

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea terenului în suprafață de 9,33 m², aferent apartamentului nr. 21, situat în Ploiești, str. Domnișori nr. 95, bl. 85, cotă indiviză din suprafața totală de 387 m², identificat cu număr cadastral 136925, Carte Funciară nr. 136925

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, Tonciuc 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, privind vânzarea terenului în suprafață de 9,33 m², aferent apartamentului nr. 21, situat în Ploiești, str. Domnișori nr. 95, bl. 85, cotă indiviză din suprafața totală de 387 m², identificat cu număr cadastral 136925, Carte Funciară nr. 136925;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 9,33 m², situat în Ploiești, str. Domnișori nr. 95, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 14/30.01.2014, privind includerea imobilelor – terenuri aferente blocurilor de locuințe A.N.L. 85 și 86 situate în Ploiești str. Domnișori în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești”, modificata prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 253/30.07.2015;

Luând în considerare adresa doamnei Dorneanu Maria-Alexandra, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 4346/2024 și confirmarea acesteia privind cumpărarea terenului, transmisă prin adresa nr. 4346/23.10.2024;

Având în vedere avizul din data de __.__.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. 2478/20.08.2024 întocmit de către SC KIDO ADVISORS SRL pentru terenul în suprafață de 9,33 m², aferent apartamentului nr. 21, situat în Ploiești, str. Domnișori nr. 95, bl. 85, cotă indiviză din suprafața totală de 387 m², identificat cu număr cadastral 136925, Carte Funciară 136925, conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Stabilește valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 9,33 m², cotă indiviză din suprafața totală aferentă blocului situat în Ploiești, str. Domnișori nr. 95, bl. 85, identificat cu număr cadastral 136925, Carte Funciară 136925, la suma de 8.839,52 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 3. (1) Aprobă vânzare către doamna Dorneanu Maria-Alexandra a terenului în suprafață de 9,33 m², cotă indiviză din suprafața totală de 387 m², situat în Ploiești, str. Domnișori nr. 95, bl. 85, identificat cu număr cadastral 136925, Carte Funciară 136925, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către doamna Dorneanu Maria-Alexandra și domnul Dorneanu Anton-Gabriel a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 8.839,52 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 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 Gestiune 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 Dorneanu Maria-Alexandra și domnului Dorneanu Anton-Gabriel, 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 2478/20.08.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 9.33 mp cota indiviza din suprafata totala de 387 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Domnisorii nr 95, bloc 85, etaj 5, apartament 21, 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 9.33 mp, indiviz din suprafața totală de 387 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Domnitori nr 95, bloc 85, etaj 5, apartament 21, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 136925 a loc. Ploiesti, având nr cad 136925.

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 neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- Str Domnitori.

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.

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
136925 (9.33 mp- cota indiviza din suprafata totala de 387 mp)	8.839,52	1.776,43	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
136925 (9.33 mp- cota indiviza din suprafata totala de 387 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 = 1.776,43 euro, respectiv 8.839,52 lei

la cursul valutar de 4,9760 RON/EUR, valabil pentru data de referință 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 evaluarii, 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 confidențiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amplexarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze	9
2.9	Restrictii de utilizare, 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
		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 de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 9.33 mp, indiviz din suprafata totala de 387 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Domnisorii nr 95, bloc 85, etaj 5, apartament 21, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 136925 a loc. Ploiesti, avand nr cad 136925.

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

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

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

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

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

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

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

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

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si 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 bazeaza 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 ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in 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 păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Pe teren este edificat un 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 9.33 mp, indiviz din suprafata totala de 387 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Domnitori nr 95, bloc 85, etaj 5, apartament 21, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 136925 a loc. Ploiesti, avand nr cad 136925.

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

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 88563/08.10.2018;
- Hotararea nr 341/31.08.2018
- Plan de amplasament
- Foaia colectiva
- Relevu
- Act de apartamentare cu Incheiere de Autentificare nr 3578/29.11.2018

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 Str Domnitori, in cartierul 9 Mai, in apropiere de Spitalul CFR, Lidl, Carrefour, Altex.

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-Str Domnitori.

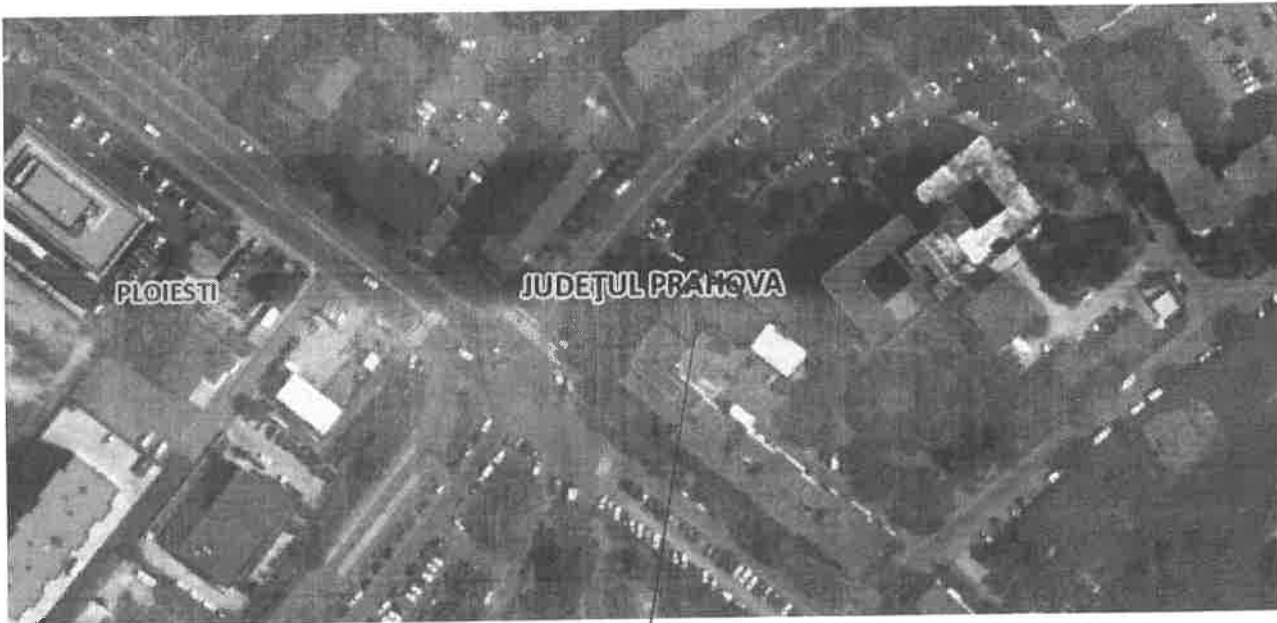
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

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

Forma este neregulata.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale 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 imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiesti, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile încă din faza de proiect.

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

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

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: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

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

4.3 Abordarea prin piata

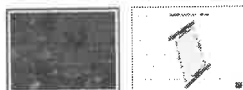
În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind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

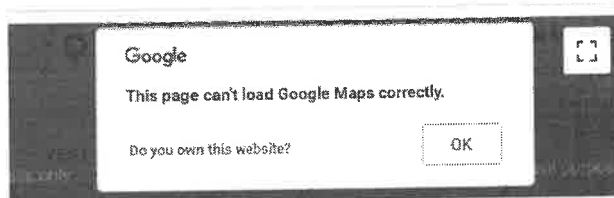
Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

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

Comparabila 1:



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 stradal:	34.05 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafața 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%

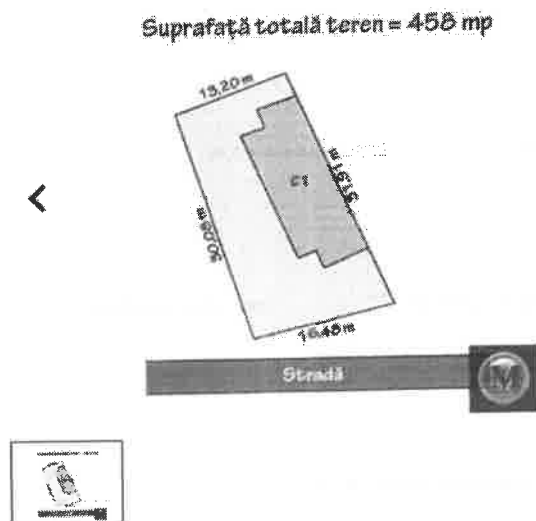
CUT: 1.2

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:



Localizare



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

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

Utilitati

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

Alte informatii

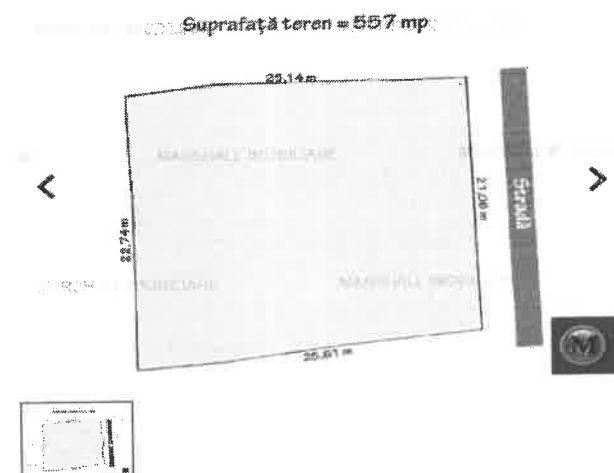
Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

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.

Comparabila 3:



Localizare



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

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

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

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.

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		401,350	130,000	168,000
Suprafata- m²	387.00	1,745	458	557
Pret oferta €/m²		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, Str Domnisorii nr 95, bloc 85, etaj 5, apartament 21, jud. Prahova	Ploiesti- zona 9 Mai	Ploiesti- zona Enachitqa Vacarescu	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		0%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		0.00	-24.13	-25.64
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor 2 si 3 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	20	34	16	21
procentul laturilor	1.03	0.66	0.59	0.80
Ajustare		5%	5%	3%
Valoarea ajustare		9.78	12.06	7.69
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	387.00	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		39	0	-18
		20%	0%	-7%
ajustare bruta		39.10	48.25	33.33
		17.00%	20.00%	13.00%
Pret ajustat		235	241	238
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	238.00	1,184.29		
Valoare teren	92,106	458,319.46		
Curs Euro	4.9760			
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	20%			
Valoare unitara adoptata	190.40	947.43		
Valoare adoptata teren 9.33 mp	1,776.43	8,839.52		

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
136925 (9.33 mp- cota indiviza	8.839,52	1.776,43	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

din suprafata totala de 387 mp)					
--	--	--	--	--	--

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
136925 (9.33 mp- cota indiviza din suprafata totala de 387 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
136925 (9.33 mp- cota indiviza din suprafata totala de 387 mp)	8.839,52	1.776,43

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. 341~~**

privind actualizarea datelor tehnice ale blocurilor de locuințe 85 și 86 situate în Ploiești, str. Domnișori, nr. 95 și nr. 97

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive nr. 152/10.08.2018 a consilierilor Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert Ionuț, Mateescu Marius Nicolae, Dragulea Sanda, Văduva Sorin, Hodorog Bogdan și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 1202/23.08.2018 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, sub nr. 264/09.08.2018 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 85/23.08.2018 la Direcția Economică, prin care se propune actualizarea datelor tehnice ale blocurilor de locuințe 85 și 86 situate în Ploiești, str. Domnișori, nr. 95 și nr. 97;

Văzând Raportul din data de 08.08.2018 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Având în vedere faptul că blocul de locuințe nr. 85 situat în Ploiești, str. Domnișori nr.95 este înscris în Cartea Funciara nr.136925 a unității administrativ-teritoriale Ploiești;

Având în vedere faptul că blocul de locuințe nr. 86 situat în Ploiești, str. Domnișori nr.97 este înscris în Cartea Funciara nr.136944 a unității administrativ-teritoriale Ploiești;

În baza prevederilor art. 23 lit.b) din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară;

În temeiul art. 36 alin.2, lit c), art. 45 și art. 115, alin. 1, lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă însușirea datelor tehnice ale blocului de locuințe 85 situat în Ploiești, str. Domnișori, nr. 95, conform planului de amplasament și delimitare și a foii colective care constituie Anexele nr. 1 și nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

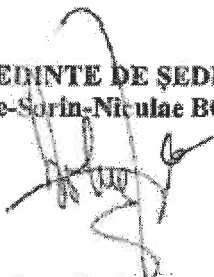
Art. 2 Se aprobă însușirea datelor tehnice ale blocului de locuințe 86 situat în Ploiești, str. Domnișori, nr. 97, conform planului de amplasament și delimitare și a foii colective care constituie Anexele nr. 3 și nr. 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică din cadrul municipiului Ploiești vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Data în Ploiești, astăzi, 31 august 2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George-Sorin-Niculae BOTEZ



Contrasemnează:
SECRETAR,
Laurențiu DIȚU



ANEXA NR. 2 LA 402/2018

ANEXA NR. 138 la regulamentul

Forma colectivă

Căminul Național Colectiv nr. 150025/147 Ploiești, Județul

Descrierea construcției:

Adresa construcției: Str. Dâmbovitzei, nr. 25, Bl. 15

Nr. Cadastral: 150025

Suprafața teren: 387

Nr. Invențiu	Etaj	Nivel	Nr. apartament/ etaj cu etaj dedicat	Cod funcție individuală (UI)*	Nr. CP individuală	Suprafața etaj UI (m ²)	Cod parte individuală din planșele comune aferente UI (Cp)	Cod parte teren aferent UI (Cp)	Suprafața construită/ apartament	Suprafața construită part. comune/ apartament	Obs.
		S	Adresă ALA			78.52	3.23	14.77	99.69	23.5443	
		P	Ap.1			63.48	3.06	11.92	86.64	23.0147	
		P	Ap.2			63.28	3.07	11.88	84.59	22.9400	
		P	Ap.3			62.82	3.05	11.80	88.26	22.7906	
		B1	Ap.4			63.27	3.08	11.92	91.45	23.0147	
		B1	Ap.5			49.62	2.41	9.33	76.50	18.0082	
		B1	Ap.6			63.24	3.07	11.88	90.30	22.9400	
		B1	Ap.7			62.88	3.06	11.84	87.65	22.9032	
		B2	Ap.8			63.85	3.10	12.00	91.43	23.1641	
		B2	Ap.9			49.82	2.43	9.37	89.80	18.0630	
		B2	Ap.10			63.34	3.08	11.92	103.60	23.0147	
		B2	Ap.11			43.43	2.36	11.92	92.80	22.0147	
		B3	Ap.12			66.15	3.11	12.42	91.43	23.9901	
		B3	Ap.13			49.84	2.42	9.37	87.85	18.0630	
		B3	Ap.14			63.32	3.08	11.92	98.30	23.0147	
		B3	Ap.15			63.27	3.07	11.88	84.50	22.9400	
		B4	Ap.16			63.66	3.09	11.90	91.45	23.0054	
		B4	Ap.17			49.33	2.40	9.30	87.80	17.9335	
		B4	Ap.18			63.33	3.08	11.92	98.30	23.0147	
		B4	Ap.19			66.34	3.08	11.92	84.50	22.9400	
		B5	Ap.20			63.69	3.09	11.96	91.45	23.0054	
		B5	Ap.21			49.63	2.41	9.33	87.80	18.0632	
		B5	Ap.22			63.34	3.07	11.88	98.30	22.9400	
		B5	Ap.23			63.40	3.06	11.84	84.59	22.9032	
		B6	Ap.24			63.28	3.08	11.92	91.44	23.0147	
		B6	Ap.25			49.48	2.40	9.29	87.80	17.9335	
		B6	Ap.26			63.23	3.07	11.88	98.30	22.9400	
		B6	Ap.27			60.36	3.03	11.73	84.50	22.9400	
		B7	Ap.28			63.37	3.09	11.96	91.45	23.0054	
		B7	Ap.29			49.67	2.41	9.35	87.80	18.0632	
		B7	Ap.30			62.83	3.05	11.80	108.80	22.7905	
		B7	Ap.31			62.87	3.04	11.76	92.40	22.7155	
		B8	Ap.32			48.97	2.38	9.21	72.26	17.7941	
		B8	Ap.33			63.06	3.07	11.88	80.01	22.9400	
		TOTAL	S+P+B			3628.32	360	387	2960.36	147.3382	
Descrierea părții comune indivizibile			(balcon, scări, acoperiș, scări, camere administrative, holuri și camere scări la parter, sala scări etc.)								
Intenții (construcții, garajuri)			Recepționeri (construcții, parafă)								
Data											

Suprafața etajului de parter comună pe tot imobilul este de 664,89 mp și este compusă din: subsol tehnic cu suprafața de 196,46 mp, Parter (scări, camere administrative, holuri și camere scări) 63,85 mp, casa scări etaj 1- 36,25 mp, casa scări etaj 2- 36,25 mp, casa scări etaj 3- 36,25 mp, casa scări etaj 4- 36,25 mp, casa scări etaj 5- 36,25 mp, casa scări etaj 6- 36,25 mp, casa scări etaj 7- 36,25 mp și casa scări etaj 8- 30,50 mp.

Suprafața comună de parter comună pe tot imobilul este de 747,33 mp și este compusă din: subsol tehnic cu suprafața de 247,06 mp, scări+camere- 13,95 mp, Parter (scări, camere administrative, holuri și camere scări) 113,14 mp, casa scări etaj 1- 47,28 mp, casa scări etaj 2- 47,28 mp, casa scări etaj 3- 47,28 mp, casa scări etaj 4- 47,28 mp, casa scări etaj 5- 47,28 mp, casa scări etaj 6- 47,28 mp, casa scări etaj 7- 47,28 mp și casa scări etaj 8- 42,12 mp.



ANEXA NR. 1.37 la regulament

RELEVU APARTAMENT

Scara 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului 136923	Suprafața 53.52 mp	Adresa imobilului Strada Domnisoari nr. 95, Bl. 85, Et. 5, Ap. 21
Cartea Funciară colectivă nr. Cod unitate individuală (U)	UAT CF individuală	Plăcși

Ap. 21

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafața utilă [mp]
1	HOL	6.08
2	BAIE	4.05
3	DORMITOR	11.46
4	DEBARA	1.05
5	CAMARA	1.76
6	BUCATARIE	8.00
7	CAMERA DE ZI	17.23
Suprafața Utilă =		49.63
8	BALCON	3.89
Suprafața Totală =		53.52
Suprafața Construită =		67.80
Executanți		Data
Recepționat		Data
(Nume, prenume, funcție, semnătură, stampilă) VILĂ MARCEL CHIEȘIER 60...		

DUPLICAT

Act de Apartamentare

Subscrisul **MUNICIPIUL PLOIESTI**, prin **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**, cu sediul în Mun. Ploiești, B-dul Republicii nr.2, Județul Prahova, având Cod de Înregistrare Fiscală nr.2844855, reprezentat legal de domnul Primar **DOBRE ADRIAN-FIORIN**, domiciliat în Mun. Ploiești, strada Feroviarilor nr.2C, Județul Prahova, având CNP 1760131293092, în calitate de proprietar, am hotărât **apartamentarea blocului de locuințe situat în Municipiul Ploiești, strada Domnitori nr.95, bloc 85, Județul Prahova**, având număr cadastral **136925-C1** și Carte Funciara deschisă la localitatea Ploiești sub nr.136925, situat pe un teren în suprafață măsurată de 387 m.p. (treisuteoptzecisapte) în acte 386 m.p., având număr cadastral **136925**.

Prezentul act se face în baza Hotărârii nr.472/31.10.2018 a Consiliului Local al Mun. Ploiești.

În baza art.20 alineat 2, art. 44 alineat 1 și art. 45 din Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, am hotărât apartamentarea blocului de locuințe după cum urmează:

Lot.1. - Adăpost ALA, cu număr cadastral **136925-C1-U1**, situat la subsol, compus din trei încăperi adăpost protecție civilă, în suprafață utilă de 78,52 m.p., suprafață construită de 99,69 m.p., cota indiviză de 3,82% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent adăpostului ALA în suprafață de 14,77 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot.2. - Apartament nr.1, cu număr cadastral **136925-C1-U2**, situat la parter, compus din: hol, camera de zi, hol, baie, dormitor, cămară, debara, bucătărie, WC, dormitor, în suprafață utilă de 63,48 m.p., logie în suprafață de 1,95 m.p., suprafață utilă totală de 65,43 m.p., suprafață construită de 86,64 m.p., cota indiviză de 3,08% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,92 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot.3. - Apartament nr.2, cu număr cadastral **136925-C1-U3**, situat la parter, compus din: hol, WC, cămară, bucătărie, camera de zi, dormitor, debara, debara, baie, dormitor, hol, în suprafață utilă de 63,28 m.p., logie în suprafață utilă de 2,37 m.p., suprafață utilă totală de 65,65 m.p., suprafață construită de 84,50 m.p., cota indiviză de 3,07% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,88 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot.4. - Apartament nr.3, cu număr cadastral **136925-C1-U4**, situat la parter, compus din: hol, camera de zi, dormitor, baie, WC, dormitor, debara, cămară, bucătărie, în suprafață utilă de 62,82 m.p., logie în suprafață utilă de 2,39 m.p., suprafață utilă totală de 65,21 m.p., suprafață construită de 88,24 m.p., cota indiviză de 3,08% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,80 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot.5. - Apartament nr.4, cu număr cadastral **136925-C1-U5**, situat la etajul 1, compus din: hol, cameră de zi, dormitor, baie, WC, dormitor, debara, bucătărie, în suprafață utilă de 63,37 m.p., logie în suprafață utilă de 2,53 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,87 m.p., suprafață utilă totală de 69,77 m.p., suprafață construită de 91,45 m.p., cota indiviză de 3,08% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,92 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot.6. - Apartament nr.5, cu număr cadastral **136925-C1-U6**, situat la etajul 1, compus din: hol, baie, dormitor, debara, cămară, bucătărie, camera de zi, în suprafață utilă de 49,62 m.p., balcon în suprafață utilă de 12,28 m.p., suprafață utilă totală de 61,90 m.p., suprafață construită de 76,50 m.p., cota indiviză de 2,41% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 9,33 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot.7. - Apartament nr.6, cu număr cadastral **136925-C1-U7**, situat la etajul 1, compus din: hol, cameră de zi, hol, baie, dormitor, cămară, debara, bucătărie, WC, dormitor, în suprafață utilă de 63,24 m.p., balcon în suprafață utilă de 2,49 m.p., balcon în suprafață utilă de 2,53 m.p., balcon în suprafață utilă de 9,05 m.p., suprafață utilă totală de 77,31 m.p., suprafață construită de 98,30 m.p., cota indiviză de 3,07% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,88 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției. Asupra apartamentului există notată tacita relocare pentru o perioadă nedeterminată, începând cu 10.10.2010 în favoarea reclamantului Nica Dinu.

Lot.8. - Apartament nr.7, cu număr cadastral **136925-C1-U8**, situat la etajul 1, compus din: hol, WC, cămară, bucătărie, camera de zi, dormitor, debara, debara, baie, dormitor, hol, în suprafață utilă de 62,88 m.p., logie în suprafață utilă de 2,36 m.p., balcon în

suprafață utilă de 2,50 m.p., suprafață utilă totală de 67,74 m.p., suprafață construită de 87,65 m.p., cota indiviză de 3,08% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,94 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 9. - Apartament nr.8, cu număr cadastral **136925-C1-U9**, situat la etajul 2, compus din: hol, cameră de zi, dormitor, baie, WC, dormitor, cămară, debara, bucătărie, în suprafață utilă de 63,85 m.p., logie în suprafață utilă de 2,59 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,99 m.p., suprafață utilă totală de 70,43 m.p., suprafață construită de 91,45 m.p., cota indiviză de 3,10% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 12,00 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției. ---

Lot 10. - Apartament nr.9, cu număr cadastral **136925-C1-U10**, situat la etajul 2, compus din: hol, baie, dormitor, debara, cămară, bucătărie, camera de zi, în suprafață utilă de 49,82 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,96 m.p., suprafață utilă totală de 53,78 m.p., suprafață construită de 67,80 m.p., cota indiviză de 2,42% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 9,37 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 11. - Apartament nr.10, cu număr cadastral **136925-C1-U11**, situat la etajul 2, compus din: hol, cameră de zi, hol, baie, dormitor, cămară, debara, bucătărie, WC, dormitor, în suprafață utilă de 63,34 m.p., balcon în suprafață utilă de 7,63 m.p., balcon în suprafață utilă de 9,42 m.p., suprafață utilă totală de 80,39 m.p., suprafață construită de 102,80 m.p., cota indiviză de 3,08% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,92 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 12. - Apartament nr.11, cu număr cadastral **136925-C1-U12**, situat la etajul 2, compus din: hol, WC, cămară, bucătărie, camera de zi, dormitor, baie, dormitor, hol, în suprafață utilă de 63,43 m.p., logie în suprafață utilă de 2,53 m.p., balcon în suprafață utilă de 4,10 m.p., suprafață utilă totală de 70,06 m.p., suprafață construită de 92,40 m.p., cota indiviză de 3,08% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,92 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției. ---

Lot 13. - Apartament nr.12, cu număr cadastral **136925-C1-U13**, situat la etajul 3, compus din: hol, cameră de zi, dormitor, baie, WC, dormitor, debara, bucătărie, în suprafață utilă de 66,15 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,83 m.p., suprafață utilă totală de 69,98 m.p., suprafață construită de 91,45 m.p., cota indiviză de 3,21% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 12,42 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 14. - Apartament nr.13, cu număr cadastral **136925-C1-U14**, situat la etajul 3, compus din: hol, baie, dormitor, debara, cămară, bucătărie, camera de zi, în suprafață utilă de 49,84 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,91 m.p., suprafață utilă totală de 53,75 m.p., suprafață construită de 67,80 m.p., cota indiviză de 2,42% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 9,37 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 15. - Apartament nr.14, cu număr cadastral **136925-C1-U15**, situat la etajul 3, compus din: hol, cameră de zi, hol, baie, dormitor, cămară, debara, bucătărie, WC, dormitor, în suprafață utilă de 63,32 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,76 m.p., balcon în suprafață utilă de 9,29 m.p., suprafață utilă totală de 76,37 m.p., suprafață construită de 98,20 m.p., cota indiviză de 3,08% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,92 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 16. - Apartament nr.15, cu număr cadastral **136925-C1-U16**, situat la etajul 3, compus din: hol, WC, cămară, bucătărie, camera de zi, dormitor, debara, debara, baie, dormitor, hol, în suprafață utilă de 63,27 m.p., logie în suprafață utilă de 2,56 m.p., suprafață utilă totală de 65,83 m.p., suprafață construită de 84,50 m.p., cota indiviză de 3,07% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,88 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 17. - Apartament nr.16, cu număr cadastral **136925-C1-U17**, situat la etajul 4, compus din: hol, cameră de zi, dormitor, baie, WC, dormitor, cămară, debara, bucătărie, în suprafață utilă de 63,64 m.p., logie în suprafață utilă de 2,70 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,80 m.p., suprafață utilă totală de 70,22 m.p., suprafață construită de 91,45 m.p., cota indiviză de 3,09% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,96 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției. ---



Lot.18. - Apartament nr.17, cu număr cadastral 136925-C1-U18, situat la etajul 4, compus din: hol, baie, dormitor, debara, bucătărie, camera de zi, în suprafață utilă de 49,33 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,67 m.p., suprafață utilă totală de 53,00 m.p., suprafață construită de 67,80 m.p., cota indiviză de 2,40% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 9,29 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției

Lot.19. - Apartament nr.18, cu număr cadastral 136925-C1-U19, situat la etajul 4, compus din: hol, cameră de zi, hol, baie, dormitor, cămară, debara, bucătărie, WC, dormitor, în suprafață utilă de 63,33 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,75 m.p., balcon în suprafață utilă de 9,29 m.p., suprafață utilă totală de 76,37 m.p., suprafață construită de 98,20 m.p., cota indiviză de 3,08% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,92 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției

Lot.20. - Apartament nr.19, cu număr cadastral 136925-C1-U20, situat la etajul 4, compus din: hol, WC, cămară, bucătărie, camera de zi, dormitor, debara, debara, baie, dormitor, hol, în suprafață utilă de 63,34 m.p., logie în suprafață utilă de 2,63 m.p., suprafață utilă totală de 65,97 m.p., suprafață construită de 84,50 m.p., cota indiviză de 3,08% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,92 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot.21. - Apartament nr.20, cu număr cadastral 136925-C1-U21, situat la etajul 5, compus din: hol, cameră de zi, dormitor, baie, WC, dormitor, cămară, debara, bucătărie, în suprafață utilă de 63,49 m.p., logie în suprafață utilă de 2,43 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,99 m.p., suprafață utilă totală de 69,91 m.p., suprafață construită de 91,45 m.p., cota indiviză de 3,09% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,96 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției. ---

Lot.22. - Apartament nr.21, cu număr cadastral 136925-C1-U22, situat la etajul 5, compus din: hol, baie, dormitor, debara, cămară, bucătărie, camera de zi, în suprafață utilă de 49,63 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,89 m.p., suprafață utilă totală de 53,52 m.p., suprafață construită de 67,80 m.p., cota indiviză de 2,41% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 9,33 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției

Lot.23. - Apartament nr.22, cu număr cadastral 136925-C1-U23, situat la etajul 5, compus din: hol, cameră de zi, hol, baie, dormitor, cămară, debara, bucătărie, WC, dormitor, în suprafață utilă de 63,28 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,68 m.p., balcon în suprafață utilă de 9,09 m.p., suprafață utilă totală de 76,05 m.p., suprafață construită de 98,20 m.p., cota indiviză de 3,07% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,88 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției

Lot.24. - Apartament nr.23, cu număr cadastral 136925-C1-U24, situat la etajul 5, compus din: hol, WC, cămară, bucătărie, camera de zi, dormitor, baie, dormitor, hol, în suprafață utilă de 63,00 m.p., logie în suprafață utilă de 2,18 m.p., suprafață utilă totală de 65,18 m.p., suprafață construită de 84,50 m.p., cota indiviză de 3,06% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,84 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot.25. - Apartament nr.24, cu număr cadastral 136925-C1-U25, situat la etajul 6, compus din: hol, cameră de zi, dormitor, baie, WC, dormitor, cămară, debara, bucătărie, în suprafață utilă de 63,29 m.p., logie în suprafață utilă de 2,41 m.p., balcon în suprafață utilă de 4,00 m.p., suprafață utilă totală de 69,70 m.p., suprafață construită de 91,45 m.p., cota indiviză de 3,08% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,92 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției. ---

Lot.26. - Apartament nr.25, cu număr cadastral 136925-C1-U26, situat la etajul 6, compus din: hol, baie, dormitor, debara, cămară, bucătărie, camera de zi, în suprafață utilă de 49,48 m.p., balcon în suprafață utilă de 4,07 m.p., suprafață utilă totală de 53,55 m.p., suprafață construită de 67,80 m.p., cota indiviză de 2,40% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 9,29 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției

Lot.27. - Apartament nr.26, cu număr cadastral 136925-C1-U27, situat la etajul 6, compus din: hol, cameră de zi, hol, baie, dormitor, cămară, debara, bucătărie, WC, dormitor, în suprafață utilă de 63,23 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,68 m.p., balcon în suprafață utilă de 9,16 m.p., suprafață utilă totală de 76,07 m.p., suprafață construită de

98,20 m.p., cota indiviză de 3,07% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,88 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 28. - Apartament nr.27, cu număr cadastral 136925-C1-U28, situat la etajul 6, compus din: hol, WC, cameră, bucatărie, camera de zi, dormitor, debara, debara, baie, dormitor, hol, în suprafață utilă de 62,36 m.p., logie în suprafață utilă de 2,41 m.p., suprafață utilă totală de 64,77 m.p., suprafață construită de 84,50 m.p., cota indiviză de 3,03% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,73 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 29. - Apartament nr.28, cu număr cadastral 136925-C1-U29, situat la etajul 7, compus din: hol, cameră de zi, dormitor, baie, WC, dormitor, cameră, debara, bucatărie, în suprafață utilă de 63,57 m.p., logie în suprafață utilă de 2,60 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,89 m.p., suprafață utilă totală de 70,06 m.p., suprafață construită de 91,45 m.p., cota indiviză de 3,09% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,96 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 30. - Apartament nr.29, cu număr cadastral 136925-C1-U30, situat la etajul 7, compus din: hol, baie, dormitor, debara, cameră, bucatărie, camera de zi, în suprafață utilă de 49,67 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,81 m.p., suprafață utilă totală de 53,48 m.p., suprafață construită de 67,80 m.p., cota indiviză de 2,41% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 9,33 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 31. - Apartament nr.30, cu număr cadastral 136925-C1-U31, situat la etajul 7, compus din: hol, cameră de zi, hol, baie, dormitor, cameră, debara, bucatărie, WC, dormitor, în suprafață utilă de 62,83 m.p., balcon în suprafață utilă de 7,95 m.p., balcon în suprafață utilă de 9,22 m.p., suprafață utilă totală de 80,00 m.p., suprafață construită de 102,80 m.p., cota indiviză de 3,05% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,80 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 32. - Apartament nr.31, cu număr cadastral 136925-C1-U32, situat la etajul 7, compus din: hol, WC, cameră, bucatărie, camera de zi, dormitor, debara, debara, baie, dormitor, hol, în suprafață utilă de 62,57 m.p., logie în suprafață utilă de 2,49 m.p., balcon în suprafață utilă de 4,03 m.p., suprafață utilă totală de 69,09 m.p., suprafață construită de 92,40 m.p., cota indiviză de 3,04% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,76 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 33. - Apartament nr.32, cu număr cadastral 136925-C1-U33, situat la etajul 8, compus din: hol, cameră de zi, hol, baie, dormitor, cameră, debara, bucatărie, în suprafață utilă de 48,97 m.p., balcon în suprafață utilă de 7,80 m.p., suprafață utilă totală de 56,77 m.p., suprafață construită de 72,26 m.p., cota indiviză de 2,38% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 9,21 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Lot 34. - Apartament nr.33, cu număr cadastral 136925-C1-U34, situat la etajul 8, compus din: hol, WC, cameră, bucatărie, camera de zi, dormitor, debara, baie, dormitor, hol, în suprafață utilă de 63,08 m.p., balcon în suprafață utilă de 3,86 m.p., logie în suprafață utilă de 2,59 m.p., suprafață utilă totală de 69,53 m.p., suprafață construită de 89,09 m.p., cota indiviză de 3,07% din părțile și dependențele comune ale construcției și terenul aferent apartamentului în suprafață de 11,88 m.p. indivizi din suprafața totală aferentă construcției.

Prezentul act de lotizare reprezintă voința Mun. Ploiești, are la bază schițele de plan întocmite de proiectant autorizat, schițe ce fac parte integrantă din prezentul act.

Intrarea în stăpânirea de drept și de fapt a loturilor rezultate se va face începând de astăzi, data autentificării actului.

Subscrisul MUN. PLOIESTI, reprezentat, știu că imobilul nu este grevat de sarcini sau servituți, cu excepția notării Sentinței civile nr.4351/18.05.2018 a Judecătoriei Ploiești în Dosar nr.23279/281/2017, situație confirmată prin Extrasul de Carte Funciară nr.107203/21.11.2018, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova.

Cheftuilele privind perfectarea actelor privesc pe proprietarul MUN. PLOIESTI. Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de Notarul Public potrivit dispozițiilor Legii 7/1996.

Actul a fost tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Lupu Marian și Lupu Maria - Luiza, într-un exemplar original și în cinci duplicate, din care exemplarul

original și un duplicat au fost păstrate la arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI, iar trei duplicate s-au eliberat părților.



PROPRIETAR,
MUN. PLOIESTI
prin **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**
prin reprezentant legal,
DOBRE ADRIAN-FLOREAN

ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială
Lupu Marian și Lupu Maria-Luiza
Licența de funcționare: 2333/2052/26.11.2013
Sediul: Ploiești, str. Decebal nr.37, Jud. Prahova
Tel/Fax 0244/542062



ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3578
din 29 noiembrie 2018

În fața mea, **LUPU MARIA- LUIZA**, Notar Public, la sediul biroului s-a prezentat:

DOBRE ADRIAN-FLOREAN, domiciliat în Mun. Ploiești, strada Feroviarilor nr.2C, județul Prahova, având CNP 1760131293092, identificat prin CI seria PX nr.473844/2017, eliberată de SPCLEP Ploiești, în calitate de Primar al Mun. Ploiești, prin **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**, cu sediul în Mun. Ploiești, B-dul Republicii nr.2, județul Prahova, având Cod de înregistrare Fiscală nr.2844855, care, după ce a citit actul, a declarat că l-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, lit. b din Legea notarilor publici și a activității nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

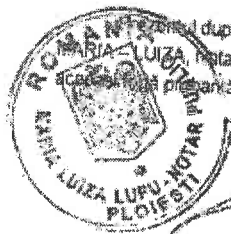
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 60 x 34 lei cu chitanța nr. 225532/2018 pentru OCPI Prahova.

S-a perceput onorariul în sumă de 2050 lei cu chitanța nr. O-P. /2018 + lei TVA 54,5

NOTAR PUBLIC,

LUPU MARIA - LUIZA



Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de LUPU MARIA - LUIZA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași valoare precum cea originală.

NOTAR PUBLIC,



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 136925 Ploiești

Nr. Cerere	88563
Zona	08
Luna	10
Anul	2018



100063275670

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. cadastral vechi: 5177

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Domnisoni, Nr. 95, Jud. Prahova, Bl. 85

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A3	136925	Din acte: 386 Măsurată: 387	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	136925-C1	Loc. Ploiești, Str. Domnisoni, Nr. 95, Bl. 85, Jud. Prahova	S. construită la sol: 373 mp; construcție cu 33 apartamente Sc subsoi=346.75 mp Sc desfășurată=3322 mp Sc scări+rampe=13.95

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23057 / 26/03/2014 Act Administrativ nr. 587, din 26/03/2009 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (act administrativ nr. 14/30-01-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, -DOMENIU PRIVAT	A1, A1.1
108738 / 28/10/2015 Act Administrativ nr. 23057, din 26/03/2014 emis de O.C.P.I. PRAHOVA (act administrativ nr. 26045/19-03-2015 emis de O.C.P.I. Prahova; act notarial nr. 2360/21-09-2015 emis de NP. MINGA OCTAVIAN);	
B3 Se notează modificarea limitelor de proprietate și suprafața imobilului, conform documentației tehnice avizate	A1, A1.1
88563 / 08/10/2018 Act Administrativ nr. C 9856, din 05/10/2018 emis de OCPI PRAHOVA;	
B4 Se notează din oficiu propunerea de dezmembrare a construcției C1	A1.1

C. Partea III. SARCINI.

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

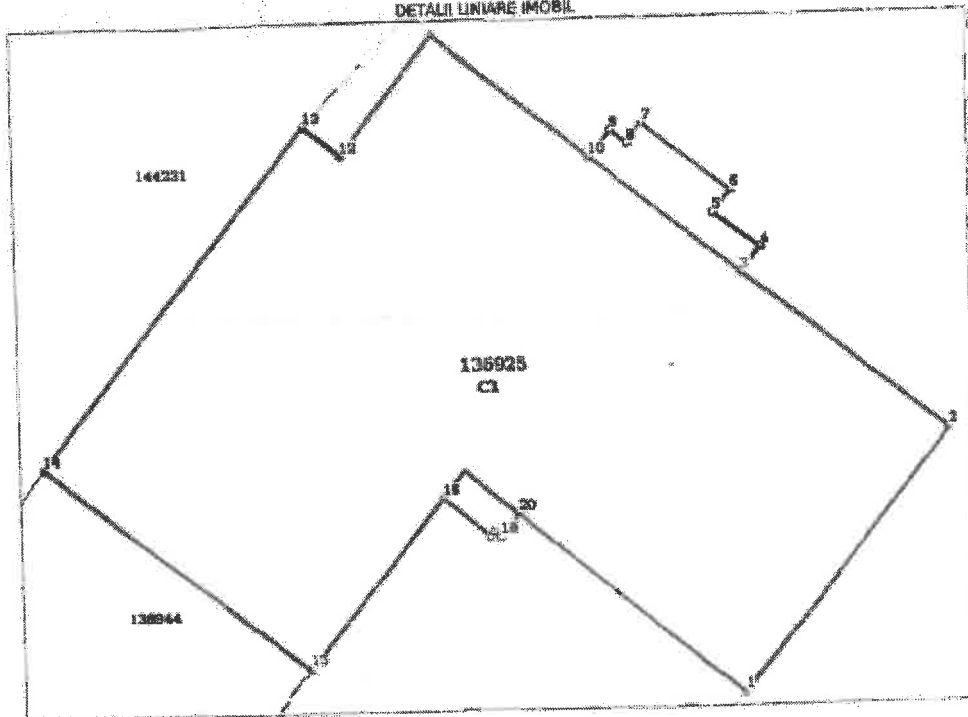
Carte Funciară Nr. 136925 Comuna/Oras/Municipiul
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
136925	Din acte: 385 Masurata: 387	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intra teren	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	Cuiri constructii	DA	387	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	136925-C1	constructii de locuinte	373	Cu acte	S. construita la 50: 173 mp; constructie cu 33 apartamente Sc subsoi=346,75 mp Sc desfasurata=3322 mp Sc scari+rampe=13,95

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	11,834
2	3	8,998

Carte Funciară Nr. 136925 Comuna/Draș/Municipiu: Ploiești

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
3	4	1.075
4	5	1.999
5	6	0.995
6	7	3.888
7	8	0.881
8	9	0.727
9	10	1.188
10	11	6.869
11	12	5.282
12	13	1.823
13	14	14.962
14	15	11.699
15	16	7.65
16	17	2.149
17	18	0.23
18	19	0.3
19	20	1.019
20	1	10.104

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

09-10-2016

Data eliberării,

Asistent Registratură,

ADRIAN

(peraf și semnătură)

Referent,

(peraf și semnătură)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

11.18/ 20.01. 2025

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafață de 9,33 m²,
aferent apartamentului nr. 21, situat în Ploiești, str. Domnișori nr. 95, bl. 85,
cotă indiviză din suprafața totală de 387 m², identificat cu
număr cadastral 136925, Carte Funciară nr. 136925**

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

Între Municipiul Ploiești și doamna Dorneanu Maria-Alexandra și domnul Dorneanu Anton-Gabriel este încheiat contractul de vânzare-cumpărare pentru locuințe ANL cu plata integrală a prețului nr. 4194/07.12.2023, cu dreptul de folosință gratuită asupra suprafeței indivize de teren de 9,33 m², din suprafața totală aferentă construcției, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Terenul în suprafață de 9,33 m², cotă indiviză din suprafața totală de 387 m², situat în Ploiești, str. str. Domnișori nr. 95, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 14/30.01.2014, privind includerea imobilelor – terenuri aferente blocurilor de locuințe A.N.L. 85 și 86 situate în Ploiești str. Domnișori în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești”, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 253/30.07.2015.

Prin cererea înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 4346/2024, doamna Dorneanu Maria-Alexandra solicită cumpărarea terenului situat sub construcție aferent locuinței proprietatea personală din Ploiești, str. Domnișori nr. 95, în suprafață de 9,33 m².

În cadrul ședinței din data de 27.09.2024 Comisia 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-Niniță, a fost analizată și avizată pozitiv.

Conform Raportului de evaluare nr. 2478/20.08.2024 transmis de S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. pentru terenul apartamentului nr. 21, bl. 85, situat în Ploiești, str. Domnișori nr. 95, în suprafață de 9,33 mp, cotă indiviză din suprafața totală de 387 m², identificat cu număr cadastral 136925, Carte Funciară 136925, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este de 8.839,52 lei/ 1.776,43 euro (190,40 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 9,33 m², aferent apartamentului nr. 21, situat în Ploiești, str. Domnișori nr. 95, bl. 85, cotă indiviză din suprafața totală de 387 m², identificat cu număr cadastral 136925, Carte Funciară nr. 136925.

CONSILIERI:

Vîscan Robert-Ionuț

Marcu Valentin

Palaș-Alexandru Paul

Sandu Octavian-Andrei

Popa Gheorghe

Tonsciuc Mihai

Neagu Daniel-Puiu