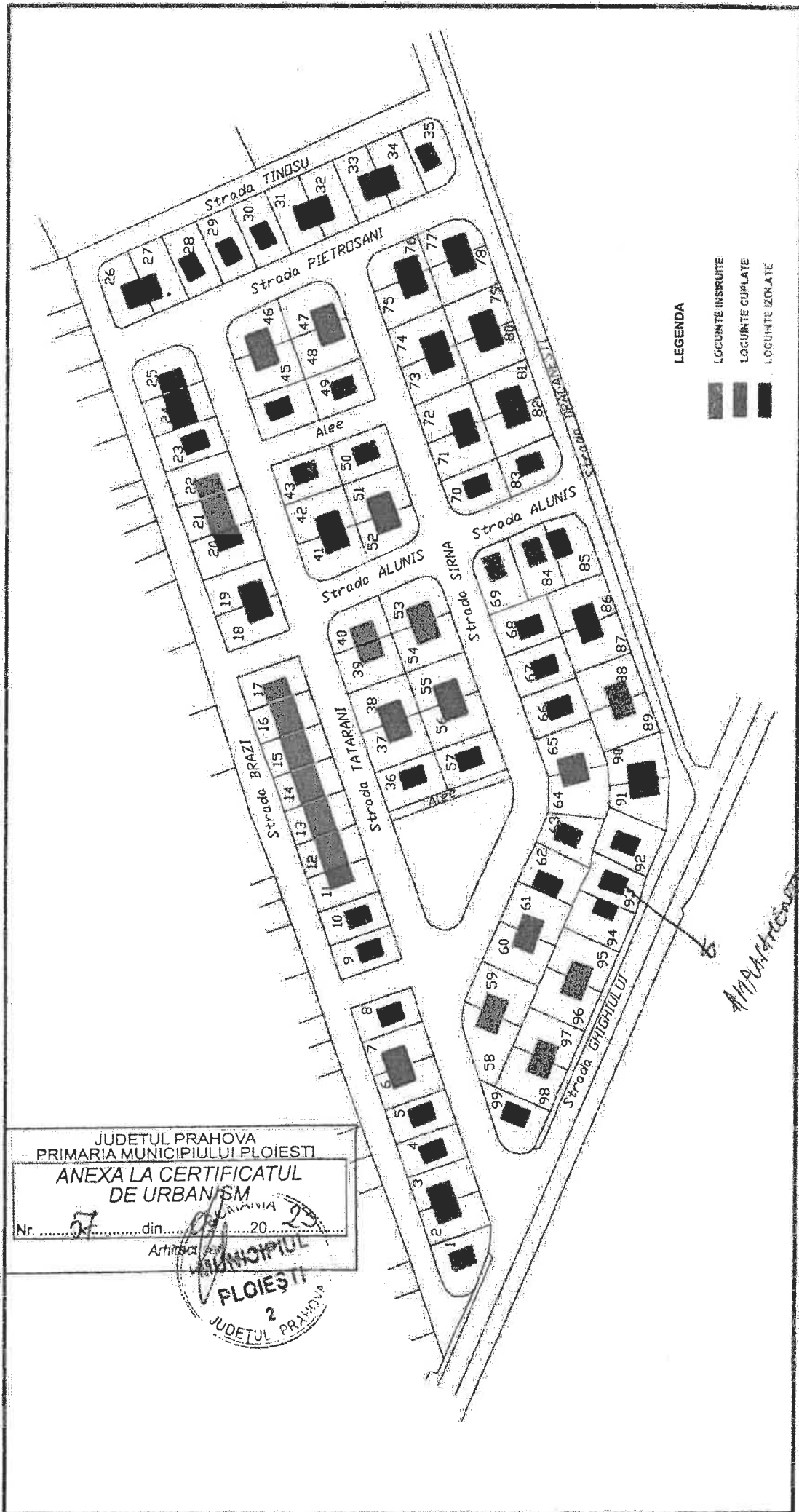
21 MAR 2023

Asistent Registrator,  
 ELENA CRINUTA LUPOIU

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)



**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

*NR. 668/27.10.2023*

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren  
în suprafață de 288 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ghighiului nr. 93**

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2 lit. c), coroborat cu alin. 6, lit. b), art.354 și art.364 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Terenul în suprafață de 288 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 93 este proprietatea privată a Municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.254/2003 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat a unui teren situat pe str. Ghighiului și stabilirea destinației acestuia pentru construcția de locuințe pentru tineri și dotări aferente și a actului de dezmembrare autenticat sub nr. 1560/16.05.2008.

Pe terenul în suprafață de 288 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 93, există o construcție P+1, edificată în baza autorizației de construire nr. 124/11.03.2009.

Doamna Codreanu Nicoleta (fosta Constantin), este proprietara imobilului construcție situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 93, înscris în cartea funciară nr. 127060-C1, conform Actului de Adjudicare din 25.06.2020 la dosarul de executare nr. 345/2019 (Biroul Executorului Judecătoresc Țărean Cătălin).

Conform prevederilor art. 354 și art. 364, alin 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ „Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

În cadrul ședinței din data de 20.12.2022, Comisia de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești –Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, a analizat oportunitatea de valorificare a terenului situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 93 și avizat favorabil transmiterea spre evaluare (pentru valoare de piață) a imobilului.

Conform raportului de evaluare nr. 504/25.08.2023 întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru Și Asociații, în baza Acordului-cadru de prestări servicii nr.19809/02.09.2021 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești și a contractului subsecvent nr.2425/02.02.2023, pentru imobilul în suprafață de 288 m<sup>2</sup> situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr.93, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este:

**125.169 lei (25.344 Euro) – 434,61 Lei/mp (88 Euro/mp), valoarea nu conține TVA**

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2, lit. c) și alin. 6, lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al Municipiului Ploiești și hotărăște cu privire la vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

În cadrul ședinței Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 06.10.2023, a fost emis aviz pozitiv pentru inițierea proiectului de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 288 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ghighiului, nr. 93, cu menținea că se vor păstra condițiile impuse pentru vânzarea terenurilor din str. Drăgănești, nr. 79 (Habitat).

Față de cele expuse supunem spre aprobare, în regim de urgență, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 288 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ghighiului nr. 93.

**Consilieri:**

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Vîscan Robert-Ionuț

Ganea Cristian-Mihai