

PROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea către domnul Zerbeș Vasile Claudiu a cotei indivize de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, înscris în Cartea Funciară nr. 127067, cu număr cadastral 127067

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vîscan Robert-Ionuț, Marcu Valentin, Palaș-Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub numărul 254/18.06.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul _____, la proiectul de hotărâre privind vânzarea către domnul Zerbeș Vasile Claudiu a cotei indivize de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, înscris în Cartea Funciară nr. 127067, cu număr cadastral 127067.

Luând act de faptul că în conformitate cu prevederile 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, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 207/28.06.2011 privind aprobarea protocolului de colaborare între Municipiul Ploiești și Asociația Habitat for Humanity România și Protocolului de Colaborare nr. 3110/04.07.2011 cota indiviză de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Luând în considerare atât prevederile art. 2.2 din Protocolul de Colaborare nr.3110 din 04.07.2011 încheiat între Municipiul Ploiești și Asociația Habitat for Humanity România cât și adresa nr. 20858/17.09.2021 formulată de domnul Zerbeș Vasile Claudiu și doamna Zerbeș Veronica privind cumpărarea cotei indivize de teren aferentă ap. 2 din construcția C1 situată în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36;

Având în vedere procesele verbale al 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 09.08.2024, din data de 25.04.2025 și din data de 18.06.2025 precum și avizul din data de 16.05.2025;

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. 2447 din 27.05.2024 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. pentru cota indiviză de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, înscris în Cartea Funciară nr.

127067, cu număr cadastral 127067 - Anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea de vânzare a cotei indivize de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, la suma de **49.284,42 lei** (fără T.V.A.)

Art. 3 (1) Aprobă vânzarea către domnul Zerbeș Vasile Claudiu a cotei indivize de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, înscris în Cartea Funciară nr. 127067, cu număr cadastral 127067, în următoarele condiții:

a) achitarea de către domnul Zerbeș Vasile Claudiu a unui avans de minim de 15% din prețul de vânzare a terenului sus menționat, reprezentând 7.392,66 lei (fără T.V.A), 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 rezultată în urma achitării avansului, va fi achitată de către domnul Zerbeș Vasile Claudiu în rate lunare pentru o perioadă de 5 ani (60 luni). Plata fiecărei rate se va efectua până la data de 25 a fiecărei luni. 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) pentru diferența de preț rămasă de achitat, sumă ce va fi menționată în contract, se va institui o ipotecă legală în favoarea Municipiului Ploiești până la achitarea integrală a prețului de vânzare;

e) 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 inclusiv a celor ocazionate pentru înscrierea ipotecii prevăzute la art.3 (1) lit. d).

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

Art.4. Direcția Gestiune 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 domnului Zerbeș Vasile Claudiu prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi

Președinte de ședință,

**Contrasemnează
Secretar General,
Laurențiu DIȚU**



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc L3, ap.1
Tel: 0744.576.885
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2447/27.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 160.77 mp cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Tinosu nr 36, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

14.05.2024

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

1 SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 160.77 mp, indiviz din suprafața totală de 1870 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Tinosu nr 36, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 127067 a loc. Ploiesti, având nr cad 127067.

Observatii: Pe teren sunt edificate 3 construcții (locuințe unifamiliale). Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care să reiasă parametrii urbanistici și eventualele restricții de construire și nici planul de amplasament și delimitare.

Evaluarea se realizează în ipoteza ca terenul nu este afectat de nicio restricție de construire. În cazul în care la eliberarea acestuia nu se confirmă acest lucru, valoarea va trebui reconsiderată.

Evaluatorul a folosit în estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscând regimul tehnic și economic care ar fi putut reieși dintr-un Certificat de Urbanism.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Tinosu, la care are un front stradal de aprox 27 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza ca accesul la proprietate nu este restricționat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat)**, în vederea unei posibile tranzacționări pe piața liberă, în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	49.284,42	9.903,43	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma abordării prin abordarea prin piață.

Astfel:

Valoarea de piață = 9.903,43 euro, respectiv 49.284,42 lei

la cursul valutar de 4,9765 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 14.05.2024.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile

- exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
 - Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduală;
 - Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
 - Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
 - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
 - Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
 - Valoarea este subiectiva;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amplexarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze.....	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuie sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	22
4.5	Metoda alocarii	22
4.6	Metoda reziduala	22
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	22
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	23
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	23

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

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

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

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

- Teren intravilan în suprafata de 160.77 mp, indiviz din suprafata totala de 1870 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Tinosu nr 36, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 127067 a loc. Ploiesti, avand nr cad 127067.

Observatii: Pe teren sunt edificate 3 constructii (locuinte unifamiliale). Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care sa reiasa parametrii urbanistici si eventualele restrictii de construire si nici planul de amplasament si delimitare.

Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca terenul nu este afectat de nicio restrictie de construire. In cazul in care la eliberarea acestuia nu se confirma acest lucru, valoarea va trebui reconsiderata.

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Tinosu, la care are un front stradal de aprox 27 ml.

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

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

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

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

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in

ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **14.05.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **14.05.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **14.05.2024** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2022.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea

- unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
 - Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
 - A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
 - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care să reiasă parametrii urbanistici și eventualele restricții de construire și nici planul de amplasament și delimitare.

Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca terenul nu este afectat de nicio restrictie de construire. In cazul in care la eliberarea acestuia nu se confirma acest lucru, valoarea va trebui reconsiderata.

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 160.77 mp, indiviz din suprafata totala de 1870 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat în Loc. Ploiesti, Str Tinosu nr 36, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 127067 a loc. Ploiesti, avand nr cad 127067.

Observatii: Pe teren sunt edificate 3 constructii (locuinte unifamiliale). Nu a fost prezentat un Certificat de urbanism din care sa reiasa parametrii urbanistici si eventualele restrictii de construire si nici planul de amplasament si delimitare.

Evaluarea se realizeaza in ipoteza ca terenul nu este afectat de nicio restrictie de construire. In cazul in care la eliberarea acestuia nu se confirma acest lucru, valoarea va trebui reconsiderata.

Evaluatorul a folosit în estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Tinosu, la care are un front stradal de aprox 27 ml.

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

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 140189/07.10.2021;
- Hotararea nr 254/01.10.2003 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
- Plan de situatie
- Hotararea nr 207/28.06.2011 privind aprobarea Protocolului de colaborare între Municipiul Ploiesti si Asociatia "Habitat for Humanity" Romania

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de sud, pe Str Tinosu, in cartierul Bariera Bucuresti, in imediata apropiere a Universitatii de Petrol si Gaze si a Hipodromului.

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla spatii rezidentiale- locuinte unifamiliale.

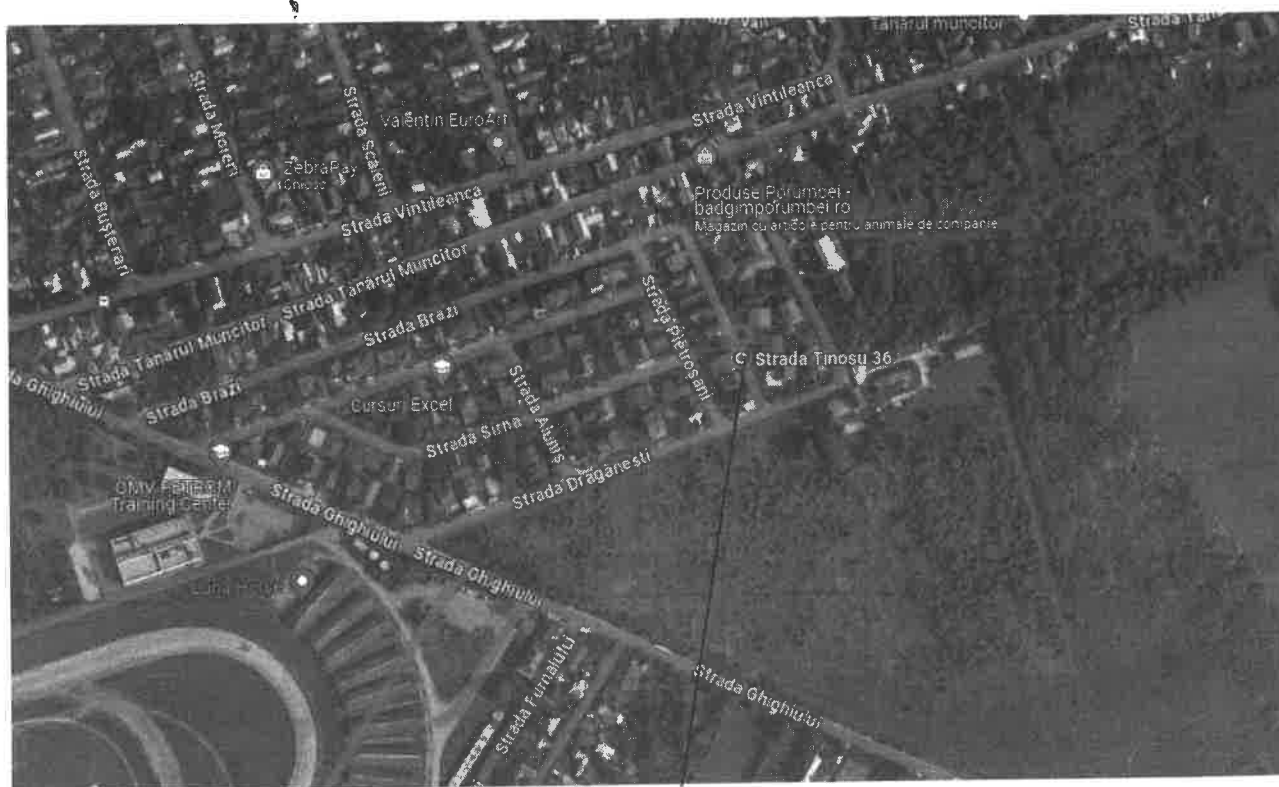
Amplasamentul se invecineaza cu case unifamiliale.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Tinocu, la care are o deschidere de aprox 27 ml.

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

Topografia terenului este plana. Terenul este neamenajat, fiind acoperit cu vegetatie. Categoria de folosinta este curti constructii.

Forma este aproximativ dreptunghiulara.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piața din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării¹.

Piața specifică tipului de proprietate analizată este piața terenurilor intravilane din Localitatea Ploiești, jud. Prahova. Analiza datelor culese din aria de piață definită la (2.2) a presupus examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare celei evaluate.

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.

Oferta de terenuri cu destinația de terenuri pentru construcții comerciale este în creștere, atât pentru terenuri cu suprafețe mari cât și pentru terenuri cu suprafețe mai mici.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vânzare la prețuri cuprinse în intervalul 80 - 86 euro/mp, în funcție de suprafața, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

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

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

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

În zona analizată cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc construcția unei locuințe.

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

Echilibrul pieței

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Terenul subiect fiind afectat de restricții de construire, nefiind construibil, restricții care sunt greu de cuantificat, aceasta abordare nu a putut fi aplicată.

Au fost prezentate totuși câteva oferte de vânzări terenuri în zona analizată sau zone similare ca atractivitate:
Comparabila 1:



Postat: 24 mai 2024

Bdul Bucuresti UPG-teren 2738 mp

235 000 €

PRIVAT ⓘ



anonim

Pe OLX din septembrie 2014

Activ ieri la 13:30

Trimite mesaj

☎ 074 565 9999

Mei multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Ploiesti,
Prahova



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Azetă mai multe ▾

Publicitate

Extravilan / Intravilan: Intravilan

B-dul Bucuresti- strada Ghimpati-Policlinica MAI- teren intravilan in suprafata de 2738 mp cu casa batranesca pe el, deschidere la strada 30 ml., toate utilitatii. Pret 235000 Euro negociabil.

☒ Raportează

Trimite mesajul

Prezentare generală

 Suprafață utilă	473 m²	 Tip teren	Cere informații
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Oferta Exclusiva. Avem cheile proprietatii.

Vanzare teren intravilan, constructie demolabila pe teren, in cartierul Pictor Rosenthal, Ploiesti.

Terenul are o suprafata 473 mp, deschiderea stradala fiind de 18.60 ml, imprejmuit cu gard de metal.

Dispune de toate utilitatile: Gaze, Apa, Curent Electric, Canalizarea la poarta.

https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-zona-dorobantul-ploiesti-IDy0gi.html?_gl=1*1w91ov8*_ga*MTg1NjExMDM5NS4xNzA4NTIxNDUz*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxNjgzNDgwMi4xNDUuMS4xNzE2ODM2MDgzLjAuMC4w

Comparabila 3:

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Prahova > Ploiesti > Bulevardul Bucuresti > Teren intravilan Ploiesti




Teren intravilan Ploiesti

 Bulevardul Bucuresti, Ploiesti, Prahova

475 000 €

Propune un preț

**Rodica Popa**
Agenție
0731 037 124







Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000
Administretorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storie) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Prezentare generală

 Suprafață utilă	5.507 m²	 Tip teren	intravilan
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan având o suprafață de 5.507 mp, cu 3 cai de acces, având front stradal principal 17.8 m. Terenul este împrejmuit, la sosea, are acces auto și acces la utilități (apa, gaz, curent, canalizare) și se pretează pentru construcții mixte, comerciale și rezidențiale. Pentru mai multe detalii, vă stăm la dispoziție!

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-ploiesti-IDAITZ.html?_gl=1*10q4wmo*_ga*MTg1NjExMDM5NS4xNzA4NTIxNDUz*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxNjgzNDgwMi4xNDUuMS4xNzE2ODM2MDE2LjAuMC4w

Grila de calcul

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		235,000	37,990	475,000
Suprafața - m²	1,870.00	2,738	473	5,507
Pret oferta €/m²		86	80	86
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		13	12	13
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		73	68	73
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		73.0	68.3	73.3
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		73	68	73
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		73	68	73
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		

Conditii de piata	May-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.			
Pret ajustat		73	68	73
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Tinosu nr 36, jud. Prahova	Ploiesti- Str Ghimpati- zona Policlinica MAI	Ploiesti-zona Dorobantul- mai slab	Ploiesti- zona B-dul Bucuresti
Ajustare		0%	20%	0%
Valoarea ajustare		0.00	13.65	0.00
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 2 pentru diferenta de localizare;			
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	triplu acces/buna
Ajustare		0%	0%	-15%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	-11
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de acces.			
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Deschidere	27	40	19	18
procentul laturilor	0.39	0.58	0.73	0.06
Ajustare		-3%	-5%	3%
Valoarea ajustare		-2.19	-3.41	2.20
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor pentru diferenta de deschidere.			
Utilitati	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	1,870.00	2,738	473	5,507
Ajustare		5%	-5%	15%
Valoarea ajustare		3.65	-3.41	11.00
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 3, respectiv o ajustare negativa comparabilei 2 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		3%	3%	0.00%
Valoarea ajustare		2.19	2.05	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2, care se vand cu constructie demolabila.			
		da	da	da

Ajustare neta	4	9	2
	5%	13%	3%
ajustare bruta	8.03	22.53	24.19
	9.35%	33.00%	33.00%
Pret ajustat	77	77	76
	Euro	Lei	
Valoare adoptata	77.00	383.19	
Valoare teren	143,990	716,566.24	
Curs Euro	4.9765		
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	20%		
Valoare unitara adoptata	61.60	306.55	
Valoare adoptata teren 160.77 mp	9,903.43	49,284.42	

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	49.284,42	9.903,43	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

Astfel, având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

Astfel:

valoare de piață recomandată COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	49.284,42	9.903,43

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 4,9765 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 14.05.2024.

Fotografii



Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 127067 Ploiești

Nr. cerere	140189
Ziua	07
Luna	10
Anul	2021
Cod verificare	10010848307

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 54495
Nr. cadastral vechi: 8819/101

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. Tinosu, Nr. 36, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	127067	1.870	Construcția C1 inscrișă în CF 127067-C1; Construcția C2 inscrișă în CF 127067-C2; Construcția C3 inscrișă în CF 127067-C3; CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 127067-C1, C2 ÎN CF 127067-C2, C3 ÎN CF 127067-C3

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33781 / 19/05/2008	
Hotărâre nr. 254 emis de CONS LOCAL PLOIESTI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 317/1870	A1 / B.8, B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.15, B.16, B.17, B.19, B.20, B.21
1) MUNICIPIUL PLOIESTI	
19231 / 14/03/2014	
Act Administrativ nr. 170, din 02/04/2012 emis de Primaria Mun. Ploiesti (act administrativ nr. 32/24-02-2014 emis de Primaria Mun. Ploiesti; act administrativ nr. 15254/03-03-2014 emis de OCPI PRAHOVA; act notarial nr. 574/13-03-2014 emis de NP MINEA OCTAVIAN; act administrativ nr. 7110/16.04.2014 emis de INGINER RETEZAN REMUS);	
B6 se deschide prezenta carte funciara colectiva la cererea ASOCIATIA 'HABITAT FOR HUMANITY ROMANIA'	A1
118696 / 20/12/2016	
Act Notarial nr. 5621, din 19/12/2016 emis de NP Popescu Viorica;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun, pentru suprafata de 249,064 mp indiviz din 1870 mp, dobândit prin Conventie, cota actuală 249/1870	A1
1) BOGDAN ANDREI VALENTIN 2) BOGDAN LIVIA ANDREEA	
118705 / 20/12/2016	
Act Notarial nr. 5623, din 19/12/2016 emis de NP Popescu Viorica;	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun (asupra teren in suprafata de 158,321 mp indivizi din suprafata de 1870mp), dobândit prin Conventie, cota actuală 158/1870	A1
1) PANA FLORICA-FLORENTINA 2) PANA ANDREI	
116903 / 27/12/2017	
Act Notarial nr. 5862, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorica;	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 116,799 mp indiviz din 1870 mp), dobândit prin Conventie, cota actuală 117/1870	A1
1) NASTASE FLORENTIN MARIAN 2) NASTASE MIHAELA CRISTINA	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE(cumparare ca bun comun asupra terenului - cale de acces in suprafata de 10,941 mp indiviz din 1870 mp), dobândit prin Conventie, cota actuală 11/1870	A1
1) NASTASE FLORENTIN MARIAN 2) NASTASE MIHAELA CRISTINA	
116914 / 27/12/2017	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 7

Scutitoarea persoanelor informate online la adresa e-pay.ancpi.ro

Formular VETRIENCA 1.5

Carte Funciară Nr. 127067 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Notarial nr. 5863, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorica;	
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATE (cumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 92,925 mp indiviz din 1870 mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 93/1870	A1
1) ARBANAS CATALIN 2) ARBANAS GEORGIANA CORINA	A1
B14 Intabulare, drept de PROPRIETATE (cumparare ca bun comun asupra terenului - cale de acces in suprafata de 10,940 mp indiviz din 1870 mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1870	A1
1) ARBANAS CATALIN 2) ARBANAS GEORGIANA CORINA	
116917 / 27/12/2017	
Act Notarial nr. 5864, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorica;	
B15 Intabulare, drept de PROPRIETATE (cumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 120,951 mp indiviz din 1870 mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 121/1870	A1
1) SABAREANU CIPRIAN 2) SABAREANU MIRELA	A1
B16 Intabulare, drept de PROPRIETATE (cumparare ca bun comun asupra terenului - cale de acces in suprafata de 10,671 mp indiviz din 1870 mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1870	A1
1) SABAREANU CIPRIAN 2) SABAREANU MIRELA	
116922 / 27/12/2017	
Act Notarial nr. 5865, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorica;	
B17 Intabulare, drept de PROPRIETATE (cumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 217,663 mp indiviz din 1870 mp aferent apartamentului nr.11, dobandit prin Conventie, cota actuala 218/1870	A1
1) CLUCERU ANDREI LUCIAN	
129417 / 27/12/2018	
Act Notarial nr. 3317, din 21/12/2018 emis de NP Minea Octavian;	
B18 Intabulare, drept de PROPRIETATE (cumparare ca bun comun (asupra teren in suprafata de 100,353 mp indiviz din suprafata de 1870mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 100/1870	A1
1) STANCIU NICOLAE 2) STANCIU MIOARA	
151955 / 20/12/2019	
Act Notarial nr. 6420, din 13/12/2019 emis de NP Ivan Constantin;	
B19 Intabulare, drept de PROPRIETATE (cumparare ca bun propriu asupra terenului in suprafata de 160,771 mp indiviz din suprafata totala de 1870 mp., dobandit prin Conventie, cota actuala 161/1870	A1
1) MOISE GRATIELA	
5083 / 21/01/2020	
Act Notarial nr. 319, din 20/01/2020 emis de NP Ivan Constantin;	
B20 Intabulare, drept de PROPRIETATE (cumparare ca bun comun (asupra terenului in suprafata de 144,281 mp indiviz din suprafata de 1870mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 144/1870	A1
1) SERBAN MARIUS GELU LUCIAN 2) SERBAN ROXANA-CAMELIA	
46268 / 05/06/2020	
Act Notarial nr. 2094, din 05/06/2020 emis de NP Ivan Constantin;	
B21 Intabulare, drept de PROPRIETATE (cumparare ca bun comun, asupra terenului in suprafata de 159,025 mp indiviz din 1870 mp, dobandit prin Conventie, cota actuala 159/1870	A1
1) NASTASE ADRIAN COSTEL 2) NASTASE ELENA-IRINA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
62867 / 20/10/2011	
Act Administrativ nr. 3110, din 04/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI (proces verbal-primire nr. Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.	
Pagina 2 din 7	
Baza de date este disponibilă online la adresa eapay.marp.ro	

PARTICULARITĂȚI 1.1

Carte Funciară Nr. 127067 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privind dezmembramintale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
3110/08.08.2011 emis de PRIMARIA PLOIESTI);		
C1	se noteaza Protocolul de Colaborare nr.3110/04.07.2011 incheiat intre MUNICIPIUL PLOIESTI si ASOCIATIA HABITAT FOR HUMANITY ROMANIA avand ca obiect construirea primelor 12 unitati locative pentru persoanele cu conditii dificile de locuit.	A1
100288 / 15/12/2014		
Act Notarial nr. 4924, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra teren aferent apartamentului nr.4 1) NASTASE FLORENTIN MARIAN 2) NASTASE MIHAELA CRISTINA	A1
100260 / 15/12/2014		
Act Notarial nr. 4928, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aferent ap.6 1) ARBANAS CATALIN 2) ARBANAS GEORGIANA CORINA	A1
100277 / 15/12/2014		
Act Notarial nr. 4930, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aferent apartamentului nr.12 1) BOGDAN ANDREI VALENTIN 2) BOGDAN LIVIA ANDREEA	A1
100269 / 15/12/2014		
Act Notarial nr. 4953, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumparare ca bun comun, asupra terenului aferent apartamentului nr.7 1) SABAREANU CIPRIAN 2) SABAREANU MIRELA	A1
100787 / 16/12/2014		
Act Notarial nr. 4974, din 15/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;		
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aferent apartamentului nr.2 1) ZERBES VASILE CLAUDIU 2) ZERBES VERONICA GEORGIANA	A1
100092 / 15/12/2014		
Act Notarial nr. 4929, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului aferent apartamentului nr.10 1) STANCIU NICOLAE 2) STANCIU MIOARA	A1
100284 / 15/12/2014		
Act Notarial nr. 4922, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;		
C11	se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra terenului aferent ap.5 1) NASTASE ADRIAN-COSTEL 2) NASTASE ELENA-IRINA	A1
100783 / 16/12/2014		
Act Notarial nr. 4954, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;		
C12	se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra terenului aferent ap.1 1) MOISE GRATIELA	A1
100295 / 15/12/2014		
Act Notarial nr. 4925, din 12/12/2014 emis de NP IANACHIEVICI ANDRA MIHAELA;		
C13	se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra terenului aferent ap.3 1) SERBAN MARIUS-GEIU-LUCIAN 2) SERBAN ROXANA-CAMELIA	A1
118699 / 20/12/2016		
Act Notarial nr. 5622, din 19/12/2016 emis de NP Popescu Viorica;		
C15	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:12989.22 LEI (reprezentand rest pret) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 7

Scrieți pentru informații suplimentare adresa: spaj.ancpi.ro

Formularul nr. 100/1.1

Carte Funciară Nr. 127067 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privind dezmembreminale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7978 / 03/02/2017		
Act Notarial nr. 570, din 02/02/2017 emis de NP Ivan Constantin;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului in suprafata de 156,524 mp, aferent ap nr 8) 1) BOBEICA ANDREI-VASILE	A1
116903 / 27/12/2017		
Act Notarial nr. 5862, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorica;		
C19	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:10600.57 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului in suprafata de 116,799 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Nastase Florentin Marian si Nastase Mihaela Cristina) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:23828461	A1
C20	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:10600.57 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului - cale de acces in suprafata de 10,941 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Nastase Florentin Marian si Nastase Mihaela Cristina) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:23828461	A1
116914 / 27/12/2017		
Act Notarial nr. 5863, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorica;		
C21	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:8619.29 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului in suprafata de 92,925 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Arbanas Catalin si Arbanas Georgiana Corina) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:23828461	A1
C22	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:8619.29 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului - cale de acces in suprafata de 10,940 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Arbanas Catalin si Arbanas Georgiana Corina) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:23828461	A1
116917 / 27/12/2017		
Act Notarial nr. 5864, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorica;		
C23	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:10922.72 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului in suprafata de 120,951 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Sabareanu Ciprian si Sabareanu Mirela) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
C24	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:10922.72 LEI (reprezentand rest de pret asupra terenului - cale de acces in suprafata de 10,940 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Sabareanu Ciprian si Sabareanu Mirela) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
116922 / 27/12/2017		
Act Notarial nr. 5865, din 22/12/2017 emis de NP Popescu Viorica;		
C25	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:18062.87 LEI (reprezentand rest pret asupra terenului in suprafata de 217,663 mp indiviz din 1870 mp proprietatea sotilor Cluceru Georgiana Nicoleta si Cluceru Andrei Lucian) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
129417 / 27/12/2018		
Act Notarial nr. 3317, din 21/12/2018 emis de NP Minea Octavian;		
C26	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:8327.84 LEI (reprezentand rest pret asupra teren in suprafata de 100,353 mp indivizi din suprafata de 1870mp proprietatea sotilor STANCIU NICOLAE si STANCIU MIOARA) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
151955 / 20/12/2019		
Act Notarial nr. 6420, din 13/12/2019 emis de NP Ivan Constantin;		
C27	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:13341.66 LEI (reprezentand rest pret asupra terenului in suprafata de 160,771 mp, proprietatea lui MOISE GRATIELA) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
5083 / 21/01/2020		
Act Notarial nr. 319, din 20/01/2020 emis de NP Ivan Constantin;		
C28	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:11973.23	A1

Pagina 4 din 7

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Scuze pentru neajunsurile care pot apărea în urma procesului de scanare.

Inchiriere valabilă până la 1.1

Carte Funciară Nr. 127067 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C28 LEI reprezentând rest pret (asupra terenului în suprafața de 144,281 mp indiviz din suprafața de 1870mp proprietatea lui SERBAN MARIUS GELU LUCIAN și SERBAN ROXANA-CAMELIA) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
46268 / 05/06/2020	
Act Notarial nr. 2094, din 05/06/2020 emis de NP Ivan Constantin:	
C31 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:13196.77 LEI (reprezentând rest pret), (asupra terenului în suprafața de 159,025 mp indiviz din 1870 mp, proprietatea soților Nastase Adrian Costel și Nastase Elena - Irina) 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1

Carte Funciară Nr. 127067 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

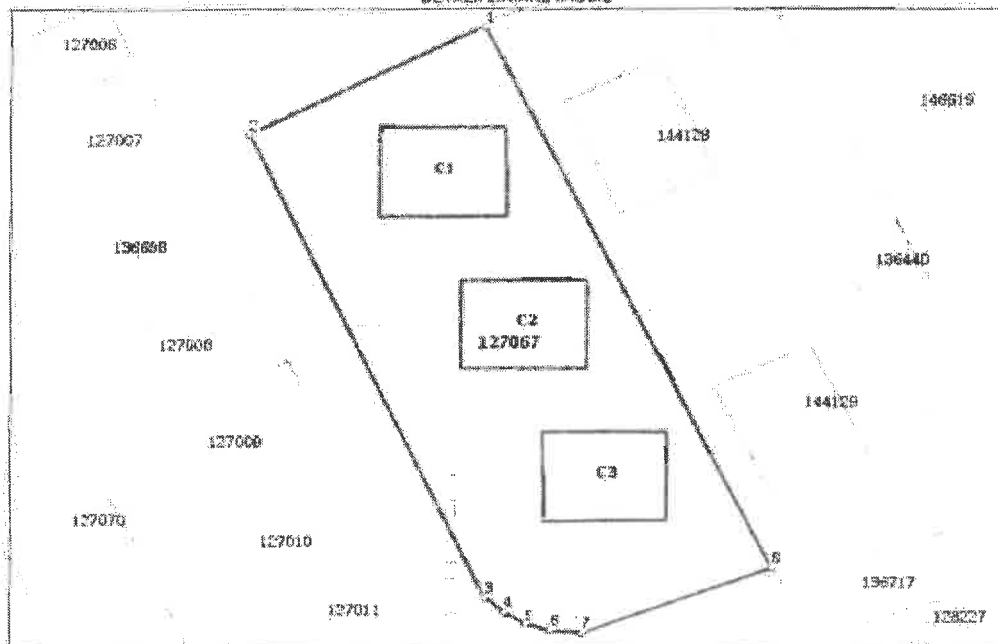
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
127067	1.870	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 127067-C1, C2 IN CF 127067-C2, C3 IN CF 127067-C3

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Ima. vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	EURP construcții	DA	1.870	36	495/81	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.201
2	3	59.021
3	4	2.68
4	5	2.646
5	6	2.574
6	7	3.281

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/10/2021, 10:53

99

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI



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 Administratia 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.

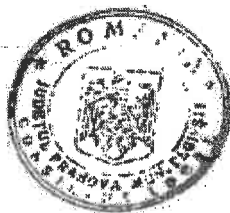
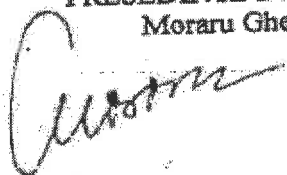
ART.4 Stabileste ca Directorul Serviciului Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului sa semneze documentele de atribuire a loturilor repartizate.

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.

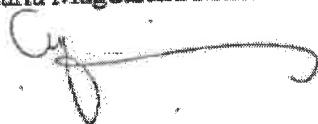
ART.6 Directia Administratie Publica Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

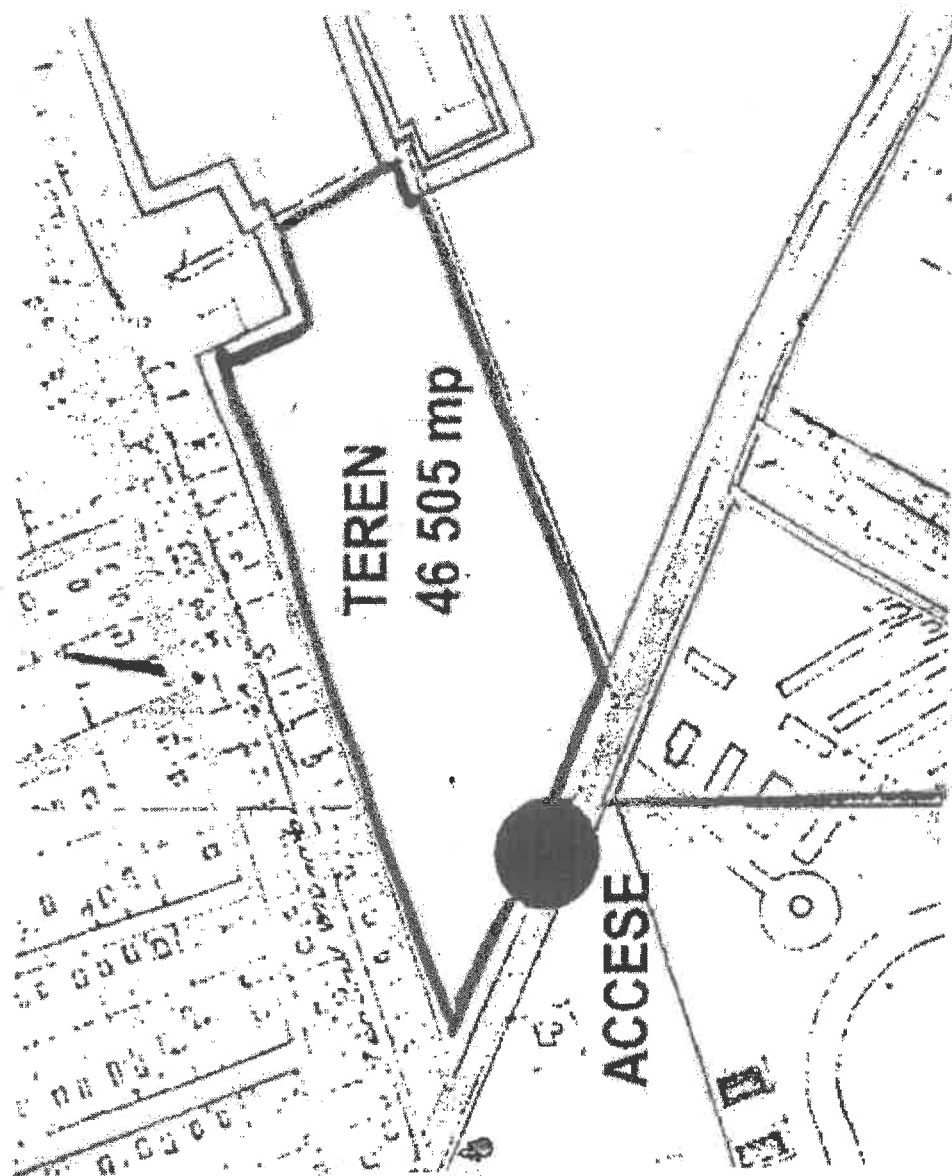
Data in Ploiesti, astazi 01.10.2003

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Moraru Gheorghe



CONTRASEMNEAZA SECRETAR,
Maria Magdalena Mazalu





Str. Gălbănuș, nr. 200, Ploiești

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI



HOTĂRÂREA Nr. 207
privind aprobarea Protocolului de colaborare între
Municipiul Ploiești și Asociația "Habitat for Humanity" România

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnului Viceprimar Dumitru Cristian și a domnilor consilieri Bolocan Iulian, Marcu Valentin, Horghidan Costel și Raportul de specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu referitoare la darea în folosință gratuită către Asociația "Habitat for Humanity" România a terenului proprietatea municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Ghighiului nr. 2, T 36, P A 495/81, lot 101 în vederea construirii unor unități locative pentru persoane cu condiții dificile de locuit și încheierea unui Protocol de colaborare între Municipiul Ploiești și Asociația Habitat for Humanity România;

Având în vedere procesul verbal al Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 27.06.2011;

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c) și art. 124 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobă darea în folosință gratuită către Asociația "Habitat for Humanity" România a terenului proprietatea municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Ghighiului nr. 2, T 36, P A 495/81, lot 101, în suprafață de 1870,46 mp, număr cadastral provizoriu 8819/101 identificat potrivit anexei nr. 1 la prezenta hotărâre, pe o perioadă de 3 ani, cu drept de prelungire, în vederea construirii primelor 12 unități locative pentru persoane cu condiții dificile de locuit, în condițiile stabilite prin protocolul de colaborare – anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Aprobă Protocolul de colaborare între Municipiul Ploiești și Asociația « Habitat for Humanity » România – anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Împuternicește Primarul municipiului Ploiești să semneze protocolul de colaborare – anexa nr. 2 la prezenta hotărâre și orice document necesar pentru realizarea acestuia.

Art. 4. Desemnează reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Ploiești în Comisia pentru stabilirea criteriilor de atribuire a unităților locative și de selectare a beneficiarilor locuințelor după cum urmează:

Membri:

1. Costel Horghidan
2. Elisabeta Popovici
3. Iulian Bolocan

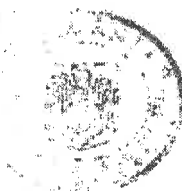
Comisia mixta constituita din reprezentantii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti si reprezentantii Asociatiei «Habitat for Humanity» Romania va stabili criteriile de atribuire a unitatilor locative si de selectare a beneficiarilor locuintelor. Acestea vor constitui obiectul unui Regulament ce va fi intocmit de catre Comisie si supus ulterior aprobării Asociatiei «Habitat for Humanity» Romania si Consiliului Local al municipiului Ploiesti.

Art. 5. Reprezentantii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti in Comisia pentru stabilirea criteriilor de atribuire a unitatilor locative si de selectare a beneficiarilor locuintelor, Directia de Gestiune Patrimoniu, Directia Generala de Dezvoltare Urbana si Administratia Serviciilor Sociale Comunitare vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotărâri.

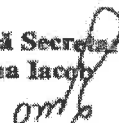
Art. 6. Directia Administratie Publică, Juridic – Contencios, Achizitii Publice, Contracte va aduce la cunoştinţa publica prezenta hotărâre.

Data in Ploiesti, astăzi, 28 iunie 2011

Preşedinte de şedinţă,
Gheorghe Sirbu



Contrasemnează Secretar,
Oana Cristina Iacob



JUDEȚUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Hr. 337/19.06.2025

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind vânzarea către domnul
Zerbeș Vasile Claudiu a cotei indivize de teren în suprafață de 160,77 m² din
suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36,
înscris în Cartea Funciară nr. 127067, cu număr cadastral 127067**

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2 lit. c), coroborat cu alin. 6, lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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.

În conformitate cu prevederile 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, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 207/28.06.2011 privind aprobarea protocolului de colaborare între Municipiul Ploiești și Asociația Habitat for Humanity România și Protocolului de Colaborare nr. 3110/04.07.2011 cota indiviză de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Conform art. 2.2 din Protocolul de colaborare Asociația Habitat for Humanity Romania are obligația „.....să încheie contracte de vânzare - cumpărare cu beneficiarii unităților locative după finalizarea lucrărilor de construire.”

Conform art.2.1 lit. f) din protocolul menționat mai sus municipiului Ploiești trebuie să încheie contracte de vânzare cumpărare pentru terenurile aferente unităților locative, cu beneficiarii locuințelor, după finalizarea lucrărilor de construire, concomitent cu vânzarea locuinței. Condițiile referitoare la vânzarea terenurilor aferente unităților locative vor fi stabilite ulterior prin hotărârea a Consiliului Local al municipiului Ploiești ”.

Între Asociația Habitat for Humanity România si domnul Zerbeș Vasile Claudiu și doamna Zerbeș Veronica a fost încheiat contractul de vânzare - cumpărare a locuinței construită prin intermediul Asociației Habitat for Humanity România, autentificat la Notarul Public Ianachievici Andra Mihaela sub nr. 4974/15.12.2014.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 409/14.12.2016 și Hotărârea Consiliului Local nr. 487/28.11.2019 s-a aprobat vânzarea a terenului în suprafață de 1870 mp, situat în str. Tinosu nr. 36, nr. cadastral 127067, Carte Funciară 127067, către 11 beneficiari de locuințe construite prin intermediul Asociației Habitat for Humanity România, condițiile de vânzare fiind de achitare a unui avans de 15% din prețul de vânzare, diferența de preț urmând a fi achitată în rate pe o perioadă de 5 ani (60 luni).

În urma adoptării celor două hotărâri au fost încheiate contractele de vânzare cumpărare corespunzătoare și la data prezentei toți contractanții au finalizat plata ratelor, domnul Zerbeș Vasile Claudiu fiind singurul beneficiar de locuință construită, în cadrul imobilului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, prin intermediul Asociației Habitat for Humanity România, care nu are încheiată formă contractuală pe cota indiviză de teren aferentă ap. 2 din construcția C1, în suprafața de 160,771 m².

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 20858 din 17.09.2021, domnul Zerbeș Vasile și doamna Zerbeș Veronica, solicită cumpărarea cotei indivize de teren, aferentă construcției C1 - ap. 2 (nr. cad. 127067-C1-U2), situată în Ploiești, str. Tinosu nr. 36.

În cadrul ședinței din data de 19.12.2023, Comisia de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale a analizat și avizat favorabil solicitarea nr. 20858 din 17.09.2021, formulată de domnul Zerbeș Vasile și de doamna Zerbeș Veronica privind cumpărarea cotei indivize în suprafață de 160,77 m² din terenul situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36 cu suprafața totală de 1870 m² aferentă construcției C1 – ap.2.

Conform raportului de evaluare nr. 2447/27.05.2024 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L., în baza contractului de prestări servicii nr. 30185/08.12.2023 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești, actualizat prin acte adiționale, pentru imobilul teren în suprafață de 160,77 m² din terenul situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36 cu suprafața totală de 1870 m² aferentă construcției C1 – ap.2, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este:

49.284,42 lei (9.903,43 Euro) – 306,55 Lei/mp (61,6 Euro/mp),
valoarea nu conține TVA

În urma primirii Raportului de evaluare menționat mai sus în cadrul ședinței din data de 09.08.2024, Comisia de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale a reanalizat solicitarea familiei Zerbeș și avizat favorabil inițierea proiectului de hotărâre corespunzător.

În cadrul ședinței din data de 25.04.2025 a Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale s-a emis „aviz favorabil pentru plata în rate pe 5 ani”.

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 către domnul Zerbeș Vasile Claudiu a cotei indivize de teren în suprafață de 160,77 m² din suprafața totală de 1870,00 m² a terenului situat în Ploiești, str. Tinosu, nr. 36, înscris în Cartea Funciară nr. 127067, cu număr cadastral 127067.

Consilieri:

Vîscan Roldon

Popa Gheorghe

Marcu

Tonciuc Mihai

Palaș-Alexandru Pa

Ne

Sandu Octavian-Andrei