

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în blocul C, strada Mihail Kogălniceanu nr.2, parter, Ploiești, în suprafață de 8,38 m², cotă indiviză din suprafața de 558 m² identificat cu număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri Marcu Valentin, Tudor Aurelian – Dumitru, Frusina Nicolae – Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Vîscan Robert - Ionuț, Ganea Cristian Mihai, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestione Patrimoniu sub nr. 369/15.10.2024, și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în blocul C, strada Mihail Kogălniceanu nr.2, parter, Ploiești, în suprafață de 8,38 m², cotă indiviză din suprafața de 558 m² identificat cu număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245;

Luând act de faptul că terenul aferent spațiului comercial situat în blocul C, strada Mihail Kogălniceanu nr.2, parter, Ploiești, în suprafață de 8,38 m², cotă indiviză din suprafața de 558 m² identificat cu număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, Anexa nr.4, poziția 206;

Luând în considerare adresa doamnei Rusu Daiana înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.20010/17.10.2022 și confirmarea acesteia, privind cumpărarea terenului, transmisă prin adresa nr. 13131/22.07.2024;

Având în vedere procesele verbale din data de 03.07.2024 și din data de 09.08.2024, precum și avizul din data de 09.08.2024 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobă modificarea poziției 206 din Anexa nr.4 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, în sensul că adresa poștală a terenului este str. Mihail Kogălniceanu nr.2, bl. C.

Art.2. Însușește raportul de evaluare nr.2448/28.05.2024 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. pentru terenul în suprafață de 8,38 m², cotă indiviză din suprafața totală aferentă blocului C din Ploiești, str. Mihail Kogălniceanu nr.2 (număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245), care constituie Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.3. Stabilește valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 8,38 m², cotă indiviză din suprafața totală aferentă blocului C din Ploiești, str. Mihail Kogălniceanu nr.2 (număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245), la suma de 16.013,98 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art.4(1) Aprobă vânzarea către doamna Rusu Daiana a terenului în suprafață de 8,38 m², cotă indiviză din suprafața totală aferentă blocului C din Ploiești, str. Mihail Kogălniceanu nr.2 (număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245), conform planului de amplasament și delimitare – Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către doamna Rusu Daiana a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 16.013,98 lei, la care se adaugă cota legală de 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) 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.

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art.4(1), contractul de vânzare – cumpărare nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art.5. Directia Gestiune Patrimoniu, Directia Economică și Directia Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.6. Directia Administrație Publică Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Rusu Daiana prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

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



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 2448/28.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 8.38 mp cota indiviza din suprafata totala de 558 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Mihail Kogalniceanu nr 2, bloc C, parter, 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 8.38 mp, indiviz din suprafata totala de 558 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Mihail Kogalniceanu nr 2, bloc C, parter, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 132245 a loc. Ploiesti, avand nr cad 132245.

Observatii: Pe teren este edificat un bloc de apartamente, cu spatii comerciale la parter.

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 Mihail Kogalniceanu.

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

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

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

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
132245 (8.38 mp- cota indiviza din suprafata totala de 558 mp	16.013,98	3.217,92	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
132245 (8.38 mp- cota indiviza din suprafata totala de 558 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 = 3.217,92 euro, respectiv 16.013,98 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 și 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:

- Afirmățiile 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 preofesional.
- 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 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 Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	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. Situatia 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 8.38 mp, indiviz din suprafata totala de 558 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Mihail Kogalniceanu nr 2, bloc C, parter, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 132245 a loc. Ploiesti, avand nr cad 132245.

Observatii: Pe teren este edificat un bloc de apartamente, cu spatii comerciale la parter.

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 neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Mihail Kogalniceanu.

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 amplexarea 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, neexpușe 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 măsuratori suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- 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 aerisire) 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: Pe teren este edificat un bloc de apartamente, cu spații comerciale la parter.

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.

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 8.38 mp, indiviz din suprafata totala de 558 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Mihail Kogalniceanu nr 2, bloc C, parter, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 132245 a loc. Ploiesti, avand nr cad 132245.

Observatii: Pe teren este edificat un bloc de apartamente, cu spatii comerciale la parter.

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 neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Mihail Kogalniceanu.

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

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 156898/12.12.2022;
- Hotararea nr 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti
- Plan de amplasament
- Anexa nr 4 la HCL 267/2006

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 Mihail Kogalniceanu, in imediata apropiere a Hotelului Prahova, zona pietonala.

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

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Mihail Kogalniceanu.

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.



3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. 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 piață 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 410 - 555 euro/mp, în funcție de suprafață, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, 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 stimulată 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, piețele 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 acesteia 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.

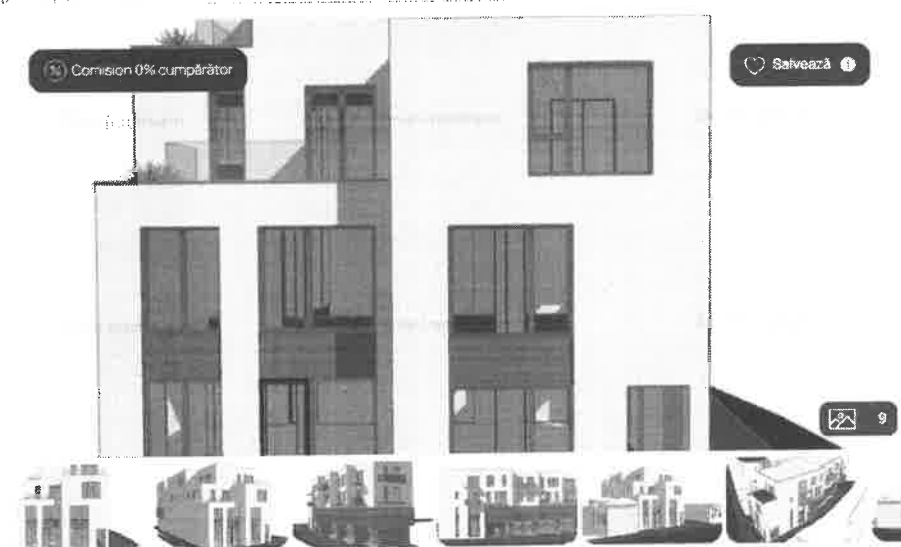
Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

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

Comparabila 1:

Teren cu Puz și AC - Spațiu comercial și locuințe colective

Ploiești, zona Ultracentral - Vezi hartă



400.000 €

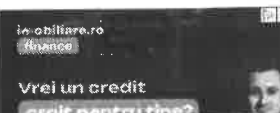
Rate de la 9.661 Ron/lună Simulează credit

Grigorescu Alexandru
Bogdan
TOTAL IMOBILIARE

0726 485 696
Apelarea acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

Specificatii

ID Anunt: X9SR03005

Actualizat in 14.06.2023

Suprafata teren: 721 mp

Tip teren: agricol

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 25 m

Nr. fronturi: 1

P.O.T.: 80%

C.U.T.: 2

Sursa coef. urbanistici: P.U.Z.

UTILITATI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic
Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Constructie demolabila
La sosea
Acces auto
Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

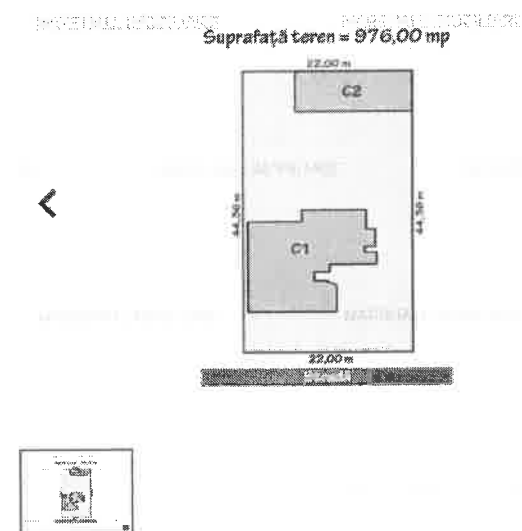
rezidential
comercial

VECINĂȚĂȚI

Hotel Prahova
Stadionul Petrolul
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:



Localizare



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

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	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	297 mp
Tip teren:	Construcții		

Utilitati

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

Alte informatii

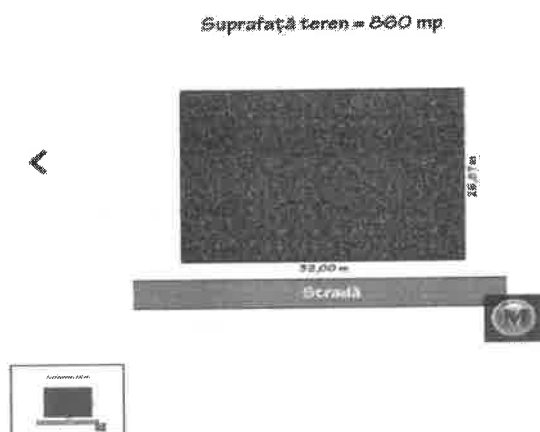
Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

Comparabila 3:



Localizare



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

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	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Construcții		

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		400,000	400,000	430,000
Suprafata- m ²	558.00	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 Mihail Kogalniceanu nr 2, bloc C, parter, 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 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	57	25	22	32
procentul laturilor	5.90	0.87	0.50	1.19
Ajustare		10%	15%	10%
Valoarea ajustare		47.16	52.25	42.50
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	558.00	721	976	860
Ajustare		0%	5%	3%
Valoarea ajustare		0.00	17.42	12.75
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		14	139	55
		3%	40%	13%
ajustare bruta		108.46	139.34	55.25
		19.55%	40.00%	13.00%
Pret ajustat		486	488	480
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	480.00	2,388.72		
Valoare teren	267,840	1,332,905.76		
Curs Euro	4.9765			
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	20%			
Valoare unitara adoptata	384.00	1,910.98		
Valoare adoptata teren 8.38 mp	3,217.92	16,013.98		

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
132245 (8.38 mp- cota indiviza	16.013,98	3.217,92	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

din
suprafata
totala de
558 mp

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
132245 (8.38 mp- cota indiviza din suprafata totala de 558 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
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	16.013,98	3.217,92

Valorile nu contin TVA

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

Fotografii



Localizare



Localizare



Localizare



Localizare



Exterior



Exterior



Exterior



Exterior

Documente

ROMANIA
Județul PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA Nr. 267

privind includerea unor imobile în

Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti.

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calota și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*;

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 213/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

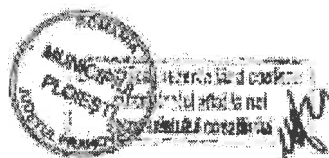
Art. 1. Constată că imobilele identificate în Annexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ca fază parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie ca atare în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*, cu înscrisura, conform legii, în Căminul Funciar propriu.

Art. 2. Direcția Administrație Publică, Juridică Contencios va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiesti, astăzi, 09 noiembrie 2023

Președinte deedință,
Paul Pădur

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mozațu



Anexa nr. 4
la H.C.L. Nr. 267/2006

**SITUATIA TERENURILOR DOMENIUL
PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI AFLATE IN REGIM DE INCHIRIERE
PE CARE SUNT SITUATE CONSTRUCTII PROPRIETATE PRIVATA**

Nr. Crt.	Amplasament	Suprafata Teren /M.P.	Chirias	Destinatie	Obs.
1.	Sos. Ploiesti Targoviste	120.000	SC" COCA-COLA HBC Romania" SRL	Construire fabrica pentru imbuteliere coca cola, vanzare si distributie	
2.	Str.Gh. Gr. Cantacuzino - Sos. Targoviste DN 72	119.000	SC Interbrew Efes Brewinterbrew SA	Construire fabrica de bere	
3.	Sos. Laboratorului	61.857	British American Tobacco (Romania) Investment SRL	Construire fabrica pentru producerea, vanzarea si distributia de tigari	
4.	1.Str. Ostasilor Nr. 1 - Bazar; 2. Intre Bazar, Calea Ferata, Str. Ostasilor Si Str. Abatorului 3. Str. Apelor Nr. 1	1) 6224 2) 1968 3) 592	SC Mecca Plast Service SA	1. Bazar 2. Extindere Bazar 3. Atelier Instalare Monobloc TIP SKID - G.P.L	
5.	Str. Ghe. Gr. Cantacuzino Nr. 348 - Cartier Podul Inalt	4622	SC Trans - Pec SA	Comercializare materiale de constructii si desfasurare activitati de productie	

194.	Grivitei Nr. 2, Bl. H	3,43	SC NAUFU COM SERV SRL	Teren aferent spatiului vandut
195.	Grivitei Nr. 2, Bl. H	3,33	SC GEOMETRIE SI MODA PROD SRL	Teren aferent spatiului vandut
196.	Grivitei Nr. 2, Bl. H	15,96	SC OLY&MAC GEORGESCU SNC	Teren aferent spatiului vandut
197.	Grivitei Nr. 2, Bl. H	6,15	SC IMPEX LUDOVIC SRL	Teren aferent spatiului vandut
198.	Grivitei Nr. 2, Bl. H	8,11	SC FLORIS LUANA SRL	Teren aferent spatiului vandut
199.	Grivitei Nr. 2, Bl. H	43,23	SC ARTA SRL	Teren aferent spatiului vandut
200.	Mihail Kogalniceanu Nr. 2, Bl. B	9,15	SC CORAL M SRL	Teren aferent spatiului vandut
201.	Mihail Kogalniceanu Nr. 1, Bl. B	54,69	SC VALENTINA SRL	Teren aferent spatiului vandut
202.	Mihail Kogalniceanu Nr. 2, Bl. B	27,35	SC AQUILA PART PROD COM SRL	Teren aferent spatiului vandut
203.	Mihail Kogalniceanu Nr. 2, Bl. C	92,72	SC RAF '92 SRL	Teren aferent spatiului vandut
204.	Mihail Kogalniceanu Nr. 2, Bl. C	65,27	SC POIANA REGINEI SRL	Teren aferent spatiului vandut
205.	Mihail Kogalniceanu Nr. 2, Bl. C	46,85	S.C. BALEXIM COM SRL	Teren aferent spatiului vandut
206.	Mihail Kogalniceanu	8,38	SC STELCOO SRL	Teren aferent spatiului vandut
207.	Piata Victoriei Nr. 4, Bl. Cc Vest	39,72	SC ELEODORA SRL	Teren aferent spatiului vandut

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CANTINELI DE PROPRIETATE

scara 1 : 500

Teritoriul Municipiului Ploiesti, str. Mihai Kogalniceanu nr. 2, bloc C, scara A, etaj 2, ap. 5

Proprietarii: SULEAN ADRIANA - doamna in varsta de 60 ani, domiciliu in Bucuresti, str. Nicolae Ceausescu nr. 2, bloc C, scara A, etaj 2, ap. 5

Suprafata terenului conform cartei cadastrale - 1415/1991 - 1872 mp.

Teritoriul este impozitat in intravilanul Municipiului Ploiesti.

Amplasamentul este de proprietate comuna.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

scara 1 : 1000

INVENTAR DE COORDONATE

Ordinul	Coordonata X	Coordonata Y	Coordonata Z
1	581292.34	581292.34	10.2
2	581292.34	581292.34	10.2
3	581292.34	581292.34	10.2
4	581292.34	581292.34	10.2
5	581292.34	581292.34	10.2
6	581292.34	581292.34	10.2
7	581292.34	581292.34	10.2
8	581292.34	581292.34	10.2
9	581292.34	581292.34	10.2
10	581292.34	581292.34	10.2

Scara: 1 : 500

Scara: 1 : 1000

DECLARATIE DE PROPRIETATE

Amplasamentul este de proprietate comuna.

Amplasamentul este de proprietate comuna.

Amplasamentul este de proprietate comuna.

DECLARATIE DE PROPRIETATE

Amplasamentul este de proprietate comuna.

Amplasamentul este de proprietate comuna.

Amplasamentul este de proprietate comuna.

DECLARATIE DE PROPRIETATE

Amplasamentul este de proprietate comuna.

Amplasamentul este de proprietate comuna.

Amplasamentul este de proprietate comuna.

DECLARATIE DE PROPRIETATE

Amplasamentul este de proprietate comuna.

Amplasamentul este de proprietate comuna.

Amplasamentul este de proprietate comuna.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciără Nr. 132245 Ploiești

Nr. Cerere: 156898
Zona: 12
Județ: 12
Anul: 2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1616 (e: 1616)
Nr. cadastral vechi: 1493

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Mihail Kogălniceanu, Nr. 2, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	132245	558	Construcția C1 înscrisă în CF 132245-C1: CONSTRUCTIBIL: C1 în CF 132245-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
1 / 01/07/1999			
Act Administrativ nr. FN, din 01/07/1999;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 343/558 1) BLOC C OBSERVAȚII: (proveniență din convenția CF 1616(e:1616))		A1 / B.29
51316 / 01/09/2011			
Act Notarial nr. 4152, din 31/08/2011, emis de NP TUDOSE MARIA;			
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului în suprafața de 10,71 mp aferent apartamentului nr. 5, dobândit prin Convenție, cota actuală 11/558 1) SOARE DUMITRU DANIEL 2) SOARE CRISTINA		A1
88583 / 20/12/2013			
Act Notarial nr. 1146, din 19/12/2013 emis de NP COSMA ANDREEA;			
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu asupra terenului în suprafața de 13,20 mp aferent ap.10, dobândit prin Convenție, cota actuală 13/558 1) MOTOC GEORGICA		A1
31476 / 01/04/2015			
Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;			
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului în suprafața de 46,83 mp, dobândit prin Lege, cota actuală 47/558 1) MUNICIPIUL PLOIESTI		A1
8281 / 15/12/2000			
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1307, din 12/12/2000 emis de NP Barbu Floarea;			
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare asupra terenului în suprafața de 9,56 mp aferent ap. 20, dobândit prin Convenție, cota actuală 10/558 1) IONESCU IOANA SIMONA OBSERVAȚII: (proveniență din convenția CF 1616(e:1616))		A1
99885 / 26/10/2016			
Act Notarial nr. 602, din 26/10/2016 emis de NP Calin Mireia;			
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu asupra terenului în suprafața de 10,69 mp aferent ap.14, dobândit prin Convenție, cota actuală 11/558 1) GHICA NICOLETA-CRISTINA		A1
Act Administrativ nr. PCA 223493, din 17/10/2016 emis de FNCCIMM;			
B21	se notează interdicția de înstrăinare a imobilului pe o perioadă de 5		A1

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

Pagina 1 din 6

Extrasele sunt eluate în baza Legii nr. 677/2001

Formular CF-0009-1.1

Carte Funciară Nr. 132245 Comuna/Oraș/Municipiu: 1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
anul de la data dobândirii acestuia și interdicția de grevare cu alte sarcini pe toată perioada finanțării în favoarea STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE și BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ SA (asupra terenului în suprafață de 10,59 mp aferent ap.14 proprietatea lui GHICA NICOLETA-CRISTINA)	A1
1965 / 15/01/2010 Contract De Vânzare Cumpărare nr. 83, din 14/01/2010 emis de NP Onuța Casioara;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare asupra terenului în suprafață de 8,38 mp aferent ap. cu nr. cadastral 1493/C/b, dobândit prin Convenție, cota actuală 4/558	A1 / B.33
2) RUSU DIANA	
19370 / 05/03/2018 Act Notarial nr. 385, din 02/03/2018 emis de NP Onuța Ludo; Act Administrativ nr. CG 058974, din 03/09/2001 emis de PRIMARIA PLOIESTI.	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun (asupra terenului aferent ap. 2 în suprafață de 11,12 mp), dobândit prin Convenție, cota actuală 11/558	A1
1) VLAD ADRIAN	
2) VLAD EANA	
44319 / 18/05/2018 Act Notarial nr. 1159, din 17/05/2018 emis de NP Meiroșu Carmen;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun asupra terenului în suprafață de 10,90 mp aferent ap.7, dobândit prin Convenție, cota actuală 11/558	A1
1) TOMA CEZAR - IONUT	
2) TOMA ELENA	
Act Notarial nr. 1160, din 17/05/2018 emis de NP Meiroșu Carmen;	
se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire (asupra terenului în suprafață de 10,90 mp aferent ap.7 proprietatea lui TOMA CEZAR IONUT, TOMA ELENA)	A1
1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCUREȘTI, CIF:6151100	
44934 / 23/04/2019 Act Notarial nr. 126, din 29/09/2017 emis de N.F. BOTEZATU IOANA ELEONORA; Act Administrativ nr. 21425, din 03/03/1992 emis de CONTI S.A.; Act Administrativ nr. 21425, din 17/01/1992 emis de CONTI S.A.; Act Notarial nr. 127, din 29/09/2017 emis de N.F. BOTEZATU IOANA ELEONORA;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului în suprafață de 10,93 mp aferent apartamentului nr.13, dobândit prin Succesiune, cota actuală 11/558	A1
1) POPISTEANU STEFANIA-LUCIANA	
2) DOBRICA GEORGIANA SIMONA	
122970 / 31/10/2019 Act Notarial nr. 5549, din 30/10/2019 emis de NP Tudose George Radu;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu asupra terenului în suprafață de 10,62 mp aferent apartamentului nr. 21, dobândit prin Convenție, cota actuală 11/558	A1
1) DUDU GEORGIANA	
124172 / 04/11/2019 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1932, din 01/11/2019 emis de NP BARBU MARIA MADALINA;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu asupra terenului în suprafață de 34,79 mp aferent apartamentului nr.24, dobândit prin Convenție, cota actuală 35/558	A1
1) BALIEA PAUL ADRIAN	
22214 / 18/02/2021 Act Notarial nr. 559, din 17/02/2021 emis de NP Tudose George Radu;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun asupra terenului în suprafață de 10,87 mp, aferent ap.4, dobândit prin Convenție, cota actuală 11/558	A1
1) SOARE DANIEL-VALENTIN	
150153 / 01/11/2021 Act Notarial nr. 343, din 28/10/2021 emis de NP Popescu Viorica; Act Notarial nr. 3381, din 28/10/2021 emis de NP POPESCU VIORICA;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 1/2 din terenul în suprafață de 8,38 mp aferent ap. cu nr. cadastral 1493/C/b, dobândit prin Convenție, cota actuală 4/558	A1

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

Pagina 2 din 6

Baza de date este înregistrată în Registrul de date cu caracter personal

Zona de lucru este înregistrată

Carte Funciara Nr. 132245 Comuna/Oraş/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
1) RUSU DAIANA	
2504 / 23/01/2007	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 7775, din 07/06/1991 emis de SC CONTI SA; Act nr. 9216, din 29/07/1991 emis de SC CONTI SA;	
B34 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare asupra terenului în suprafaţa de 10,94 mp aferent ap.29, dobândit prin Convenţie, cota actuala 11/558	A1
1) MARCU VASILE EUGEN	
2) MARCU ELENA	
149082 / 23/11/2022	
Act Notarial nr. 3883, din 23/11/2022 emis de NP Neculae Diana;	
B36 Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului în suprafaţa de 13,55 mp aferent ap.18, dobândit prin Convenţie, cota actuala 14/558	A1
1) SZOLKAI LUCRETIA-ANDREEA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind desmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
25126 / 09/05/2011	
Act Administrativ nr. 1341, din 06/05/2011 emis de NP MEIROSU MIHAI GABRIEL;	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) TRANDAFIR FLORIN	
2) TRANDAFIR DOINA	
REZERVAȚIE: asupra terenului în suprafaţa de 62,57 mp aferent spaţiului comercial	
90340 / 01/09/2015	
Act Administrativ nr. 203, din 13/02/2005 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI (act adiţional nr. 15940/13.12.2007 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adiţional 7/0203/26.11.2013 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adiţional nr.1/22.12.2006 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adiţional nr.2/ 08326/04.05.2007 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adiţional nr. 3/02680/11.02.2008 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adiţional nr. 4/00703/13.01.2009 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adiţional nr. 5/00203/14.12.2009 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adiţional nr. 6/04.01.2011 MUNICIPIUL PLOIESTI);	
C6 se încheie încheierea în baza contractului de închiriere nr.203/06.01.2006 şi a actelor adiţionale între MUNICIPIUL PLOIESTI- în calitate de proprietar şi SC BALEXIM COM SRL - în calitate de chirias (asupra terenului de 46,85 mp.)	A1
99885 / 26/10/2010	
Act Administrativ nr. PC8 223493, din 17/10/2010 emis de FNGCMM;	
C8 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoarea 135350,3 RON (proporţional cu procentul de garantare) asupra terenului în suprafaţa de 10,69 mp aferent ap.14 proprietatea lui GHICA NICOLETA-CRISTINA	A1
1) STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE	
2) BANCA COMERCIALA ROMANA SA	
44319 / 18/05/2018	
Act Notarial nr. 1160, din 17/05/2018 emis de NP Meirosu Carmen;	
C9 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoarea 126820 LE (plus celelalte obligaţii de plată aferente creditului) asupra terenului în suprafaţa de 10,90 mp aferent ap.7 proprietatea lui TOMA CEZAR IONUT, TOMA ELENA;	A1
1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI, CJP.6151100	
75686 / 26/08/2018	
Act Notarial nr. 2819, din 27/08/2018 emis de NP Lupu Maria Luiza;	
C11 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafaţa de 11,51 mp aferent apartamentului nr. 17	A1
1) MATEI MARINELA	
2) MATEI NICUSOR SORIN	
6076 / 11/01/2021	
Act Notarial nr. 71, din 11/01/2021 emis de Neculae Aurelian;	
C12 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafaţa de 19,02 mp aferent apartamentului nr. 27	A1
1) GEORGHE DIANA-MIHAILA	
22214 / 13/02/2021	
Act Notarial nr. 559, din 17/02/2021 emis de NP Tudose George Radu;	

Document care poartă date şi date de înregistrare în sistemul de evidenţă funciară, protejate de prevederile Legii Nr. 67/1991.

Pagina 3 din 6

Extracţia din sistemul de evidenţă funciară este disponibilă pe site-ul www.efn.ro

Pentru mai multe informaţii

Carte Funciară Nr. 132245 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) RUSU DAIANA		
2504 / 23/01/2007		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 7775, din 07/06/1991 emis de SC CONTI SA; Act nr. 9216, din 29/07/1991 emis de SC CONTI SA;		
B34	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare asupra terenului în suprafața de 10,94 mp aferent ap.29, dobândit prin Convenție, cota actuala 11/558	A1
1) MARCU VASILE EUGEN		
2) MARCU ELENA		
149082 / 23/11/2022		
Act Notarial nr. 3883, din 23/11/2022 emis de NP Neculae Diana;		
B36	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului în suprafața de 13,55 mp aferent ap.18, dobândit prin Convenție, cota actuala 14/558	A1
1) SZOLKAI LUCRETIA-ANDREEA		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind doze membrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
25126 / 09/05/2011		
Act Administrativ nr. 1343, din 09/05/2011 emis de NP MEIROSU MIHAEL GABRIEL;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) TRANDAFIR FLORIN		
2) TRANDAFIR DOINA		
OBSERVAȚIE asupra terenului în suprafața de 62,57 mp. aferent spațiului comercial		
90340 / 01/09/2015		
Act Administrativ nr. 203, din 30/12/2005 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI (act additional nr. 15940/13.12.2007 MUNICIPIUL PLOIESTI, act additional 7/0203/26.11.2013 MUNICIPIUL PLOIESTI, act additional nr.1/22.12.2006 MUNICIPIUL PLOIESTI, act additional nr.2/ 08326/04.05.2007 MUNICIPIUL PLOIESTI, act additional nr. 3/02680/11.07.2008 MUNICIPIUL PLOIESTI, act additional nr. 4/00203/13.01.2009 MUNICIPIUL PLOIESTI, act additional nr. 5/00203/14.12.2009 MUNICIPIUL PLOIESTI, act additional nr. 6/04.01.2011 MUNICIPIUL PLOIESTI);		
C6	se notează înclinarea în baza contractului de închiriere nr.203/06.01.2006 și a actelor adiționale între MUNICIPIUL PLOIESTI în calitate de proprietar și SC BALEXIM COM SRL în calitate de chirias (asupra terenului de 46,85 mp.)	A1
99885 / 26/10/2016		
Act Administrativ nr. PC8 223459, din 17/10/2016 emis de PINGCMM;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:135350.3 RON proporțional cu procentul de garantare (asupra terenului în suprafața de 10,69 mp aferent ap.14 proprietatea lui GHICA NICOLETA-CRISTINA)	A1
1) STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE		
2) BANCA COMERCIALA ROMANA SA		
44319 / 18/05/2018		
Act Notarial nr. 1160, din 17/05/2018 emis de NP Meirosu Carmen;		
C9	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:126820 LE plus celelalte obligații de plată aferente creditului asupra terenului în suprafața de 10,90 mp aferent ap.7 proprietatea lui TOMA CECAR IONUT, TOMA ELENA)	A1
1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100		
75686 / 28/08/2018		
Act Notarial nr. 2565, din 27/08/2018 emis de NP Lupu Maria Luiza;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 11,51 mp aferent apartamentului nr. 17	A1
1) MATEI MARINELA		
2) MATEI NICUSOR SORIN		
6076 / 11/01/2021		
Act Notarial nr. 71, din 11/01/2021 emis de Neculae Aurelian;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 19,02 mp aferent apartamentului nr. 27	A1
1) CINDRIGHE DIANA-MIHAILA		
22214 / 19/02/2021		
Act Notarial nr. 559, din 17/02/2021 emis de NP Tudose George Radu;		

Document care poartă semnătura personală a titularului de procedură logo nr. 6772001.

Pagina 3 din 6

Data și ora înregistrării: 05.05.2024 10:00:00

Tăbăcuț versiunea 1.1

Certe Funciară Nr. 192245 Comuna/Oraș/Municipiul Ploiești

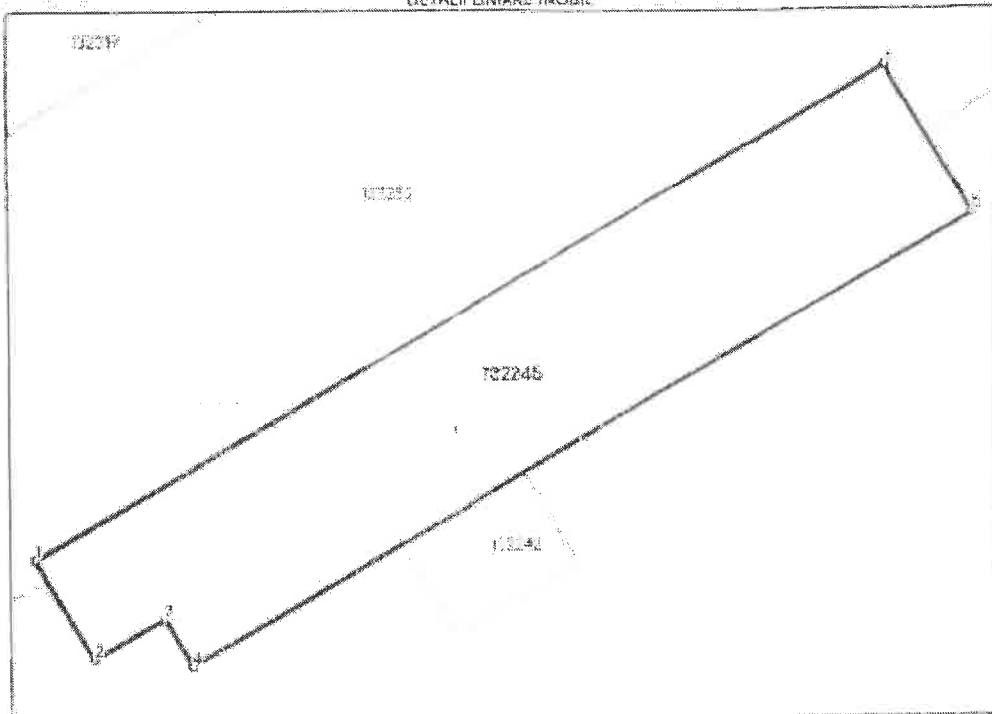
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C13	Intabulare, drept de UZUFRACTIVIAGER (asupra terenului în suprafața de 10,87 mp, aferent ap.4 proprietatea lui SOARE DANIEL VALENTIN; 1) SOARE DUMITRU DANIEL 2) SOARE CRISTINA-ELENA	A1
45391 / 02/04/2023		
Act Notarial nr. 529, din 31/03/2021 emis de NP FRATIAN EUGEN-IULIU;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului în suprafața de 109,42 mp, aferent spațiului comercial 1) BUZILA-STANCU ALEXANDRINA	A1
104525 / 12/06/2021		
Act Notarial nr. 1596, din 11/08/2021 emis de Preda Popescu Florentina;		
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului în suprafața de 15,08 mp, aferent apartamentului nr. 12 1) MIRCEA ILEANA	A1
44947 / 20/12/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 7787, din 18/12/2006 emis de NP IVAN CONSTANTIN;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra terenului în suprafața de 16,18 mp aferent apartamentului nr. 8 2) ARSENESCU MARIANA	A1 / C.21
47484 / 05/04/2022		
Act Notarial nr. 227, din 31/03/2022 emis de Ivan Constantin;		
C21	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei de 1/2 din teren în suprafața de 16,18 mp aferent apartamentului nr. 8 1) ARSENESCU MARIANA 2) HANESCU ANDREEA-IULIANA 3) ARSENESCU FLORIAN	A1

Carte Funciară Nr. 132245 Comună/Draș/Municipiu: Ploiești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
132245	558	CONSTRUCȚIILE CI ÎN CF 132245 CI

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereop 70.

DETALII LINIARE (MOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin construcții	DA	558	-	-	-	teren în suprafața de 558,58 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.77
2	3	4.848
3	4	3.257
4	5	52.72
5	6	10.018
6	1	57.362

Carte Funciară Nr. 133245 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

- ** 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.

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 dactilografică, 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 art. 6. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/12/2022, 12:20

PLAN DE AMPLASAMENT SI
DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

scara 1 : 500

Teritoriul: Ploiesti
Localitate: Ploiesti, str. Mihail Kogalniceanu
nr. 2, bloc C, scara A, etaj 2, op. 5

Proprietari: VALEAN IOSIF si
VALEAN EUGENIA MARIA -
domiciliati in Ploiesti, str. Mihail Kogalniceanu
nr. 2, bloc C, scara A, etaj 2, op. 5

Suprafata teren, conform contract
vanzare-cumparare nr. 14321/1991 : 10/1 mp,
indiv. din 559.68 mp.

Terenul este amplasat in intravilanul
municipiului Ploiesti.

Nr. cadastral al corpului de proprietate :
14321

PLAN DE AMPLASARE IN ZONA
SCARA 1 : 10000



27 SEP 2005

14938



RECEPUTA DE PRIMIRE A PLANULUI

OBIECTUL :

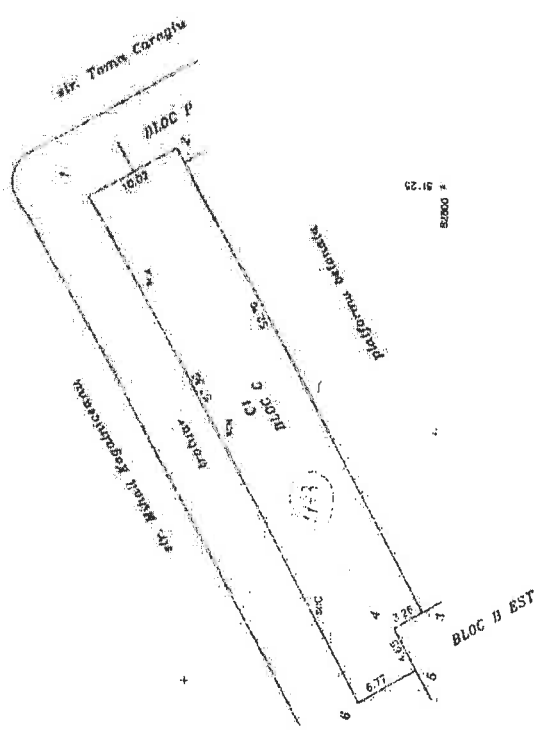
INSIRINARE APARTAMENT

Beneficiar : VALEAN IOSIF si EUGENIA
Adresa : Ploiesti, str. Mihail Kogalniceanu nr. 2,
Dobanditor : PATRANASCU-VIOREL
Adresa : Ploiesti, str. Buzesti nr. 11

Data :
10.09.2005
Scara :
1:10000

PROIECTANT AUTORIZAT
ING. ADMITRU LIDIA MIHAELA
Autorizata nr. 2138/2004

Soara, fizica autorizata
de inginerie / arhitect
Autorizata nr. 2138/2004



Nr. inregistrare : 14321
Copia conforma cu exemplarul din Arhiva BCR,
elaborata la data de 11.12.2004
Referinta : 14321/1991
L.S.

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. pct.	X	Y	distanțe
1	382835.91	581122.87	10.02
2	382827.24	581127.89	52.70
3	382800.85	581082.23	3.26
4	382803.67	581082.23	4.65
5	382801.34	581075.60	6.77
6	382807.20	581073.21	57.36

Suprafata bloc C = 559.68 mp

Sistem de proiectare : starea 1970, si
sistem de cote : Maren Neagra (Baltica).

JUDEȚUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 572/16.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în blocul C, strada Mihail Kogălniceanu nr.2, parter, Ploiești, în suprafață de 8,32 m², cotă indiviză din suprafața de 558 m² identificat cu număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245

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, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Între Municipiul Ploiești și doamna Rusu Daiana este încheiat contractul de închiriere nr.305220/28.09.2004, pentru folosința terenului aferent spațiului comercial vândut situat în blocul C, strada Mihail Kogălniceanu nr.2, parter, Ploiești, în suprafață de 8,32 m², cotă indiviză din suprafața de 558 m² identificat cu număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245, prelungit prin acte adiționale până la data de 17.10.2024.

Terenul aferent spațiului comercial situat în blocul C, strada Mihail Kogălniceanu nr.2, parter, Ploiești, în suprafață de 8,32 m², cotă indiviză din suprafața de 558 m² identificat cu număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, Anexa nr.4, poziția 206.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.20010/17.10.2022 doamna Rusu Daiana, care în baza unor vânzări succesive și a certificatului de moștenitor autentificat sub nr.43/28.10.2021 a devenit proprietara spațiului comercial, a solicitat cumpărarea terenului aferent spațiului comercial vândut situat în blocul C, strada Mihail Kogălniceanu nr.2, parter, Ploiești, în suprafață de 8,32 m², cotă indiviză din suprafața de 558 m² identificat cu număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245.

În cadrul ședinței Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 05.01.2024, solicitarea doamnei Rusu Daiana a fost analizată și avizată favorabil.

Conform Raportului de evaluare nr.2448/28.05.2024 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 19809/02.09.2021 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești și a contractului subsecvent nr.4862/04.03.2022, pentru terenul sus menționat, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este de 16.013,98 lei / 3.217,92 euro (384 euro/mp). Valoarea nu conține T.V.A.

În cadrul ședinței Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 03.07.2024, a fost emis aviz pozitiv pentru inițierea proiectului de hotărâre privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în blocul C, strada Mihail Kogălniceanu nr.2, parter,

Ploiești, în suprafață de 8,32 m², cotă indiviză din suprafața de 558 m² identificat cu număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.13131/22.07.2024 doamna Rusu Daiana a reconfirmat intenția de cumpărare a terenului aferent spațiului comercial situat în blocul C, strada Mihail Kogălniceanu nr.2, parter, Ploiești, în suprafață de 8,32m², cotă indiviză din suprafața de 558 m² identificat cu număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245, la prețul reieșit în raportul de evaluare.

Având în vedere cele prezentate, supunem spre aprobare, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului aferent spațiului comercial situat în blocul C, strada Mihail Kogălniceanu nr.2, parter, Ploiești, în suprafață de 8,32 m², cotă indiviză din suprafața de 558 m² identificat cu număr cadastral 132245, Carte Funciară 132245.

CONSILIU

Marcu Vale

Tudor Aurelian- tru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Viscan Robert-Ionuț

Cristian Mihai Ganea