

PROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 429

privind realizarea partajului voluntar pentru terenul în suprafață de 516 m², număr cadastral 147722, carte funciară nr. 147722, cu plata unei sulte de către coproprietar pentru suprafața de 276 m², deținută în indiviziune de Municipiul Ploiești, în cadrul imobilului situat în Ploiești, str. Bucegi, nr. 6

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 496/23.09.2024 al domnilor consilieri locali Valentin Marcu și Gheorghe Popa, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 326/20.09.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr.1328/23.09.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Raportul de specialitate nr. 350/25.09.2024 al Direcției Economice, la proiectul de hotărâre privind realizarea partajului voluntar pentru terenul în suprafață de 516 m², număr cadastral 147722, carte funciară nr. 147722, cu plata unei sulte de către coproprietar pentru suprafața de 276 m², deținută în indiviziune de Municipiul Ploiești, în cadrul imobilului situat în Ploiești, str. Bucegi, nr. 6;

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 data de 05.01.2024, din data de 18.07.2024 și din data de 06.09.2024, precum și avizul din data de 19.09.2024;

Având în vedere faptul că terenul în suprafață de 516 m² situat în Ploiești, str. Bucegi, nr. 6, este în proprietate mixtă, Municipiul Ploiești deținând în indiviziune o suprafață de 276 m², aceasta fiind inclusă în domeniul privat al municipiului Ploiești, conform Hotărârii a Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 542 din 22.12.2021;

Luând în considerare adresa formulată de domnul Naftanailă Ion, coproprietar al terenului situat în Ploiești, str. Bucegi nr. 6, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.28227 din 22.11.2023 prin care solicită realizarea partajului voluntar pentru terenul în suprafață de 516 m², situat în Ploiești, str. Bucegi nr. 6 și confirmarea acestuia, privind achitarea sultei, transmisă prin adresa nr. 15480 din data de 04.09.2024;

În temeiul art. 669, art. 670, art. 676 alin. (2) lit. a) din Codul Civil și al art. 129, alin. (2) lit. c), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 354, art. 355 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. 2449/28.05.2024 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L., în baza contractului de prestări servicii nr. 30185 din 08.12.2023 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești, actualizat prin acte adiționale, pentru imobilul teren în suprafață de 276 m² (din măsurători) indiviz din 516 m², ce

aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Bucegi nr.6 - Anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2(1) Aprobă partajarea imobilului teren în suprafață de 516 m², situat în Ploiești, str. Bucegi nr. 6, număr cadastral 147722, carte funciară nr. 147722, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin atribuirea întregii suprafețe în favoarea domnului Naftanailă Ion, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Naftanailă Ion a sumei de 525.369,11 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., cu titlul de sultă pentru suprafața de 276 m² (din măsurători) / de 278 m² (din acte), deținută în indiviziune de Municipiul Ploiești în cadrul imobilului teren în suprafață totală de 516 m², situat în Ploiești, str. Bucegi nr. 6, în termen de maxim 180 de zile calendaristice de la data aprobării prezentei hotărâri de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești;

b) contractul de partaj voluntar se va întocmi în termen de cel mult 30 zile de la data la care domnul Naftanailă Ion face dovada plății integrale;

c) domnul Naftanailă Ion are obligația de a suporta atât cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului cât și cele ocazionate cu perfectarea contractului de partaj.

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 2.(1) lit. a) și c), contractul de partaj nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art. 3 Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Naftanailă Ion prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 26 septembrie 2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Radu-Alexandru SIMIONESCU**

**Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN**

ANEXO nr. 1. la HCL. 429/2024

MUNICIPIUL PLOIESTI



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc 13, ap.1
Tel: 0744.576.885
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2449/28.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 276 mp indiviz din suprafata totala de 516 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Bucegi nr 6, 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

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

- Teren intravilan în suprafata de 276mp, indiviz din suprafata totala din acte de 518 mp, suprafata masurata de 516 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Bucegi nr 6, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 147722 a loc. Ploiesti, avand nr cad 147722.

Observatii: Pe teren este edificat un spatiu de birouri, inasa conform extras de carte funciara, pe teren este edificata o locuinta cu regim de inaltime S+P.

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 Bucegi.

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 stabilirii sultei, atribuire intreg imobil catre coproprietar , in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI (276 mp indiviz din suprafata totala de 516 mp), respectiv NAFTANAILA ION si NAFTANAILA ANA (240 mp indiviz din suprafata totala de 516 mp)**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

MUNICIPIUL PLOIESTI



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
147722 (276 mp- cota indiviza din suprafata totala de 516 mp	525.369,11	105.570,00	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
147722 (276 mp- cota indiviza din suprafata totala de 516 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 = 105.570,00 euro, respectiv 525.369,11 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 reziduala;
 - Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
 - Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
 - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
 - Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
 - Valoarea este subiectiva;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE



Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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





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, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatiia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	15
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	15
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	15
4.3	Abordarea prin piata	16
4.4	Metoda extractiei	20
4.5	Metoda alocarii	20
4.6	Metoda reziduala	21
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	21
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	21
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	21
		6

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 276 mp, indiviz din suprafata totala din acte de 518 mp, suprafata masurata de 516 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Bucegi nr 6, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 147722 a loc. Ploiesti, avand nr cad 147722.

Observatii: Pe teren este edificat un spatiu de birouri, insa conform extras de carte funciara, pe teren este edificata o locuinta cu regim de inaltime S+P. Nu

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 Bucegi.

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 stabilirii sultei, atribuire intreg imobil catre coproprietar, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI (276 mp indiviz din suprafata totala de 516 mp), respectiv NAFTANAILA ION si NAFTANAILA ANA (240 mp indiviz din suprafata totala de 516 mp)**, 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 și 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 păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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: Pe teren este edificat un spațiu de birouri, însă conform extras de carte funciara, pe teren este edificată o locuință cu regim de înălțime S+P.



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 276 mp, indiviz din suprafata totala din acte de 518 mp, suprafata masurata de 516 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Bucegi nr 6, jud. Prahova , in scris in Cartea Funciara nr 147722 a loc. Ploiesti, avand nr cad 147722.

Observatii: Pe teren este edificat un spatiu de birouri, in sa conform extras de carte funciara, pe teren este edificata o locuinta cu regim de inaltime S+P.

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 Bucegi.

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 stabilirii sultei, atribuire intreg imobil catre coproprietar , in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI (276 mp indiviz din suprafata totala de 516 mp), respectiv NAFTANAILA ION si NAFTANAILA ANA (240 mp indiviz din suprafata totala de 516 mp),** asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

- **Documente de proprietate avute la dispozitie:**

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 3981/13.01.2022;
- Hotararea nr 542/22.12.2021 privind includerea in patrimoniul municipiului Ploiesti a cotei indivize de 276 mp (din masuratori)/ 278 mp din acte din imobilul situate in Municipiul Ploiesti, Str Bucegi nr 6,
- Plan de amplasament
- Anexa nr 1 la HCL 542/2021
- Contract de vanzare cu Incheiere de Autentificare nr 1122/30.06.2021

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 ultracentrala, pe Str Bucegi, in imediata apropiere a Tribunalului Prahova si a Parcului Mihai Viteazul.

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla blocuri de apartamente cu spatii comerciale la parter, spatii bancare, restaurante, parcuri.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte si case unifamiliale.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Bucegi.

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

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



Forma este aproximativ dreptunghiulara.



Amplasment evaluat



Amplasment evaluat



3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 410 - 555 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

Anul acesta, piata imobiliara a prins din nou curaj si o confirma cererea tot mai mare. In Ploiesti, mai ales, cumparatorilor le-a revenit increderea si au reinceput achiziitiile inca din faza de proiect.

Din ce in ce mai multi cumparatori au din nou incredere, angajeaza un avocat sau un consultant comercial si isi asuma plata unui avans pentru achiziitia apartamentului in faza de proiect, fie ca e doar pe planşa sau la nivel de fundaţie.

Creşterea interesului pentru achiziţii 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.

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

In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

Metodele de capitalizare a veniturii, 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

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

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

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

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

Comparabila 1:

Teren cu Puz si AC -Spatiu comercial si locuinte colective

Ploiesti, zona Ultracentraj - Vezi hartă

400.000 €

Rate de la 9.651 Ron/Lună Simulează credit



Salvează

Grigorescu Alexandru Bogdan

TOTAL IMOBILIARE

0726 485 696
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

- WhatsApp
- Facebook
- Email
- Copy

in-obitire.ro
Vrei un credit
Credit pentru tine?



Descriere

Teren de vanzare in Ploiesti ultracentral zona D

Toate utilitatile

Autorizatie de construire emisa in 04.2023-Spatiu comercial parter si locuinte colective.

Pentru mai multe informatii va rugam sa ne contactati telefonic



Specificații

ID Anunt: X9SR03005

Actualizat in 14.06.2023

Suprafață teren: 721 mp

Tip teren: agricol

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 25 m

Nr. fronturi: 1

P.O.T.: 80%

C.U.T.: 2

Sursă coef. urbanistici: P.U.Z.

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Curent trifazic

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie

Construcție demolabila

La sosea

Acces auto

Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

rezidential

comercial

VECINĂȚI

Hotel Prahova

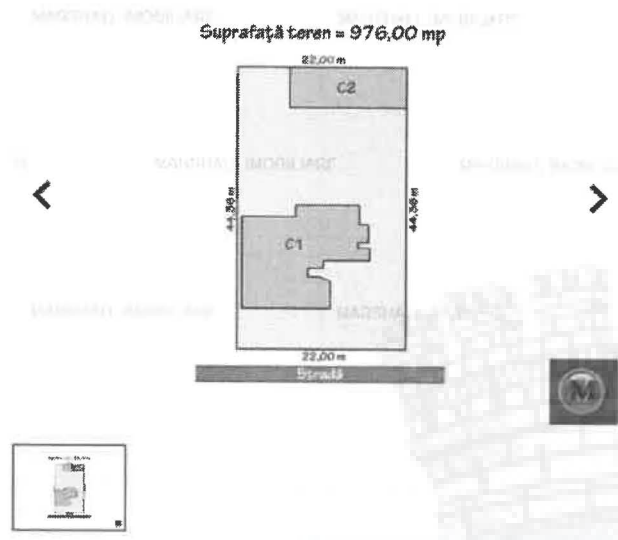
Stadionul Petrolui

Tribunalul Ploiesti

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/ploiesti/ultracentral/teren-agricol-de-vanzare-X9SR03005?lista=315437286&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4224427235>



Comparabila 2:



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 976 mp

400.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH9942Y5**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	976 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	22 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	297 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

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

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

Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

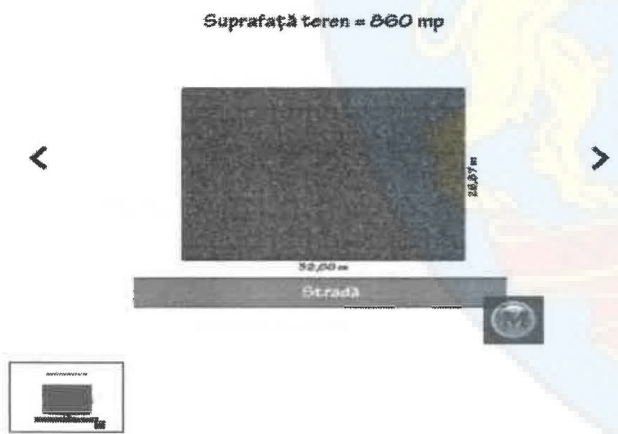
Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-976-mp-msh9942y5>

Comparabila 3:



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 860 mp

500 EUR/mp

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH5108OV**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	860 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	32 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

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

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

Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-860-mp-msh5108ov>



Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		400,000	400,000	430,000
Suprafata- m ²	516.00	721	976	860
Pret oferta €/m ²		555	410	500
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		83	61	75
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%			
Pret ajustat		472	348	425
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		471.6	348.4	425.0
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		472	348	425
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		472	348	425
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		472	348	425
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Bucegi nr 6, jud. Prahova	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		-10%	15%	0%
Valoarea ajustare		-47.16	52.25	0.00
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 1 si o ajustare pozitiva comparabilei 2 pentru diferenta de localizare;			
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
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	16	25	22	22
procentul laturilor	0.51	0.87	0.50	0.50
Ajustare		-3%	0%	0%
Valoarea ajustare		-14.15	0.00	0.00
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari negative comparabilelor 1 si 3 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	516.00	721	976	860
Ajustare		3%	7%	5%
Valoarea ajustare		14.15	24.39	21.25
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.		
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		3%	5%	0.00%
Valoarea ajustare		14.15	17.42	0
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2, care se vand cu constructie demolabila.		
		da	da	da
Ajustare neta		-33	94	0
		-7%	27%	0%
ajustare bruta		89.60	94.06	42.50
		16.15%	27.00%	10.00%
Pret ajustat		439	442	425
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	425.00	2,115.01		
Valoare teren	219,300	1,091,346.45		
Curs Euro	4.9765			
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	10%			
Valoare unitara adoptata	382.50	1,903.51		
Valoare adoptata teren 276 mp	105,570.00	525,369.11		

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
147722 (276 mp- cota indiviza)	525.369,11	105.570,00	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat



din
suprafata
totala de
516 mp

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
147722 (276 mp- cota indiviza din suprafata totala de 516 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, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata**.

Astfel:

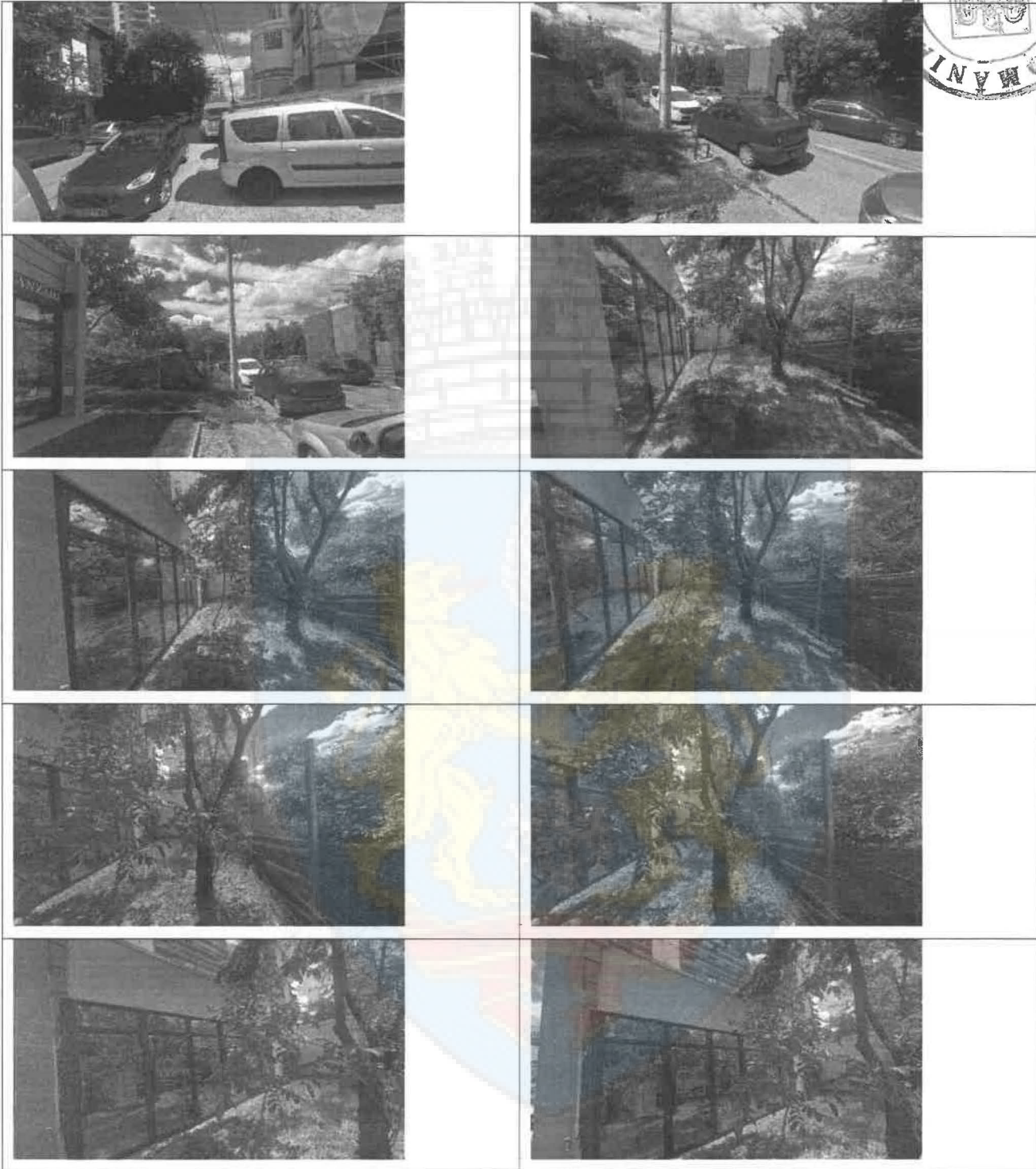
valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
147722 (276 mp- cota indiviza din suprafata totala de 516 mp	525.369,11	105.570,00

Valorile nu contin TVA

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



Fotografii







Documente



Incheiere Nr. 3981 / 13-01-2022



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

Dosarul nr. 3981 / 13-01-2022

INCHEIERE Nr. 3981

Registrator: ADRIAN-COSTIN ZAMFIR
 Asistent: OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat în Loc. Ploiești, Str. Piața Eroilor, Nr. 1A, Jud. Prahova privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
 -Act Administrativ nr.542/22-12-2021 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;
 -Act Administrativ nr.793/12-01-2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIUL PLOIESTI;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere, iar în conformitate cu art. 24 (alin. 2 și 3), art. 28 (alin. 1), art. 29 (alin. 1), art. 31 (alin. 1) și art. 41 (alin. 5 și indice 2) din Legea nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare) coroborat cu art. 877 și art. 888 Cod Civil și cu art. 12, art. 13 (alin. 1), art. 39 și art. 54 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 al Directorului General al A.N.C.P.I. (cu modificările și completările ulterioare)

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 147722, înscris în cartea funciara 147722 UAT Ploiești având proprietarii: PROPRIETAR NEIDENTIFICAT în cota de 278/516 de sub B.5, NAFTANAILA ION, NAFTANAILA ANA în cota de 240/516 de sub B.6, NAFTANAILA ION, NAFTANAILA ANA în cota de 1/1 de sub B.7;
 - se întabulează dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobândire lege în cota de 276/516 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.9 din cartea funciara 147722 UAT Ploiești.

Prezența se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIESTI
 NAFTANAILA ION
 NAFTANAILA ANA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
25-01-2022	ADRIAN-COSTIN ZAMFIR	OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 147722 Ploiești

Nr. cerere 3981
Ziua 13
Luna 01
Anul 2023

Cod verificare
10011199654



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Bucegi, Nr. 6, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	147722	Din acte: 516 Măsurată: 516	Teren împrejmuit; Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard de lemn, gard de metal și calcan constructie

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	147722-C1	Loc. Ploiești, Str. Bucegi, Nr. 6, Jud. Prahova	Nr. niveluri: 5; construită la sol: 198 mp; S. construcția desfășurată: 208 mp; Locuința Sp+P. Suprafața construită desfășurată = 208mp 15. subsoț=10mp, Sparter=198mp). anul construcției: 1960

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
87293 / 02/07/2021 Act Notarial nr. 1122, din 30/06/2021 emis de NP Preda Popescu Florentina: Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun (asupra terenului in suprafata de 240 mp indiviz din 516 mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 240/516	A1
1) NAFTANAILA ION 2) NAFTANAILA ANA	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1.1
1) NAFTANAILA ION 2) NAFTANAILA ANA	
3981 / 13/01/2022 Act Administrativ nr. 793, din 12/01/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIUL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 542, din 22/12/2021 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI: B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 276/516	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 147722 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

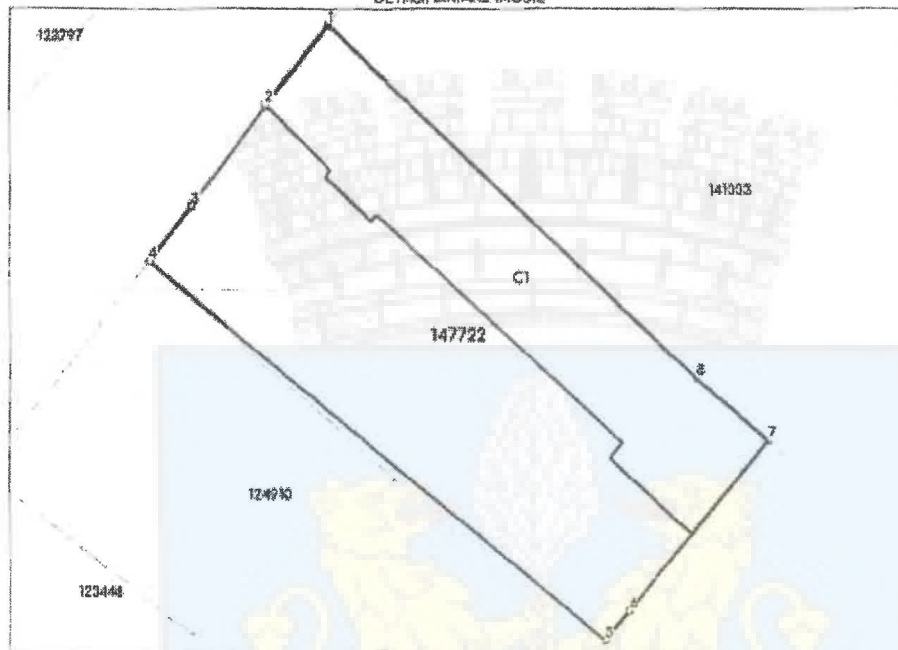
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
147722	Din acte: 518 Măsurată: 516	Teren intravilan parțial împrejmuț cu gard de lemn, gard de metal și calcan construcție

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-urban	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 518 Măsurată: 516	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	147722-C1	construcții de locuințe	198	Cu acte	S construită în sol: 198 mp; S construită desfasurată: 208 mp; Locuința Sp+P, Suprafața construită desfasurată = 208 mp (S, subsol = 10 mp, Sparter = 198 mp); anul construit: 1960

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)

Carte Funciară Nr. 147722 Cămună/Oraş/Municipiu: Ploieşti

Punct început	Punct sfârşit	Longime segment m (m)
1	2	5.639
2	3	6.905
3	4	3.875
4	5	33.244
5	6	2.139
6	7	12.365
7	8	5.338
8	1	28.447

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

20-01-2022

Data eliberării,

/ /

27.04.2022

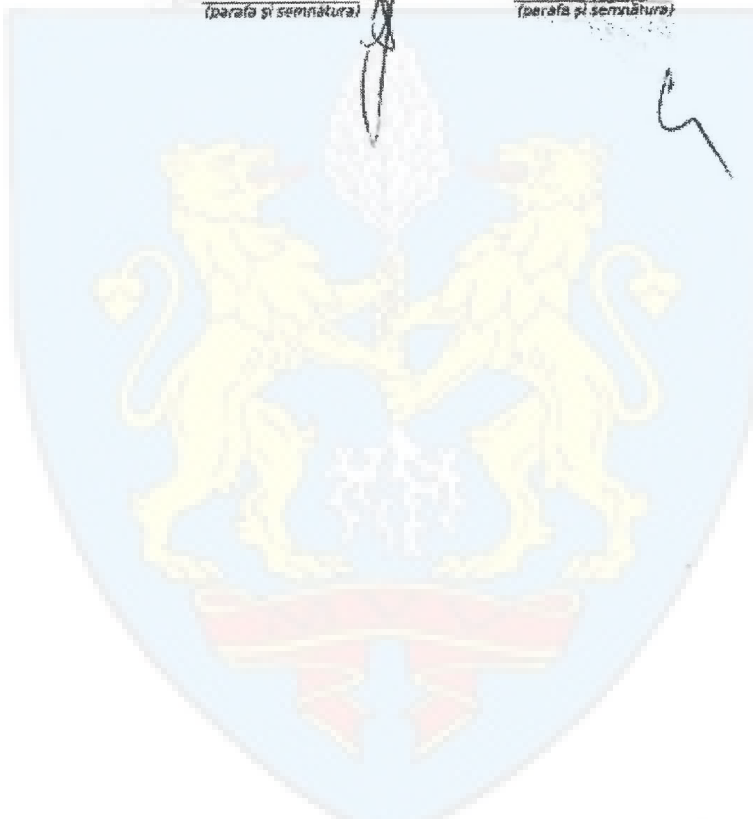
Asistent Registrator,

DANA RALUCA STAFIE DUMITACHE

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 SCARIA 1:2000

nr. Cadastral Suprafata (hectare) Adresa Imobilului
 1/1773 0,5140m² 60m, Ploiesti si avizul nr. 5 - anexat, jud. Ploiesti

Cadastre Ploiesti
 JUDEȚUL PLOIESTI

A. IMB. rezidențiale și birouri		B. IMB. comerciale și industriale	
Cod obiect	Suprafata (m ²)	Cod obiect	Suprafata (m ²)
C1	0,5140		
Total		Total	
514		514	

Scara: 1:2000
 Datele tehnice necesare a imobilului - obiect
 Obiectul este un teren de teren

Executante: ING. NICUŢITA CONSTANŢIN
 Adresa: ANCTP, Calea 13 Decembrie 1447

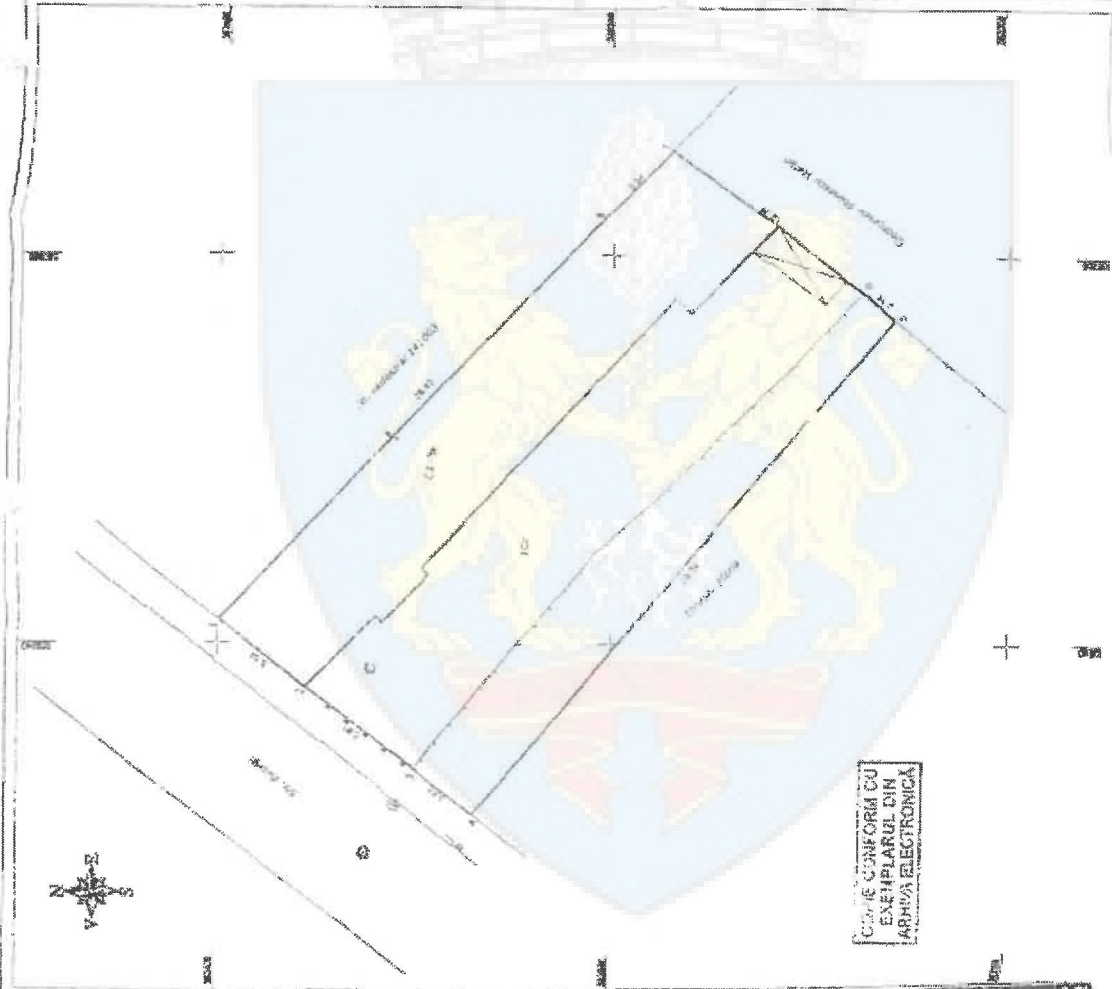
Scara: 1:2000
 Datele tehnice necesare a imobilului - obiect
 Obiectul este un teren de teren

Completat în
 NicuŢita
 Inspector

Cadastre Ploiesti, 2022

Caracteristici generale ale terenului de teren
 (scara și amplasarea terenului de teren)

Scara: 1:2000
 Datele tehnice necesare a imobilului - obiect
 Obiectul este un teren de teren



CONFORM CU
 EXEMPLARUL DIN
 ARHIVA ELECTRONICĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRĂREA NR. 542

privind includerea în patrimoniul municipiului Ploiești a cotei indivize de 276 m.p. (din măsurători)/ de 278 m.p. (din acte) din imobilul situat în Ploiești, str. Bucegi, nr. 6

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 606/21.12.2021 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Alexandru Ștefan și Robert-Ionuț Vișcan și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 404/21.12.2021 la Direcția Gestiune Patrimoniu referitor la includerea în patrimoniul municipiului Ploiești a cotei indivize de 276 m.p. (din măsurători)/de 278 m.p. (din acte) din imobilul situat în Ploiești, str. Bucegi, nr. 6;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 1876/22.12.2021 al Direcției Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte;

Luând în considerare Avizul din data de 21.12.2021 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând în considerare prevederile Deciziei nr. 1852/08.11.1983 a Consiliului Popular al județului Prahova;

În temeiul prevederilor articolului 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul Deciziei nr. 22/26.09.2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;

Având în vedere că imobilul situat în Ploiești, str. Bucegi, nr. 6 este înscris în indiviziune în Cartea Funciară a UAT Ploiești 147722, având numărul cadastral 147722;

Potrivit Raportului din data de 21.12.2021 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea "Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești" conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ și a Normelor Tehnice din 14 mai 2020 pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 392/14.05.2020, desemnată prin Dispoziția nr.971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, art. 139, art. 196 alin. (1) lit. a), art. 354 și art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a cotei indivize de 276 m.p.(din măsurători)/de 278 m.p.(din acte) din imobilul situat în Ploiești, str. Bucegi, nr. 6, în suprafață de 516 m.p.(din



măsurători)/518 m.p.(din acte), înscris în Cartea Funciară nr. 147722 a UAT Ploiești, identificată în Anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Imobilul menționat la art. 1 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Direcția Gestiune Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 22 decembrie 2021

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe SÎRBU-SIMION**

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN**



MUNICIPIUL PLOIESTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU

Anexa nr.1 la H.C.E.



Situația imobilului ce urmează să fie înscris în « *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* »

Nr.crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Observatii
0	1	2	3
1.	Teren	Suprafața = 276 m.p.(din măsurători)/de 278 m.p.(din acte) - cotă indiviză din imobilul situat în Ploiești, str. Bucegi, nr.6 în suprafață de 516 m.p.(din măsurători)/518 m.p.(din acte)	

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TĂBÎRCĂ

Șef S.I.E.B.,
Gabriela MÎNDRIȚIU

Întocmit,
Consilier SIEB Elena Daniela Dima



AVEXA PK. 2 LA MOL. AG. 17.11.2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Adresa: Calea Bucuresti nr. 144
 Nr. cadastral: 144/144
 Av. Avram I. Cuzaei nr. 6 - sectorul 1, Ploiesti

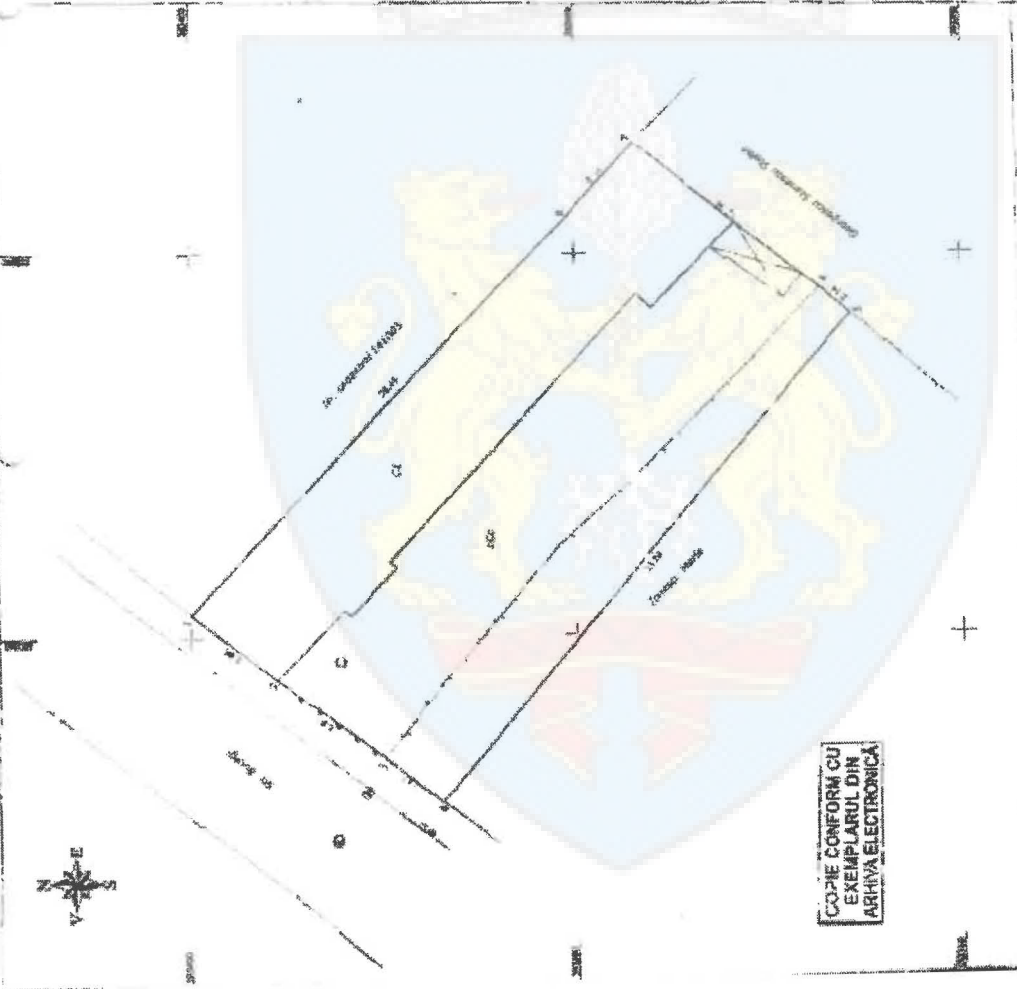
Cantare		LUAȚI	
1	144	1	144
2	144	2	144

Tip	Suprafata	Observatii
1	144	144/144
2	144	144/144

Executie: ING. PAVELIUTA CONSTANTIN
 Autoritate: ANCDP, Seria MO B-F 1442

Comisariat
 Moflo
 Inspector

Marian
 Henta

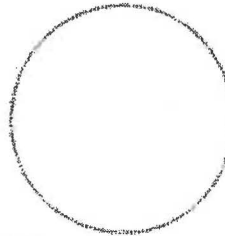


COPIE CONFORM CU
 EXEMPLARUL DIN
 ARHIVA ELECTRONICA



DUPLICAT

ROMANIA
 BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
 "PREDĂ POPESCU FLORENTINA"
 LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR.
 2054/1814/29.10.2013
 PLOIESTI - PRAHOVA, STR. STEFAN
 GRECEANU, NR. 3-5, BL. LI
 Tel./Fax : 0344 145 379
 Email : bnl.preda@yahoo.com



CONTRACT DE VÂNZARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

DRĂGHICI ELENA, cetățean român, domiciliată în Municipiul Ploiești, Str. Bucegi, nr.6, Județul Prahova, identificată cu C.I. seria PX, nr. 639843, eliberată de SPCLEP Ploiești, la data de 03.04.2019, CNP 2570425293184, căsătorită, în nume propriu și în calitate de mandatară pentru tatăl său, **NACU ION**, cetățean român, domiciliat în Municipiul Ploiești, Str. Bucegi, nr.6, Județul Prahova, posesorul B.I. seria B.D., nr. 956319, eliberat de Municipiul Ploiești, la data de 01.07.1981, CNP 1320501293105, văduv, conform procurii special autentificată cu nr. 2269, la data de 17.06.2021, de Societatea Profesională Notarială Tudose Maria și Tudose George-Radu, cu sediul în Municipiul Ploiești, Județul Prahova, în calitate de **VÂNZĂTORI**, pe de o parte, și

NAFTANAILĂ ION, cetățean român, domiciliat în Comuna Șoimari, sat Șoimari, nr. 217, județul Prahova, identificat cu CI seria PH nr. 802850, eliberată de SPCLEP Dâljești la data de 18.11.2008, CNP 1430425292077, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu **NAFTANAILĂ ANA**, CNP 2460729292083, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

GAVIO SERV TOWERS Societatea cu Răspundere Limitată, cu sediul social în Mun. Ploiești, Str. Bucegi, nr. 12, Jud. Prahova, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J29/1129/2015, având cod unic de înregistrare 34872799, reprezentată prin administrator **NAFTANAILĂ GABRIEL**, cetățean român, domiciliat în Municipiul Ploiești, Str. Pădina, nr. 5, bl. 6G, sc. A, et. 2, ap. 10, județul Prahova, identificat cu C.I. seria FX nr. 057408, eliberată de SPCLEP Ploiești la data de 16.01.2012, CNP 1680406292072, în calitate de **DECLARANTĂ**,

Având în vedere că GAVIO SERV TOWERS Societatea cu Răspundere Limitată urmează să construiască un imobil de locuințe colective și birouri cu parcare multietajată 2S+P+9+10P, conform autorizației de construire nr. 221 din 24.05.2021, eliberată de Primăria Municipiului Ploiești, în Municipiul Ploiești, Str. Bucegi, nr. 12, Județul Prahova pe terenul proprietatea cumpărătorului NAFTANAILĂ ION, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu NAFTANAILĂ ANA, CNP 2460729292083, teren care se se învecinează cu imobilul ce formează obiectul prezentei contract,

în temeiul art. 1650 și următoarele Cod Civil, am convenit încheierea prezentului contract de vânzare, în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnata **DRĂGHICI ELENA** în nume propriu și în calitate de mandatară pentru **NACU ION**, vând lui **NAFTANAILĂ ION**, căsătorit, dreptul meu de proprietate asupra imobilului situat în intravilanul Municipiul Ploiești, Strada Bucegi, nr.6, Județul Prahova, compus din teren categorie de folosință curți-construcții în suprafață indiviză de 240 m.p. din suprafața măsurată de 516 m.p. (suprafața din acte fiind de 518 m.p.) și din construcția situată pe acesta: C1 - Locuința (Sp+P), în suprafață construită la sol de 198 m.p., suprafața construită desfășurată fiind de 208 m.p., edificată în anul 1960.

Terenul are număr cadastral 147722, iar construcția: C1 - Locuința are număr cadastral 147722-C1, imobilul fiind intabulat în cartea funciară nr. 147722, a Municipiului Ploiești, prin încheierea nr. 79220/16.06.2021, eliberată de OCPI Prahova-BCPI Ploiești.

Terenul în suprafață indiviză de 278 m.p. din suprafața totală a terenului de 516 m.p. nu formează obiectul prezentului contract, dreptul de proprietate având ca titular Proprietar Neidentificat, conform înscrierii sub nr. B5, în partea a-II-a a cărții funciare nr. 147722 a Municipiului Ploiești.

III. MOD DE DOBÂNDIRE

Eu, vânzătoarea, **DRĂGHICI ELENA** în nume propriu și în calitate de mandatară pentru **NACU ION**, declar că imobilul ce formează obiectul prezentului contract este coproprietatea mea și a mandantului meu, dobândit astfel: inițial, **NACU ION** a cumpărat în timpul căsătoriei cu Nacu Emilia acest imobil de la Cutăreidă Smărdișita, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr.



la data de 15.10.1971, transcris sub nr. 3942, de Fostul Notariat de Stat Județean Prahova, iar ulterior, DRĂGHICI ELENA, am moștenit cota indiviză de 1/2 din imobilul de la mama mea, Nacu Emilia, cedată la data de 17.10.2018, fapt rezultat din certificatul de moștenitor nr. 767, eliberat la data de 08.12.2018, în dosar nr. 804/2018, de Societatea Profesională Notarială Ivan Constantin și Ivan Ștefan, cu sediul în Municipiul Ploiești, Județul Prahova.

IV. PREȚUL

Prețul declarat de părți este de 270.000 (două sute șaptezecimii) euro, reprezentând echivalentul a 1.330.074 (un milion trei sute treizeci și șapte mii șaptezeci și patru) lei, calculat la cursul de 1 euro = 4.9262 lei, pe care eu, vânzătoarea, DRĂGHICI ELENA în nume propriu și în calitate de mandatară pentru NACU ION, declar că îi primesc de la cumpărătorul NAFTANAILĂ ION, din surse proprii ale acestuia și ale soției sale, astfel:

Suma de 180.000 (unasută optzeci mii) euro se achită de către cumpărătorul NAFTANAILĂ ION prin transfer bancar din contul deschis pe numele cumpărătorului nr. RO76BREL0002001154420200, la Libra Bank, în contul nr. RO46EREL0002003188140200 deschis la Libra Bank, pe numele vânzătoarei DRĂGHICI ELENA;

Diferența de 90.000 (nouăzeci mii) euro se va achita până la data de 31.03.2024, cu posibilitatea prelungirii acestuia prin acordul părților, prin transmiterea, către vânzătorii a dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 310 (compus din 3 camere și dependințe în suprafață construită de 90,60 m.p., suprafața utilă fiind de 72,95 m.p. și terasa în suprafață de 4,20 m.p.), construcție viitoare ce urmează să fie edificată în imobilul de locuințe colective și birouri cu parcare multietajată 25+P+9+10P, conform autorizației de construire nr. 221 din 24.05.2021, eliberată de Primăria Municipiului Ploiești, imobil ce se va edifica la adresa din Municipiul Ploiești, Str Bucegi, nr. 12, Județul Prahova, pe numele societății declarante GAVIO SERV TOWERS Societatea cu Răspundere Limitată.

Eu, vânzătoarea, DRĂGHICI ELENA în nume propriu și în calitate de mandatară pentru NACU ION, sunt de acord ca obligația de plată a restului de preț de 90.000 (nouăzeci mii) euro să se stingă, până la data de 31.03.2024, cu posibilitatea prelungirii, prin transmiterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 310 (compus din 3 camere și dependințe în suprafață construită de 90,60 m.p., suprafața utilă fiind de 72,95 m.p. și terasa în suprafață de 4,20 m.p.), construcție viitoare ce urmează să fie edificată în imobilul de locuințe colective și birouri cu parcare multietajată 25+P+9+10P, conform autorizației de construire nr. 221 din 24.05.2021, eliberată de Primăria Municipiului Ploiești, în Municipiul Ploiești, Str Bucegi, nr. 12, Județul Prahova.

GAVIO SERV TOWERS Societatea cu Răspundere Limitată, prin administrator, NAFTANAILĂ GABRIEL, am luat cunoștință de obligația de plată parțială a pretului în natură, asumată de cumpărătorii și declar în mod expres că voi depune toate diligențele pentru transmiterea dreptului de proprietate către vânzătorii, cu privire la apartamentul descris anterior.

Subsemnata, DRĂGHICI ELENA în nume propriu și în calitate de mandatară pentru NACU ION, declar în mod expres că renunț la înscrierea dreptului de ipotecă legală prevăzută de art. 2386 (1) din codul civil, pentru diferența de preț neachitată asupra imobilului ce formează obiectul vânzării, urmând a se înscrie ipoteca asupra apartamentului cu care se achită diferența de preț, după construirea și intabularea acestuia în cartea funciară.

GAVIO SERV TOWERS Societatea cu Răspundere Limitată, prin administrator, NAFTANAILĂ GABRIEL, în calitate de constructor și titular al autorizației de construire nr. 221 din 24.05.2021, eliberată de Primăria Municipiului Ploiești și NAFTANAILĂ ION, în calitate de proprietar al terenului pe care urmează să fie edificat imobilul, suntem de acord să constituim asupra apartamentului nr. 310 (compus din 3 camere și dependințe în suprafață construită de 90,60 m.p., suprafața utilă fiind de 72,95 m.p. și terasă în suprafață de 4,20 m.p.) un drept de ipotecă legală pentru suma de 90.000 (nouăzeci mii) euro, reprezentând rest de preț neachitat, la momentul finalizării construcției și după intabularea acesteia în cartea funciară.

V. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII ȘI A FOLOSINȚEI

Transmiterea dreptului de proprietate are loc astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare, iar predarea imobilului va avea loc cel târziu la data de 30.09.2021, cu posibilitatea prelungirii acestuia prin acordul părților, dată până la care se va elibera imobilul de către vânzătorii, cu toate dotările intacte, așa cum au fost prezentate cumpărătorului, vânzătorii obligându-se să achite contravaloarea utilităților până la această dată.



Eu, cumpărătorul, sunt de acord ca vânzătorul să elibereze imobilul până la data de 30.09.2021 și declar că nu voi face niciun demers care să afecteze pașnica folosință a imobilului până la data menționată.

Noi, părțile, am luat cunoștință de dispozițiile art. 1274 Cod civil potrivit cărora riscul contractului rămâne în sarcina vânzătorului (debitorul obligației de predare) chiar dacă proprietatea a fost transferată dobânditorilor până în momentul predării.

VI. OBLIGAȚIILE ȘI GARANȚIILE VÂNZĂTORULUI

Subsemnata vânzătoare, DRĂGHICI ELENA în nume propriu și în calitate de mandatară pentru NACU ION, declar că am luat cunoștință de prevederile art. 1672 și următoarele Cod Civil, potrivit cărora ne revin următoarele obligații:

- să transmitem proprietatea împreună cu toate drepturile și acțiunile accesorii odată cu încheierea prezentului contract;
- să transmitem bunul vândut cumpărătorului la termenul de predare convenit, împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, precum și accesoriile sale și titlurile privitoare la proprietate;
- împreună cu mandantul meu, suntem titularii dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare, iar acesta nu a făcut obiectul vreunei alte înstrăinări sau promisiuni de înstrăinare către terți prin orice fel de acte juridice, nu face obiectul vreunui litigiu, nu este sochestrat judiciar și nu face obiectul vreunei proceduri de restituire, nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui act juridic care să afecteze exercitarea exclusivă a tuturor prerogativelor decurgând din dreptul de proprietate și nu este grevat de sarcină, conform Extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 86038/30.06.2021, eliberat de O.C.P.I. Prahova - B.C.P.I. Ploiești;
- de la data înscrierii în cartea funciară și până în prezent nu am adus niciun fel de modificări în configurația bunului imobil, astfel cum rezultă din planul de situație care a stat la baza înscrierii în cartea funciară;
- impozitele și taxele aferente imobilului ce face obiectul prezentului contract sunt achitate la zi, îndeplinind obligația prevăzută de art. 461, alin. 1 din Codul Fiscal, așa cum rezultă din Certificatele de atestare fiscală nr. 77686/30.07.2021 și nr. 77688/30.06.2021, ambele eliberate de Muni. Ploiești - Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești;
- declar că am prezentat cumpărătorului certificatul de performanță energetică clasa energetică clasa E, nr. 1962 din 30.06.2021, eliberat de auditor energetic Răzvan Dumitru Răzvan, conform Legii 372/2005, modificată și republicată;
- toate utilitățile aferente imobilului descris mai sus sunt achitate la zi, am prezentat cumpărătorului, spre informare, ultimele facturi și chitanțe eliberate de furnizorii de utilități și sub acest aspect îmi asum întreaga răspundere, urmând ca de astăzi, data autentificării prezentului contract, să treacă în sarcina acestuia;
- avem capacitatea deplină pentru a încheia și executa prezentul contract.

VII. OBLIGAȚIILE ȘI DECLARAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Subsemnatul, NAFTANAILĂ ION, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu NAFTANAILĂ ANA, CNP 2460729292088, declar că:

- sunt de acord să preiau bunul cumpărat împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, precum și accesoriile sale și titlurile privitoare la proprietate. Preluarea imobilului se face în starea în care se află la momentul încheierii contractului. De asemenea, am luat cunoștință de prevederile art. 1690 alin. 2 și 3 Cod Civil potrivit cărora am obligația ca imediat după preluare să verific starea bunului și să informez vânzătorii fără întârziere despre existența eventualelor vicii aparente, în caz contrar se consideră că aceștia și-au executat obligația de predare;
- am vizionat și verificat imobilul precum și toate actele care au stat la baza încheierii contractului care mi-au fost înmănat de vânzător în original și sunt de acord să cumpăr imobilul descris la Capitulul II din prezentul contract;
- am fost informat despre obligativitatea încheierii unei polițe de asigurare pentru imobilul cumpărat conform art. 10 din Legea nr. 260/2008, republicată.
- cunosc faptul că dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului;
- am preluat de la vânzătoare, toate titlurile și documentele privitoare la proprietatea și folosința bunului imobil care face obiectul prezentului contract de vânzare.



- de asemenea, mi s-a adus la cunoștință de către notarul public că în termen de 30 de zile obligația să mă prezint la Serviciul Public Taxe și Impozite Locale, în vederea schimbării rolului scal pe numele meu și al soției mele.

Eu, cumpărătorul, NAFTANAILĂ ION, declar că dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract devine proprietatea devălmășă a mea și a soției mele, NAFTANAILĂ ANA, CNP 2460729292083, în cadrul regimului matrimonial al comunității legale conform art. 339 - art. 339 Cod Civil.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Subsemnata, DRĂGHICI ELENA, declar că mandatul NACU ION este în viață, nu este incapabil și nu a revocat Procura autentificată sub nr. 2269, la data de 17.06.2021, de Societatea Profesională Notarială Tudose Maria și Tudose George-Radu, cu sediul în Municipiul Ploiesti, Județul Prahova și nu a intervenit nicio cauză de încetare a mandatului.

Eu, vânzătoarea, DRĂGHICI ELENA în nume propriu și în calitate de mandatară pentru NACU ION, solicit în baza art. 885 alin. 2 Cod Civil, radierea dreptului meu de proprietate din cartea funciară și mă declar expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorilor, NAFTANAILĂ ION și NAFTANAILĂ ANA, urmând ca notarul public instrumentator să îndeplinească toate formalitățile necesare în vederea intabulării dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului.

În cazul în care o prevedere din prezentul contract este sau va fi lovită de nulitate în totalitate sau parțial, sau în cazul în care în prezentul contract există lacune, celelalte clauze rămân valabile. Clauza lovită de nulitate va fi înlocuită în mod neîntârziat cu una convenită de părți, care să corespundă sensului și scopului celei lovită de nulitate.

Impozitul pe transferul proprietății prevăzut de art. 111 alin. 1 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, modificat prin art. 9 din O.U.G. nr. 3 din 06.01.2017 publicată în M.O. Partea I nr. 16 din 06.01.2017 a fost calculat la valoarea de 436.716 lei, reprezentând partea impozabilă din prețul achitat astăzi (886.716 - 450.000 lei) X 3%.

Subsemnata, DRĂGHICI ELENA în nume propriu și în calitate de mandatară pentru NACU ION, mă oblig ca la data stingerii obligației de plată a pretului să achit impozitul pentru transferul proprietății pentru diferența de pret neîncasată de 90.000 (nouăzeci și cinci) euro.

Onorariul și taxele de publicitate au fost calculate la prețul declarat de părți, de 1.330.074. Taxele ocazionate de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului înscris sunt suportate de cumpărători.

În temeiul prevederilor Codului Fiscal, noi părțile, în nume propriu și prin mandatară, ne obligăm să depunem în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului înscris o declarație fiscală la compartimentul de specialitate a autorității publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul.

Noi, părțile contractante, în nume propriu și prin mandatară, am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală, de prevederile Legii nr. 129/2019 privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și modificarea și completarea unor acte normative, precum și de prevederile art. 1660 Cod civil cu privire la declararea unui preț serios, de dispozițiile art. 1.665 Cod civil privind anularea vânzării în cazul declarării unui preț fictiv sau derizoriu, precum și de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și de dispozițiile și consecințele art. 326 Cod penal privind nedecларarea prețului real.

Noi, părțile, în nume propriu și prin mandatară, declarăm că am luat cunoștință de consecințele penale privind uzul de fals, falsul în declarații și falsul privind identitatea, conform art. 323, 326, 327 din Codul Penal.

Prezentul contract este guvernat de legea română. Orice pretentie care rezulta din/sau în legătură cu prezentul contract, aplicarea sau interpretarea oricăreia dintre prevederile acestuia sau din cauza unei pretenții încălcări a unor obligații sau unei culpe, va fi supusă jurisdicției exclusive a instanțelor de drept comun din România.

De asemenea, noi, părțile, în nume propriu și prin mandatară, declarăm că am citit cuprinsul actului, care ni s-a citit și de către notarul public în întregime și ni s-au explicat efectele juridice care derivă din act, am înțeles conținutul său, am constatat că el corespunde voinței noastre libere și nevințate și condițiilor stabilite de noi, astfel că suntem de acord cu acesta și solicităm autentificarea lui, drept pentru care semnăm personal.

Noi, părțile, în nume propriu și prin mandatară, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, am fost informate ca



notarul public este operator de date cu caracter personal și declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la aceste date și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Notarial Individual PREDĂ POPESCU FLORENTINA din mun. Ploiești în 6 (șase) exemplare din care 1 (unul) semnat de părți și 5 (cinci) duplicate, 1 (un) duplicat pentru O.C.P.L., 3 (trei) duplicate au fost eliberate părților și 1 (un) duplicat pentru arhiva notarială.

VĂNZĂTORI,
DRĂGHICI ELENA
S.S.

CUMPĂRĂTOR
NAFTANAILĂ ION
S.S.

NACU ION
Prin mandatară,
DRĂGHICI ELENA
S.S.

DECLARANTĂ
GAVIO SERV TOWERS
Societatea cu Răspundere Limitată
Prin administrator,
NAFTANAILĂ GABRIEL
S.S.

ROMANIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
"PREDĂ POPESCU FLORENTINA"
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 2054/1814/29.10.2013
PLOIESTI - PRAHOVA, STR. STEFAN GRECEANU, NR. 3-5, BL. LI
Tel./Fax : 0344 145 379
Email : bni.preda@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1122
din 30 Iunie 2021

În fața mea, PREDĂ POPESCU FLORENTINA, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat: DRĂGHICI ELENA, cetățeană română, domiciliată în Municipiul Ploiești, Str. Bucegi, nr.6, Județul Prahova, identificată cu C.I. seria PX, nr. 639843, eliberată de SPCLFP Ploiești, la data de 03.04.2019, CNP 2570425293184, în nume propriu și în calitate de mandatară pentru NACU ION, cetățean român, domiciliat în Municipiul Ploiești, Str. Bucegi, nr.6, Județul Prahova, posesorul B.I. seria B.D., nr. 956319, eliberat de Municipiul Ploiești, la data de 01.07.2021, CNP 1320501293105, conform procesul specială autentificată cu nr. 2269, la data de 17.06.2021, de Societatea Profesională Notarială Tudose Maria și Tudose George-Radu, cu sediul în Municipiul Ploiești, Județul Prahova,

NAFTANAILĂ ION, cetățean român, domiciliat în Comuna Șoimari, sat Șoimari, nr. 217, județul Prahova, identificat cu C.I. seria PH nr. 802850, eliberată de SPCLFP Bălănești la data de 18.11.2008, CNP 1430425292077,

GAVIO SERV TOWERS Societatea cu Răspundere Limitată, cu sediul social în _____ înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J29/1129/2015, având cod unic de înregistrare 34872799, reprezentată prin administrator NAFTANAILĂ GABRIEL, cetățean român, domiciliat în Municipiul Ploiești, Str. Padina, nr. 5, Bl. 6G, sc. A, et. 2, ap. 10, județul Prahova, identificat cu C.I. seria PX nr. 057408, eliberată de SPCLFP Ploiești la data de 16.01.2012, CNP 1630466292072, care după citirea actului, au declarat că s-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar. Constată că sunt îndeplinite toate condițiile de fond și formă pentru încheierea prezentului înscris.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36 din 1995, republicată, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 8.300 lei, cf. O.M.J. nr. 46/C/2011 și TVA (19%) 1577 lei prin Bon Fiscal nr. 34/2021.

Taxa OCPI Ploiești 1996 lei, achitată prin chitanța nr. 34/2021.

Impozit în suma de 13.102 lei achitat prin bon fiscal 34/2021

Pentru calcularea taxelor s-a avut în vedere cursul BNR de astăzi de 1 euro = 4,9262.

NOTAR PUBLIC,
PREDĂ POPESCU FLORENTINA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de PREDĂ POPESCU FLORENTINA notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și reprezintă titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
PREDĂ POPESCU FLORENTINA



LA HCL 429/2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
1-47722	516mp	Mun. Ploiesti, str. Bucegi, nr. 6 - intravilan, jud. Prahova

Cartea Funciara: UAT **PLOIESTI**

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	516	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de lemn, gard de metal si calcan constructie. Se intabuleaza S=240mp, cota indiviza din S=516 in favoarea lui Nacu Ion si Draghici Elena.
Total		516	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	198	Locuinta Sp+P, Suprafata construita desfasurata =208mp (S.subsol=10mp, S.parter=198mp), anul construirii:1960
Total		198	

Suprafata totala masurata a imobilului =516mp
Suprafata din act =518mp

Executant: ING. NICULITA CONSTANTIN
Autorizat ANCP, Categoria D, Seria RO-B-F 1447

Constatam executarea masuratorilor pe teren, corectitudinea intrucurii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Constantin
Niculita

Semnat digital de Constantin
Niculita
Data: 2021.06.16 12:02:31 +03'00'

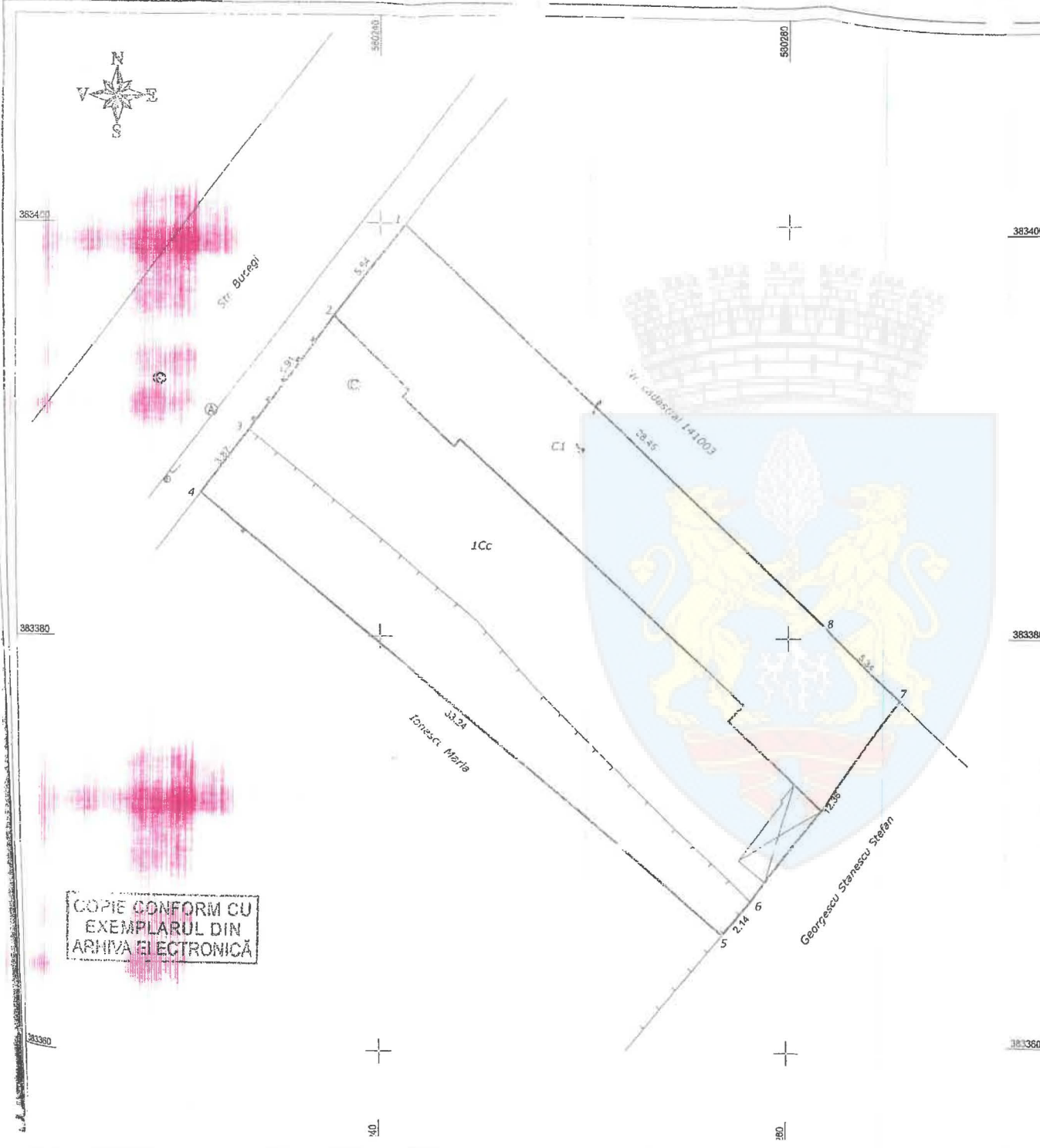
Data: Iunie 2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral



Data



COPIE CONFORM CU
EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ