

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea terenului în suprafață de 20,47 m², aferent apartamentului nr. 8, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T14-T15-T16, sc. T15, cotă indiviză din suprafața totală de 580 m², identificat cu număr cadastral 136726, Carte Funciară 136726

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare _____ al domnilor consilieri Vîscan Robert- Ionuț, Marcu Valentin, Palaș-Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai și Neagu Daniel-Puiu, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. ____/____.2025 și la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. ____/____.2025, la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafață de 20,47 m², aferent apartamentului nr. 8, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T14-T15-T16, sc. T15, cotă indiviză din suprafața totală de 580 m², identificat cu număr cadastral 136726, Carte Funciară 136726;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 20,47 m², situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 232/31.05.2012, privind trecerea unor locuințe pentru tineri din proprietatea publică a municipiului Ploiești în proprietatea publică a statului și pentru reglementarea juridică a terenurilor aferente, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 321/27.08.2013;

Luând în considerare adresa doamnei Tacea Maria-Ninița, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 3064/2024 și confirmarea acesteia privind cumpărarea terenului, transmisă prin adresa nr. 18179/17.10.2024;

Având în vedere avizul din data de 14.02.2025 al 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. Însușește raportul de evaluare nr. 2476/20.08.2024 întocmit de către SC KIDO ADVISORS SRL pentru terenul în suprafață de 20,47 m², aferent apartamentului nr. 8, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T14-T15-T16, sc. T15, cotă indiviză din suprafața totală de 580 m², identificat cu număr cadastral 136726, Carte Funciară 136726, conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Stabilește valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 20,47 m², cotă indiviză din suprafața totală aferentă blocului situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T14-T15-T16, sc. T15, identificat cu număr cadastral 136726, Carte Funciară 136726, la suma de 17.356,73 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 3. (1) Aprobă vânzarea către doamna Tacea Maria-Ninița a terenului în suprafață de 20,47 m², cotă indiviză din suprafața totală de 580 m², situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T14-T15-T16, sc. T15, identificat cu număr cadastral 136726, Carte Funciară 136726, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către doamna Tacea Maria-Ninița a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 17.356,73 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 60 de zile calendaristice de la primirea notificării privind adoptarea prezentei hotărâri.

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenul sus menționat, să fie încheiat în termen de cel mult 60 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 prevazute la art. 3(1), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

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

Art.5. Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Tacea Maria-Ninița 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 2476/20.08.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 20.47 mp cota indiviza din suprafata totala de 580 mp situat in Loc. Ploiesti, Aleea Arnauti nr 2, bloc T14-T15-T16, Scara T15, etaj Mansarda, apartament 8, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI
UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

01.08.2024

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

1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața de 20.47 mp, indiviz din suprafața totală de 580 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Aleea Arnauti nr 2, bloc T14-T15-T16, Scara T15, etaj Mansarda, apartament 8, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 136726 a loc. Ploiesti, având nr cad 136726.

Observatii: Pe teren este edificat un bloc de apartamente.

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

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Aleea Arnauti. Evaluarea a fost realizată în ipoteza că accesul la proprietate nu este restricționat.

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

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

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
136726 (20.47 mp- cota indiviza din suprafata totala de 580 mp)	17.356,73	3.488,09	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
136726 (20.47 mp- cota indiviza din suprafata totala de 580 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

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 abordarea prin piata.

Astfel:

Valoarea de piata = 3.488,09 euro, respectiv 17.356,73 lei

la cursul valutar de 4,9760 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 01.08.2024.

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 evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduală;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amplexarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze.....	9
2.9	Restrictii de utilizare, 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	19
4.5	Metoda alocarii	19
4.6	Metoda reziduala	20
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	20
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	20
4.9	Reconcilierea valorilor. Opiniia evaluatorului.	20

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 20.47 mp, indiviz din suprafata totala de 580 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Aleea Arnauti nr 2, bloc T14-T15-T16, Scara T15, etaj Mansarda, apartament 8, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 136726 a loc. Ploiesti, avand nr cad 136726.

Observatii: Pe teren este edificat un bloc de apartamente.

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

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

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

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

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluarii de **01.08.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **01.08.2024**, 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 **01.08.2024** în prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

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

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

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

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

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

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

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

unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua 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 așchiere) 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.

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 20.47 mp, indiviz din suprafata totala de 580 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Aleea Arnauti nr 2, bloc T14-T15-T16, Scara T15, etaj Mansarda, apartament 8, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 136726 a loc. Ploiesti, avand nr cad 136726.

Observatii: Pe teren este edificat un bloc de apartamente.

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- Aleea Arnauti. 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 165560/19.11.2021;
- Hotararea nr 112/20.04.2018
- Plan de amplasament
- Act de dezmembrare cu Incheiere de Autentificare nr 1537/17.06.2015

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de vesr, pe Aleea Arnauti, in cartierul 9 Mai, in apropiere de Spitalul CFR.

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla blocuri de apartamente, spatii bancare, magazine, spatii comerciale.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Aleea Arnauti.

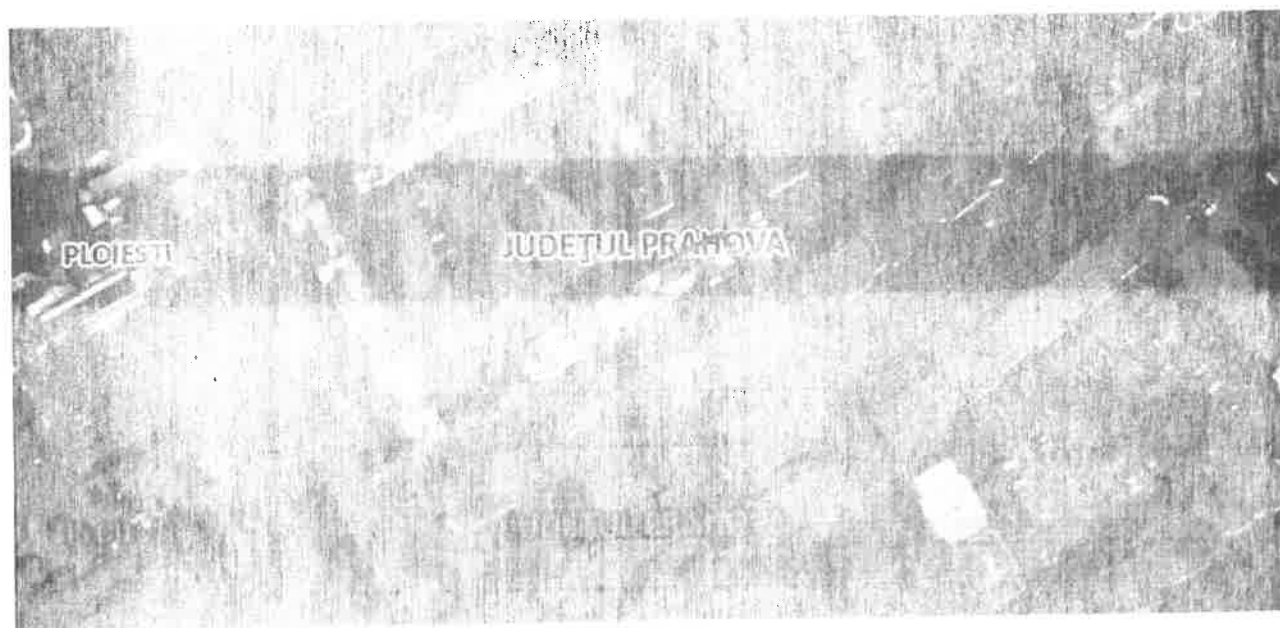
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

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

Forma este aproximativ dreptunghiulara.



Imagie satelit



Imagie satelit

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 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 230 - 302 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 fundatie.

Creşterea interesului pentru achiziţii a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar şi de cumpărători care au avut economii şi 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 venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metode de 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

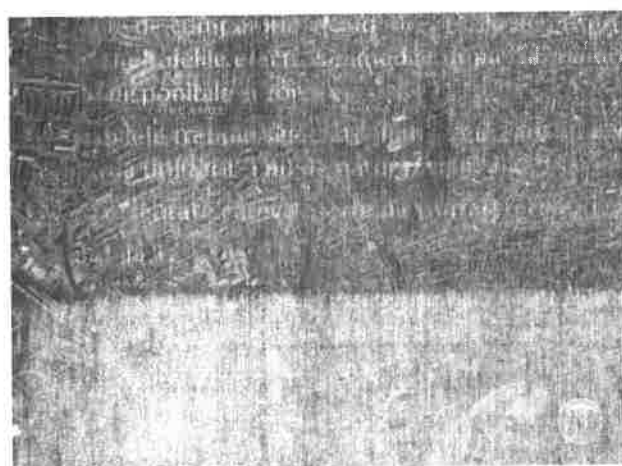
În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind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

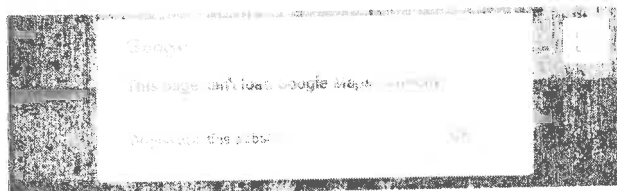
Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

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

Comparabila 1:



Localizare



Teren intravilan de vânzare, zona 9 Mai, 1745 mp

230 EUR/mp

ID OFERTA: **MSH2156GF**

SUNA



CERE DETALII

Caracteristici

Suprafața teren:	1745 mp	Categorie:	Intravilan
Front strădal:	34.05 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafață construită:	-
Tip teren:	Construcții		

Descriere

Oportunitate de investiție - teren intravilan de vânzare în Ploiești!

Teren intravilan în zona 9 Mai cu suprafață de 1745 mp, având acces la două drumuri.

Terenul are destinație rezidențială.

Regim înălțime: P+4+M

POT: 50%

CUT: 1.2

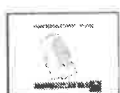
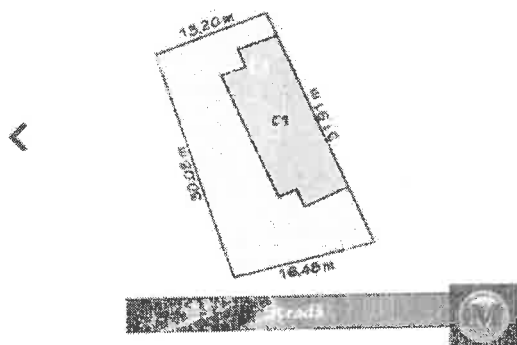
Utilități

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități în zona

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-9-mai-1745-mp-msh2156gf>

Comparabila 2:

Suprafață totală teren = 458 mp



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 458 mp

130.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA MSH15722T



Caracteristici

Suprafata teren:	458 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	16.48 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
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

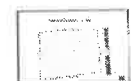
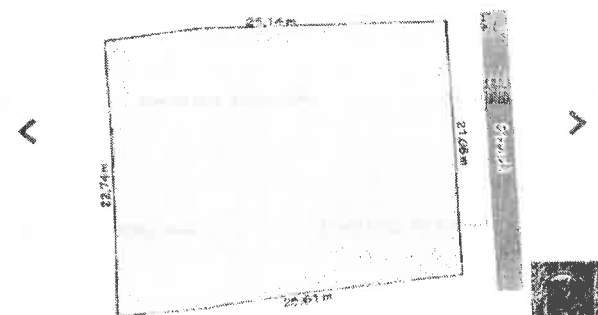
Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-enachita-vacarescu-458-mp-msh15722t>

Comparabila 3:

Suprafață teren = 557 mp



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Central, 557 mp

168.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA MSH9283KV



Caracteristici

Suprafata teren:	557 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	21.06 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, Teren imprejmuit

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-557-mp-msh9283kv>

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		401,350	130,000	168,000
Suprafata- m ²	580.00	1,745	458	557
Pret oferta €/m ²		230	284	302
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		35	43	45
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		196	241	256
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		195.5	241.3	256.4
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		196	241	256
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		196	241	256
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Aug-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		196	241	256
Localizare	Ploiesti, Aleea Arnauti nr 2, bloc T14-T15-T16, Scara T15, etaj Mansarda, apartament 8, jud. Prahova	Ploiesti- zona 9 Mai	Ploiesti- zona Enachitza Vacarescu	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		0%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		0.00	-24.13	-25.64
Explicatie ajustare		Ajustarea aplicata este 0 deoarece comparabilele sunt libere la vanzare 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	11	34	16	21
procentul laturilor	0.19	0.66	0.59	0.80
Ajustare		-5%	-5%	-7%
Valoarea ajustare		-9.78	-12.06	-17.95
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor pentru diferenta de deschidere.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	580.00	1,745	458	557
Ajustare		15%	0%	0%
Valoarea ajustare		29.33	0.00	0.00
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilei 1 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.		
Alte ajustari	liber	liber	constructie demolabila	liber
Ajustare		0%	5%	0.00%
Valoarea ajustare		0.00	12.06	0
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 2, care se vinde cu constructie demolabila.		
		da	da	da
Ajustare neta		20	-24	-44
		10%	-10%	-17%
ajustare bruta		39.10	48.25	43.58
		17.00%	20.00%	17.00%
Pret ajustat		215	217	213
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	213.00	1,059.89		
Valoare teren	123,540	614,735.04		
Curs Euro	8.9780			
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	20%			
Valoare unitara adoptata	170.40	847.91		
Valoare adoptata teren 20.47 mp	3,488.09	17,336.73		

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
136726 (20.47 mp- cota indiviza	17.356,73	3.488,09	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

din
suprafata
totala de
580 mp)

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
136726 (20.47 mp- cota indiviza din suprafata totala de 580 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**.

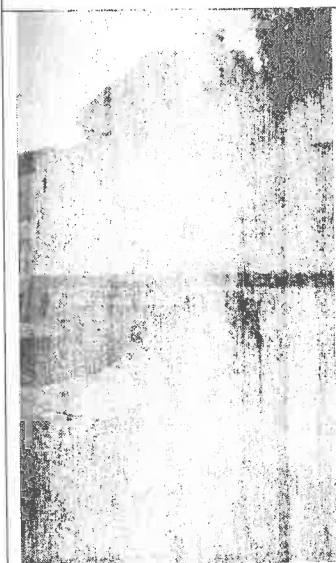
Astfel:

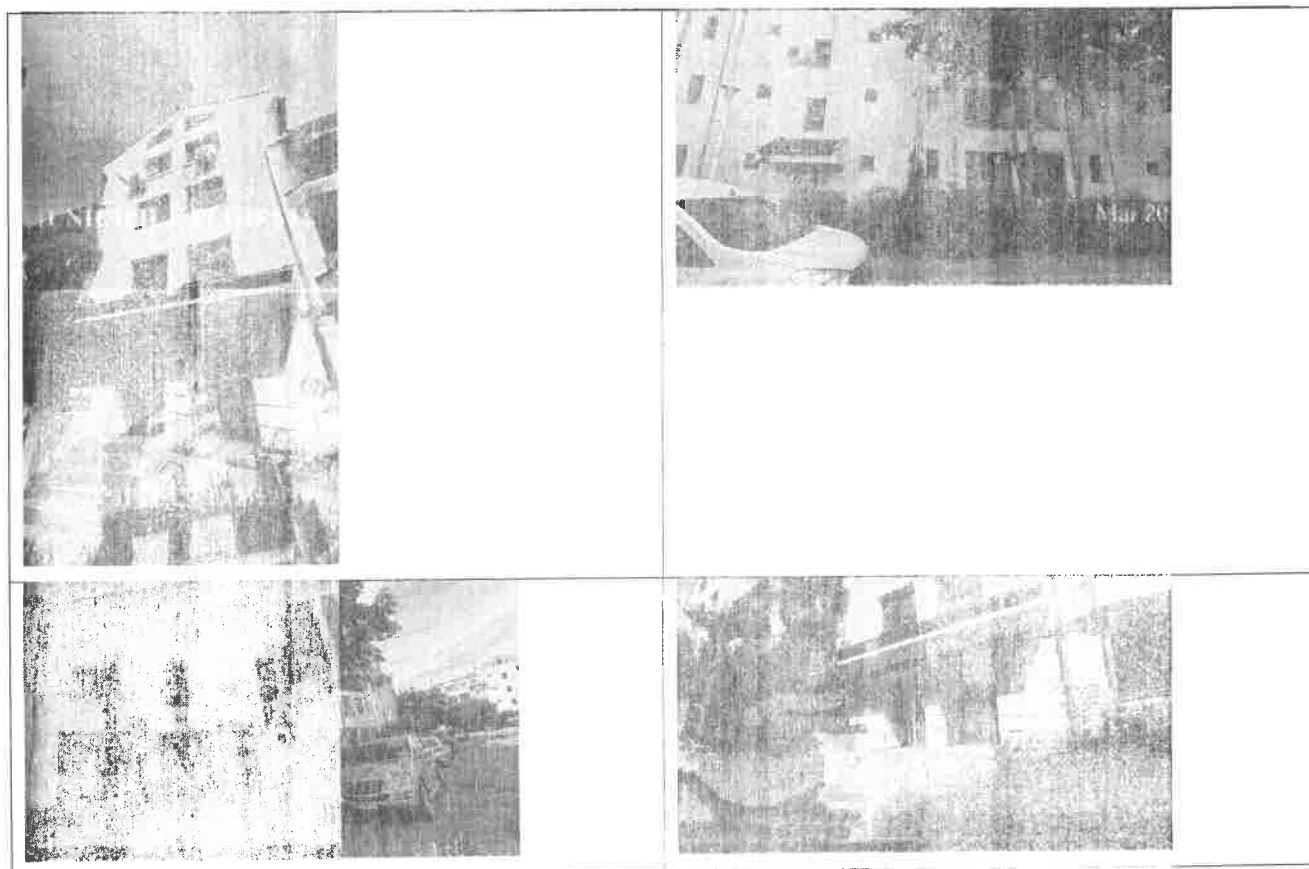
valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
136726 (20.47 mp- cota indiviza din suprafata totala de 580 mp)	17.356,73	3.488,09

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 4.9760 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 01.08.2024.

Fotografii





Documente

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

**HOTĂRÂREA NR. 112**

privind actualizarea unor caracteristici tehnice ale imobilelor și unităților
locative componente situate în Ploiești, Aleea Arnăuți, nr. 2,
blocurile T1-T16

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnului Primar al municipiului Ploiești, Dobres Adrian-Florin și a consilierilor: Andrei Gheorghe, Bolocan Iulian, Borez George-Sorin-Nicolae, Cosma Marcian, Dănescu Ștefan, Dinu Marius-Andrei, Dragulea Sanda, Drăgușin Paulica, Ganea Cristian-Mihai, Mareu Valentin, Minea Constantin-Gabriel, Mateescu Marius-Nicolae, Neagu Drăciș-Irina, Palaș-Alexandru Paul, Pană George, Popa Gheorghe, Sirbu-Simion Gheorghe, Staicu Zola, Stancu Mariana, Sorescu Florina-Alina, Tudor Aurelian-Dumitru și Văduva Sorin prin care se propune actualizarea unor caracteristici tehnice ale imobilelor și unităților locative componente situate în Ploiești, Aleea Arnăuți, nr. 2, blocurile T1 - T16;

Iuând act de adresa nr. 8398/16.06.2015 a Agenției Naționale pentru Locuințe, prin care comunică faptul că, din analiza datelor cuprinse în Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 150/23.04.2015 reiese o serie de neconcordanțe;

Ținând cont de Hotărârile Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.104/2004, nr.70/2006, nr.194/2006, nr.181/2007, nr.123/2010 și nr.332/2012, modificate și completate prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 321/2013, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 468/2013, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 524/2017;

Având în vedere prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată;

Privit prevederilor art. 553, alin.1 și art. 859, alin. 2 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată;

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

În temeiul prevederilor art.36, alin.2 lit.c) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Aprobă modificarea Anexei nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 468/29.11.2013 cu modificările ulterioare în sensul că:

- La poartă nr. 1 suprafața construită desfășurată este 1319,41mp în loc de 1301,58 mp;

- La poziția nr. 2 suprafața construită desfășurată este 665,94 mp în loc de 652,38 mp;
- La poziția nr. 3 suprafața construită desfășurată este 1321,51 mp în loc de 1302,36 mp;
- La poziția nr. 4 suprafața construită desfășurată este 1325,91 mp în loc de 1301,15 mp;
- La poziția nr. 5 suprafața construită desfășurată este 1324,94 mp în loc de 1302,13 mp;
- La poziția nr. 6 suprafața construită desfășurată este 1979,38 mp în loc de 1951 mp;
- La poziția nr. 7 suprafața construită desfășurată este 665,72 mp în loc de 651,87 mp;
- La poziția nr. 8 suprafața construită desfășurată este 1961,53 mp în loc de 1946,94 mp.

(2) Suprafețele menționate mai sus se identifică potrivit Anexelor nr. 1-8 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 524/20.12.2017 prin înlocuirea Anexelor nr. 8 - 15 cu Anexele 9-16 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Restul prevederilor Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 468/29.11.2013 și nr. 324/20.12.2017 rămân neschimbate.

Art. 4 Direcția Gestionare Patrimoniu și Direcția Economică din cadrul municipiului Ploiești vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice - Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești, astăzi, 20 aprilie 2018

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George-Sorin-Niculae-BOTEZ

Contrasemnează:
SECRETAR,
Laurențiu DITU

ANEXA NR. 8 la H.C.L. NR. 112/2013
ANEXA NR. 135 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral 136726	Suprafața măsurată a imobilului 580 mp	Adresa imobilului Aleea Armului nr. 2, Bl. E4-T15-T16
Cartea Funciara nr.	136726	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Ploiești, Jud. Prahova

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	580	Teren intravilan neîmprejmuit
Total		580	

B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
CI	CL	482	Supr. const. sol=481.92 mp Supr. const. dest. (P, E1, E2, M)=1961.53 mp Supr. const. subsol (subsol tehnic-adăpost de apărare civilă)=480.66 mp Supr. const. scări+rampe=42.69 mp
Total		482	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 580 mp
Suprafața din aer=500 mp

<p>Executant:</p> <p>SE. THEOTOP SRI</p> <p>Ingt. Cojocă Georgiana Ionela</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor de teren, corectitudinea documentelor cadastrale și corespunderea rezultatelor realității din teren.</p> <p>Semnatura și ștampila COJOCĂ GEORGIANA IONELA</p> <p>Data: aprilie 2012</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date înregistrată și atribuirea numărului cadastral.</p> <p>Semnatura și ștampila</p> <p>Data:</p> <p>Ștampila BCPI</p>
--	--

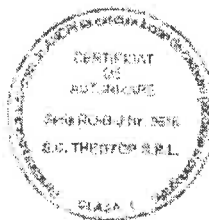
HEXA Nr. 16
 La Nr. 12/12/18.
 (12 9094)

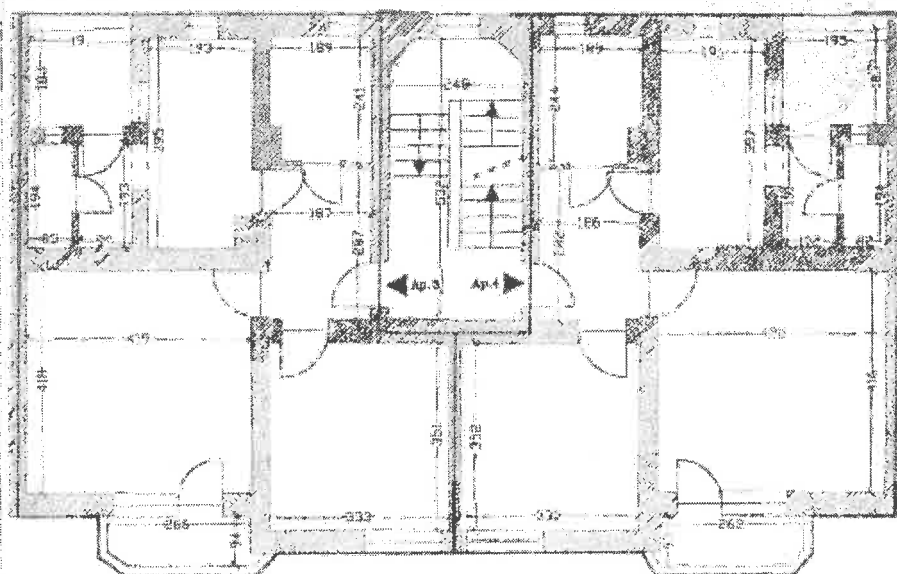
Strada Arnauti nr. 2, Bl. T14-T15-T16

Cota de p rti comune este în suprafață de 424.26 mp cuprinz nd: Subsolul tehnic (88.67 mp), scări +rampă (42.69 mp), casa scării parter, spa iu pentru biciclete  i uscatorie (142.09mp), casa scării et.1 (50.27 mp), casa scării et. 2 (50.27 mp)  i casa scării mansardă (50.27)

Bloc	Date din documentatia cadastrala				Date determinate la teren		
	Nr. cad.	Nr. ap.	Supr. Utila cadastru (mp)	Supr. Totala cadastru (mp)	Cota indiviza acte %	Supr. Construita (mp)/ap	Supr. Constr. Parti comune (mp)/ap
T14-T15-T16 Scara T14	136726-C1-U2	Ap.1	40.01	43.58	2.7103	56.75	11.4987
	136726-C1-U3	Ap.2	40.01	43.58	2.7103	56.56	11.4987
	136726-C1-U4	Ap.3	52.07	58.09	3.5303	75.95	14.9777
	136726-C1-U5	Ap.4	52.07	58.09	3.5303	74.69	14.9777
	136726-C1-U6	Ap.5	52.07	58.09	3.5303	75.55	14.9777
	136726-C1-U7	Ap.6	52.07	58.09	3.5303	74.69	14.9777
	136726-C1-U8	Ap.7	52.07	55.64	3.5303	73.46	14.9777
	136726-C1-U9	Ap.8	52.07	55.64	3.5303	70.56	14.9777
	136726-C1-U1	Ap.9	99.20	99.20	6.7306	130.77	28.5552
	Total				33.3330	689.38	141.4188

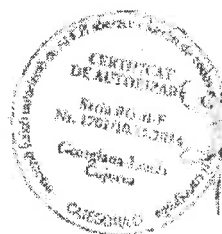
Bloc	Date din documentatia cadastrala				Date determinate la teren		
	Nr. cad.	Nr. ap.	Supr. Utila cadastru (mp)	Supr. Totala cadastru (mp)	Cota indiviza acte %	Supr. Construita (mp)/ap	Supr. Constr. Parti comune (mp)/ap
T14-T15-T16 Scara T15	136726-C1-U11	Ap.1	40.01	43.58	2.7103	56.06	11.4987
	136726-C1-U12	Ap.2	40.01	43.58	2.7103	55.93	11.4987
	136726-C1-U13	Ap.3	52.07	58.09	3.5303	73.94	14.9777
	136726-C1-U14	Ap.4	52.07	58.09	3.5303	74.37	14.9777
	136726-C1-U15	Ap.5	52.07	58.09	3.5303	73.94	14.9777
	136726-C1-U16	Ap.6	52.07	58.09	3.5303	74.37	14.9777
	136726-C1-U17	Ap.7	52.07	55.64	3.5303	71.73	14.9777
	136726-C1-U18	Ap.8	52.07	55.64	3.5303	71.14	14.9777
	136726-C1-U10	Ap.9	99.20	99.20	6.7306	130.40	28.5552
	Total				33.3330	681.88	141.4188





Bloc	Date din documentatia cadastrala				Date determinate la teren		
	Nr. cad.	Et.1	Supr. Utila cadastru (mp)	Supr. Totala cadastru (mp)	Cota Indiviza acta %	Supr. Construita (mp)/ap	Supr. Constr. Parti comune (mp)/ap
T14-T15-T16	136726-C1-U13	Ap.3	52.07	58.09	3.5303	73.94	14.9777
Scara T15	136726-C1-U14	Ap.4	52.07	58.09	3.5303	74.37	14.9777

Cota de parti comune este în suprafață de 424.26 mp cuprinzând: Subsola tehnica (88.67 mp), scări + rampă (42.69 mp), casa scări parter, spațiu pentru biciclete și uscatorie (142.09 mp), casa scări et.1 (50.27 mp), casa scări et. 2 (50.27 mp) și casa scări mansardă (50.27 mp)



S-a cerut autentificarea următorului act:

DUPLICAT**ACT DE DEZMEMBRARE**

MUNICIPIUL PLOIESTI, cu sediul în Ploiesti, B-dul Republicii nr. 2, județul Prahova, cod de înregistrare fiscală 2844855, prin împuternicit **TEODORESCU IULIAN-LIVIU**, cetățean român, domiciliat în Mun. Ploiesti, str. Marnăsești, nr. 34, județul Prahova, posesor al CI seria PX, nr. 154894, eliberată de SPCLP Ploiesti la data de 07.03.2013, CNP - 1550703293180, viceprimarul Municipiului Ploiesti, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 89/13.03.2015 și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 23/28.01.2015, am hotărât dezmembrarea (apartamentarea) imobilului situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr. 2, bLT14-T15-T16, județul Prahova, compus din construcția C1-Bloc Locuințe, în regim de P+2E+M, în suprafața construită la sol de 481,92 mp., suprafața desfășurată de 1946,94 mp., din care logii și balcoane 120,84 mp., subsol tehnic + aparare civilă în suprafața construită de 505,2 mp., suprafața construită scări + rampa 42,69 mp., cu nr. cadastral 136726-C1, înscris provizoriu în Cartea funciara nr. 136726 a localității Ploiesti, conform încheierii nr. 8212/05.02.2014, eliberată de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti, dobândit prin construire, conform Autorizațiilor de Construire nr. 558/10.09.2002 și nr. 474/26.06.2006 și Procesului Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 09256/15.05.2007, eliberate de Primăria Mun. Ploiesti trecut în domeniul public al Mun. Ploiesti, conform Hotărârii Consiliului Local al Mun. Ploiesti nr. 104/28.07.2004, Hotărârii Consiliului Local al Mun. Ploiesti nr. 70/22.03.2006, Hotărârii Consiliului Local al Mun. Ploiesti nr. 194/31.08.2006, Hotărârii Consiliului Local al Mun. Ploiesti nr. 181/24.07.2007, Hotărârii Consiliului Local al Mun. Ploiesti nr. 123/29.04.2010, modificate prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Ploiesti nr. 321/27.08.2013, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Mun. Ploiesti nr. 468/29.11.2013, trecut din domeniul public al Mun. Ploiesti în domeniul public al statului, în vederea trecerii în domeniul privat al statului, conform Hotărârii Consiliului Local al Mun. Ploiesti nr. 232/31.05.2012.

Terenul aferent construcției, în suprafața de 580 mp., cu nr. cadastral 136726, înscris provizoriu în Cartea funciara nr. 136726 a localității Ploiesti, este proprietatea privată a Municipiului Ploiesti și nu face obiectul dezmembrării.

Dezmembrarea (apartamentarea) se face pe loturi, astfel:

Lotul 1: - apartamentul 9, situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr. 2, bLT14-T15-T16, sc.T14, subsol, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U1, compus din 11 adaposturi protectie civilă, în suprafața utilă de 99,20 mp., împreună cu o cota indiviză de 6,73% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 39,03 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp.

Lotul 2: - apartamentul 1, situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr. 2, bLT14-T15-T16, sc.T14, parter, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U2, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, în suprafața utilă de 40,01 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., împreună cu o cota indiviză de 2,71% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 15,74 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp.

Lotul 3: - apartamentul 2, situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr. 2, bLT14-T15-T16, sc.T14, parter, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U3, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, în suprafața utilă de 40,01 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., împreună cu o cota indiviză de 2,71% din suprafața de folosință comună a

Lotul 12: - apartamentul 2, situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T15, parter, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U12, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, în suprafața utilă de 40,01 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., împreună cu o cota indiviză de 2,71% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 15,74 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp. ~ ~ ~

Lotul 13: - apartamentul 3, situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T15, etaj 1, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U13, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp. ~ ~ ~

Lotul 14: - apartamentul 4, situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T15, etaj 1, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U14, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp. ~ ~ ~

Lotul 15: - apartamentul 5, situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T15, etaj 2, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U15, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp. ~ ~ ~

Lotul 16: - apartamentul 6, situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T15, etaj 2, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U16, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp. ~ ~ ~

Lotul 17: - apartamentul 7, situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T15, mansarda, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U17, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp. ~ ~ ~

Lotul 18: - apartamentul 8, situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T15, mansarda, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U18, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp. ~ ~ ~

Lotul 19: - apartamentul 9, situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T16, subsol, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U19, compus din 11 adaposturi protecție civilă, în suprafața utilă de 99,20 mp., împreună cu o cota indiviză de 6,73% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 39,03 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp. ~ ~ ~

Lotul 20: - apartamentul 1, situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T16, parter, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U20, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, în suprafața utilă de 40,01 mp., logie în suprafața de



3,57 mp., împreună cu o cota indiviză de 2,71% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 15,74 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp.

Lotul 21: - apartamentul 2, situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T16, parter, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U21, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, în suprafața utilă de 40,01 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., împreună cu o cota indiviză de 2,71% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 15,74 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp.

Lotul 22: - apartamentul 3, situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T16, etaj 1, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U22, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp.

Lotul 23: - apartamentul 4, situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T16, etaj 1, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U23, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp.

Lotul 24: - apartamentul 5, situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T16, etaj 2, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U24, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp.

Lotul 25: - apartamentul 6, situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T16, etaj 2, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U25, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp.

Lotul 26: - apartamentul 7, situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T16, mansarda, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U26, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp.

Lotul 27: - apartamentul 8, situat în Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T14-T15-T16, sc.T16, mansarda, județul Prahova, cu nr. cadastral 136726-C1-U27, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 52,07 mp., logie în suprafața de 3,57 mp., împreună cu o cota indiviză de 3,53% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 20,47 mp. indiviz din suprafața totală de 580 mp.

Configurația și vecinările loturilor descrise mai sus se identifică cu schițele de plan, vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova sub nr. 31231/06.04.2015, parti integrante ale prezentei act.

MUNICIPIUL PLOIESTI, prin împuternicit, declară pe proprie răspundere că documentația cadastrală înregistrată sub nr. 31231/06.04.2015 nu a fost anulată.



Imobilul care se lotizeaza nu are sarcini, conform Extrasului de carte funciara pentru autentificare nr. 58797/04.06.2015, eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

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

Redactat si dactilografiat la biroul notarial, astazi, data autentificarii intr-un exemplar original, pentru arhiva biroului notarial.

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL PLOIESTI
Prin împuternicit
TEODORESCU IULIAN-LIVIU



ROMANIA
UNIONE NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA
Birou Individual Notarial MINEA OCTAVIAN
Licență de funcționare nr. 2510/2203/11.12.2013
Sediul: Ploiesti, str. Ion Măureanu, bl 33N1
Telefon: 0244/511510
Fax: 0244/597218

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1537
17.06.2015

Minea Octavian, Notar Public, la cererea partii, m-am deplasat la Primăria Municipiului Ploiesti, unde l-am gasit pe Viceprimarul Mun. Ploiesti la ora 12:20, procedand la identificarea sa:

TEODORESCU IULIAN-LIVIU, cetățean român, domiciliat în Mun. Ploiesti, str. Măreșesti, nr.34, județul Prahova, CNP - 1536703293180, cunoscut personal de notar, în calitate de viceprimar al **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, cu sediul în Mun. Ploiesti, Bulevardul Republicii nr.2, județul Prahova, cod de înregistrare fiscală 2844855, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 89/13.03.2015 și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 23/28.01.2015

care, după ce a citit actul, a declarat că a înțeles conținutul actului și consecințele sale juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, este de acord cu acesta, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original.

S-a perceput onorariu în valoare de 1875 lei și TVA 450,00 prin Factura nr. 7456418 din 17.06.2015

S-a perceput taxa publicitate imobiliară în valoare de 1620 lei prin OP

în temeiul articolului 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

NOTAR PUBLIC
Minea Octavian

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de Minea Octavian notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași valoare legală ca originalul.





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 136726 Ploiești

Nr. carte	185590
Clas	10
Tip	11
Anul	2021
Cod verificare	1001201233

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Al. Armăuți, Nr. 8, (Ind. Prahova)

716-715-716

Nr. Crt.	Nr. cadastru / Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	136726	580	Teren valmătrejmă. Construcția "X" înscrisă în CF 136726-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
69710 / 27/05/2021 Act Administrativ nr. 321, din 27/05/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 809, din 14/05/2021 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 232, din 31/05/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; se îndreapă erorarea materială strecurată în cuprinsul prezentei cărți	A1
B2. Fundare în sensul că imobilul face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiești	A1
B3. Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniului privat, dobândit prin Lege, carte nr. 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI

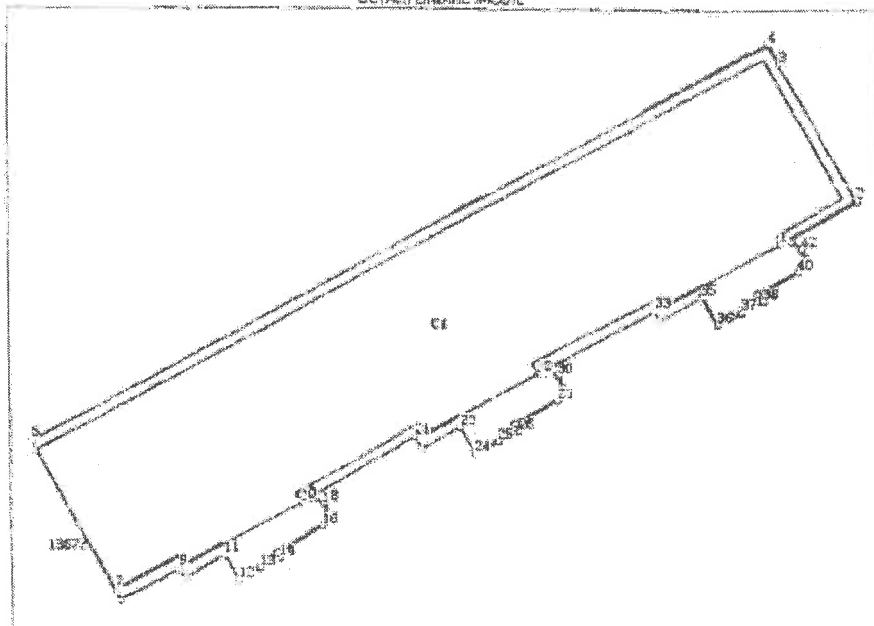
Inscrisuri privind dezmembremințele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 136726 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
136726	580	

* Suprafața este determinată în planș de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE INCEPIL**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	area vitan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	580	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.127	2	3	9.422	3	4	1.253
4	5	49.563	5	6	0.6	6	7	9.542
7	8	0.602	8	9	3.933	9	10	0.643
10	11	2.679	11	12	1.728	12	13	1.396
13	14	1.306	14	15	0.33	15	16	3.11
16	17	5.739	17	18	0.64	18	19	0.757
19	20	0.697	20	21	7.953	21	22	0.804

Carte Funciară Nr. 136/26 Comuna/Straz/Municipiu, Ploesti

Punct Început	Punct sfârșit	Longime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Longime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Longime segment
22	23	2.607	24	25	1.783	24	25	1.577
25	26	1.373	26	27	0.518	27	28	2.901
28	29	0.84	29	30	0.71	30	31	0.645
31	32	0.694	32	33	7.952	33	34	0.587
34	35	2.724	35	36	1.698	36	37	1.58
37	38	1.353	38	39	0.516	39	40	2.546
40	41	0.818	41	42	0.659	42	43	0.733
43	44	0.599						

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereó 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 ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată 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 biografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestuia extras.

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

Data și ora generării:

19/12/2023, 11:00

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Hr. 42 / 17.02. 2025

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafață de 20,47 m²,
aferent apartamentului nr. 8, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2,
bl. T14-T15-T16, sc. T15, cotă indiviză din suprafața totală de 580 m²,
identificat cu număr cadastral 136726, Carte Funciară 136726**

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

Între Statul Român prin Municipiul Ploiești și doamna Tacea Maria-Ninița este încheiat contractul de vânzare-cumpărare pentru locuințe ANL cu plata integrală a prețului nr. 236/18.01.2024, cu dreptul de folosință gratuită asupra suprafeței indivize de teren de 20,47 m², din suprafața totală aferentă construcției, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Terenul în suprafață de 20,47 m², cotă indiviză din suprafața totală de 580 m², situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T14-T15-T16, sc. T15, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 232/31.05.2012, privind trecerea unor locuințe pentru tineri din proprietatea publică a municipiului Ploiești în proprietatea publică a statului și pentru reglementarea juridică a terenurilor aferente, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 321/27.08.2013.

Prin cererea înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 3064/2024, doamna Tacea Maria-Ninița solicită cumpărarea terenului situat sub construcție aferent locuinței proprietate personală din Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T14-T15-T16, sc. T15, în suprafață de 20,47 m².

În cadrul ședinței din data de 26.03.2024 a Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, solicitarea doamnei Tacea Maria-Ninița a fost analizată și avizată pozitiv.

Conform Raportului de evaluare nr. 2476/20.08.2024 transmis de S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. pentru terenul aferent apartamentului nr. 8, din bl. T14-T15-T16, sc. T15, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, în suprafață de 20,47 m², cotă indiviză din suprafața totală de 580 m², identificat cu număr cadastral 136726, Carte Funciară 136726, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este de 17.356,73 lei/ 3.488,09 euro (170,40 euro/m²). Valoarea nu include TVA.

Având în vedere ca prin valorificarea terenurilor situate la adresa de mai sus, se vor atrage venituri la bugetul local supunem spre aprobare, în regim de urgență, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafață de 20,47 m², aferent apartamentului nr. 8, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2bl. T14-T15-T16, sc. T15, cotă indiviză din suprafața totală de 580 m², identificat cu număr cadastral 136726, Carte Funciară 136726.

CONSILIERI:

Vîscan Robert- Ionuț

Marcu Valentin

Palaș-Alexandru Paul

Sandu Octavian-Andrei

Popa Gheorghe

Tonsciuc Mihai

Neșon Daniel-Puiu