ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

HOTĂRÂREA NR._____

privind vânzarea terenului în suprafață de 26,02 m², aferent apartamentului nr. 3, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, cotă indiviză din suprafața totală de 392 m², identificat cu număr cadastral 136695, Carte Funciară 136695

Consiliul Local al municipiului Ploieşti:

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. __/__.__.2026 și la Serviciul Juridic Contencios Administrativ sub nr. __/__.__.2026, la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafață de 26,02 m², aferent apartamentului nr. 3, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, cotă indiviză din suprafața totală de 392 m², identificat cu număr cadastral 136695, Carte Funciară 136695;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 26,02 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 Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr. 321/27.08.2013 și nr. 468/29.11.2013;

Luând în considerare adresa domnului Mihăilescu Corneliu-Dan, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 5751/24.03.2026 și confirmarea acesteia privind cumpărarea terenului, transmisă prin e-mail în data de 29.06.2026;

Având în vedere avizul 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;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se însuşeşte raportul de evaluare nr. 3099/18.05.2026 întocmit de către SC Kido Advisors SRL pentru terenul în suprafață de 26,02 m², aferent apartamentului nr. 3, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, cotă indiviză din suprafața totală de 392 m², identificat cu număr cadastral 136695, Carte Funciară 136695, conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Stabilește valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 26,02 m², cotă indiviză din suprafața totală aferentă blocului situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, identificat cu număr cadastral 136695, Carte Funciară 136695, la suma de 23.008,60 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 3. (1) Aprobă vânzarea către domnul Mihăilescu Corneliu-Dan a terenului în suprafață de 26,02 m^2, cotă indiviză din suprafața totală de 392 m^2, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, identificat cu număr cadastral 136695, Carte Funciară 136695, în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către domnul Mihăilescu Corneliu-Dan a prețului de vânzare a terenului sus menționat, în sumă de 23.008,60 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 menţionat, să fie încheiat în termen de cel mult 60 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plăţii;

c) cumpărătorul are obligaţia de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului şi cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

(2) În cazul nerespectării condiţiilor prevazute la art. 3(1), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia şi prevederile prezentei hotărâri îşi încetează aplicabilitatea.

Art.4. Directia Gestiune Patrimoniu, Serviciului Financiar-Contabilitate, Buget și Împrumuturi și Serviciul Juridic Contencios Administrativ vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Serviciul Relația cu Consiliul Local, Reglementare şi Monitorul Oficial Local vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri. va aduce la cunoștință domnului Mihăilescu Corneliu-Dan prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploieşti, astăzi _____

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Laurențiu DIȚU

Anexa nr. 1 la HCL

KIDO ISO 9001:2015 CERTIFIED

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3099/18.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 26.02 mp cota indiviza din suprafata totala de 392 mp aferent apartamentului nr 3 din Loc. Ploiesti, Aleea Arnauti Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T4, Et. Parter, Jud. Prahova



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

28.04.2026

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, al clientului şi al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.

SOCIETATEA COMERCIALA KIDO ADVISORS S.R.L. PLOIESTI - PRAHOVA

1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafata de 26.02 mp, indiviz din suprafata totala de 392 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, aferent apartamentului 3 situat in Ploiesti, Aleea Arnauti Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T4, Et. Parter, inscris in Cartea Funciara nr 136695 a loc. Ploiesti, avand nr cad 136695.

Observatii: Pe teren este edificat un bloc de apartamente. Pe teren este edificat un bloc de apartamente. Acesta nu constituie obiectul evaluarii.

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.

Utilizarea desemnata a 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 1658/28.01.2026.**

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa 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
136695 (26.02 mp- cota indiviza din suprafata totala de 392 mp)	23.008,60	4.517,07	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
136695 (26.02 mp- cota indiviza din suprafata totala de 392 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, utilizarea desemnata a 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**
136695 (26.02 mp- cota indiviza din suprafata totala de 392 mp)	**23.008,60**	**4.517,07**

la cursul valutar de 5.0937 RON/EUR, valabil pentru data de referinţa a evaluării, 28.04.2026.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;

- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor şi a tuturor celorlalte ataşamente ale amplasamentului
- Dat fiind utilizarea desemnata a evaluării si tipul proprietatii, precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile şi metodologia de lucru promovate de către Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL

SOCIETATEA COMERCIALA KIDO ADVISORS S.R.L. PLOIESTI - PRAH

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute si prezentate în prezentul raport sunt reale şi corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere preofesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei;
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de proprietar sau de clientul acesteia, 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 cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2026



CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 7

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare 7

2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii 7

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate 7

2.4 Tipul valorii si moneda raportului 8

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei 8

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV 8

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate 8

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale 9

2.8.1 Ipoteze 9

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare 11

3 PREZENTAREA DATELOR 12

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica 12

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor 13

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate). 14

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII 16

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU) 16

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii 16

4.3 Abordarea prin piata 17

4.4 Metoda extractiei 22

4.5 Metoda alocarii 22

4.6 Metoda reziduala 23

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare 23

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii 23

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului. 23

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI.**
Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru utilizarea desemnata a clientului.
Având în vedere Statutul ANEVAR şi standardele de evaluare, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de utilizatorul lucrării.

2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru** 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 1658/28.01.2026,** ca si utilizare desemnata a evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI.** Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte utilizari desemnate 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 26.02 mp, indiviz din suprafata totala de 392 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, aferent apartamentului 3 situat in Ploiesti, Aleea Arnauti Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T4, Et. Parter, inscris in Cartea Funciara nr 136695 a loc. Ploiesti, avand nr cad 136695.

Observatii: Pe teren este edificat un bloc de apartamente. Pe teren este edificat un bloc de apartamente. Acesta nu constituie obiectul evaluarii.

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.

Utilizarea desemnata a 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 1658/28.01.2026.**

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 (2025).
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 **28.04.2026.**
La baza intocmirii evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de **28.04.2026,** data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi 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 **28.04.2026** 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 concordanţă cu cerinţele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2025.
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 ţinut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).

SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025.

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informaţii care au stat la baza intocmirii 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 ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigaţie şi nici nu am inspectat acele părţi care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părţi sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală şi/sau cele din documentaţiile 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 informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa

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 funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si utilizarea desemnata a prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa si condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluaraii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinanad oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client şi a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul şi evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de reţele, guri de aersire) care să indice prezenţa unor traversări de reţele magistrale de utilităţi. Nu au fost făcute investigaţii privind contaminanţii. Evaluatorul nu a observat in cursul inspecţiei indicii care să conducă la ipoteza existenţei unor reţele de utilităţi care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate in 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor 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 intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Pe teren este edificat un bloc de apartamente. Acesta nu constituie obiectul evaluarii.

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

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizarii desemnate şi destinatarului precizaţi in cadrul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

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 26.02 mp, indiviz din suprafata totala de 392 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, aferent apartamentului 3 situat in Ploiesti, Aleea Arnauti Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T4, Et. Parter, inscris in Cartea Funciara nr 136695 a loc. Ploiesti, avand nr cad 136695.

Observatii: Pe teren este edificat un bloc de apartamente. Pe teren este edificat un bloc de apartamente. Acesta nu constituie obiectul evaluarii.

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.

Utilizarea desemnata a 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 1658/28.01.2026.**

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 cu cerere nr 38455/22.03.2023;
- Hotararea nr 80/25.02.2025 privind vanzarea locuintei pentru tineri, construita prin Agentia Nationala pentru Locuinte, situata in municipiul Ploiesti, Aleea Arnauti, nr 2, bloc T4-T5, scara T4, ap.3, carte funciara 136695-C1-U13 nr cadastral 136695-C1-U3, catre titularul contractului de inchiriere.
- Anexa nr 1 al Hcl 80/25.02.2025
- Extras de carte funciara cu cerere nr 69805/27.05.2021
- Act de dezmembrare cu Incheiere de Autentificare nr 1540/17.06.2015

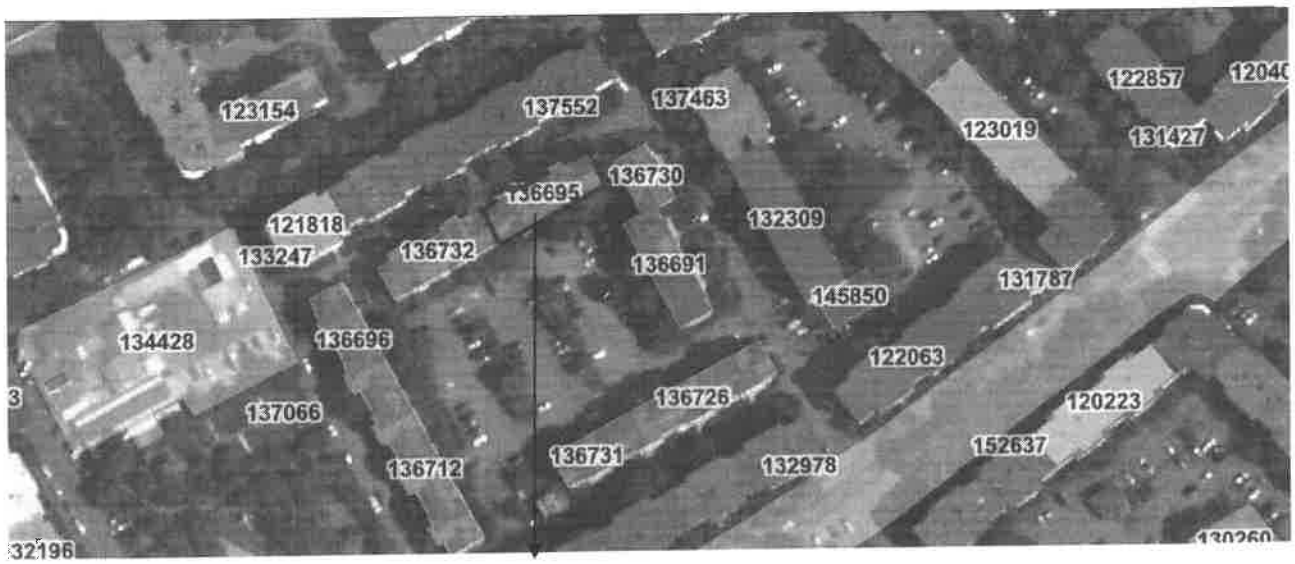
In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).

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.



Amplasament



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 evaluarii.
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
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 210 - 255 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, piața 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.
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- 2025 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 utilizarea desemnata a 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

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

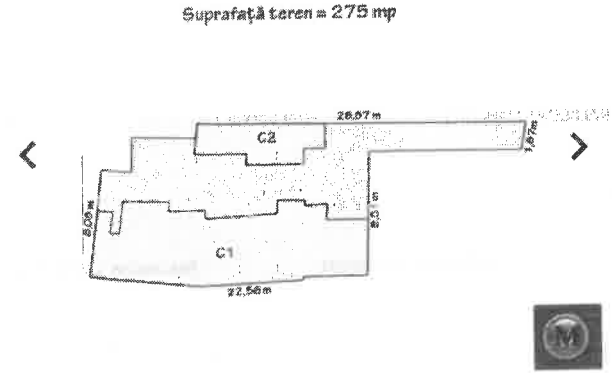
Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

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

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:



Teren intravilan de vanzare, zona Cantacuzino, 275 mp

70.000 EUR

ID OFERTA: **MSH84937L**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	275 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	2 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	145 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Utilitati in zona

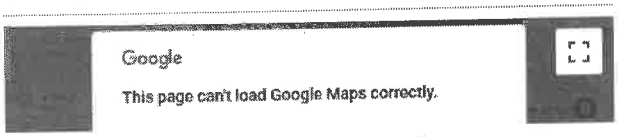
Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, 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.

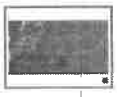
Localizare



https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-cantacuzino-275-mp-msh84937l

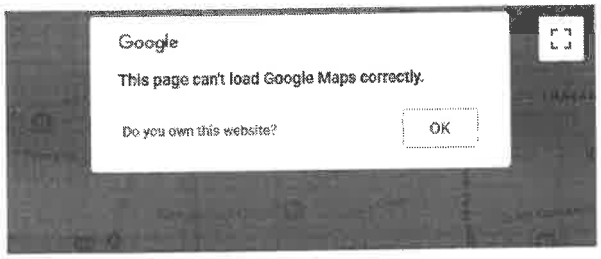
Comparabila 2:







Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 1914 mp

210 EUR/mp

ID OFERTA **MSH6985FZ**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1914 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	48.07 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Oportunitate de investiție - teren intravilan în zona Ienăchiță Văcărescu.

Terenul are destinație rezidențială.

Regim de înălțime: P+2E

POT: 50%
CUT: 1.5

Utilitati

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

Alte informatii

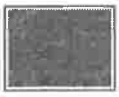
Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

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

https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-enachita-vacarescu-1914-mp-msh6985fz

Comparabila 3:







Teren intravilan de vanzare, zona Cantacuzino, 521 mp

120.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA **MSH7562HS**

SUNA

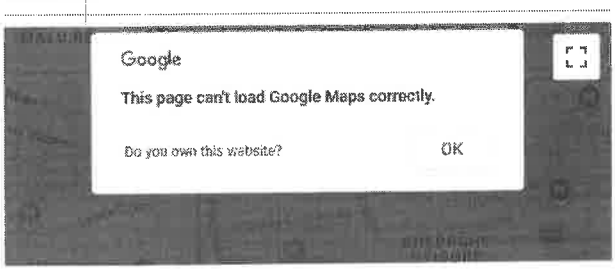
CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	521 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	9.22 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	112 mp
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Localizare



Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

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

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

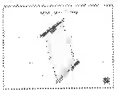
Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-cantacuzino-521-mp-msh7562hs

Alte oferte:







Teren intravilan de vanzare, zona 9 Mai, 1745 mp

230 EUR/mp

ID OFERTA: **MSH2156GF**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1745 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	34.05 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Oportunitate de investitie - teren intravilan de vanzare in Ploiesti!

Teren intravilan in zona 9 Mai cu suprafata de **1745 mp**, avand acces la doua drumuri.

Terenul are destinatie rezidentiala.

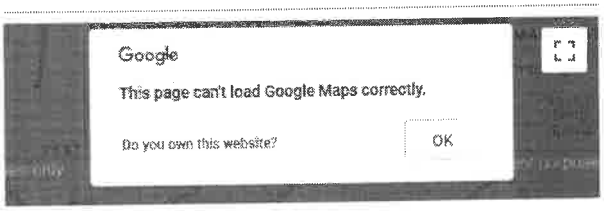
Regim inaltime: **P+4+M**

POT: 50%
CUT: 1.2

Utilitati

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

Localizare



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

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		70,000	401,940	120,000
Suprafata- m²	392.00	275	1,914	521
Pret oferta €/m²		255	210	230
Ajustare pentru negociere		15%	10%	10%
Valoarea ajustare		38	21	23
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10-15%		
Pret ajustat		**216**	**189**	**207**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		216.4	189.0	207.3
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		216	189	207
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		216	189	207
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Apr-26	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		**216**	**189**	**207**
Localizare	Ploiesti, Aleea Arnauti nr 2, bloc T14-T15-T16, Scara T4. etaj P, apartament 3, jud. Prahova	Ploiesti- zona Cantacuzino	Ploiesti- zona Enachita Vacarescu	Ploiesti- zona Cantacuzino
Ajustare		-15%	-5%	-15%
Valoarea ajustare		-32.45	-9.45	-31.09
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor 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	33	11	48	9
procentul laturilor	2.85	0.47	1.21	0.16
Ajustare		15%	10%	15%
Valoarea ajustare		32.45	18.90	31.09
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	392.00	275	1,914	521
Ajustare		0%	10%	0%
Valoarea ajustare		0.00	18.90	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	constructie demolabila	liber	constructie demolabila
Ajustare		5%	0%	5.00%
Valoarea ajustare		10.82	0.00	10
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 3 , care se vand cu constructie demolabila.		
		da	da	da
Ajustare neta		11	28	10
		5%	15%	5%
ajustare bruta		75.73	47.25	72.55
		29.75%	25.00%	35.00%
Pret ajustat		227	217	218

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**217.00**	**1,105.33**
Valoare teren	**85,064**	**433,290.50**
Curs Euro	**5.0937**	
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	**20%**	
Valoare unitara adoptata	**173.60**	**884.27**
Valoare adoptata teren 26.02 mp	**4,517.07**	**23,008.60**

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
136695 (26.02 mp-cota indiviza	23.008,60	4.517,07	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

din suprafata totala de 392 mp)						

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
136695 (26.02 mp- cota indiviza din suprafata totala de 392 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 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 importat in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul 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, utilizarea desemnata a evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata.**

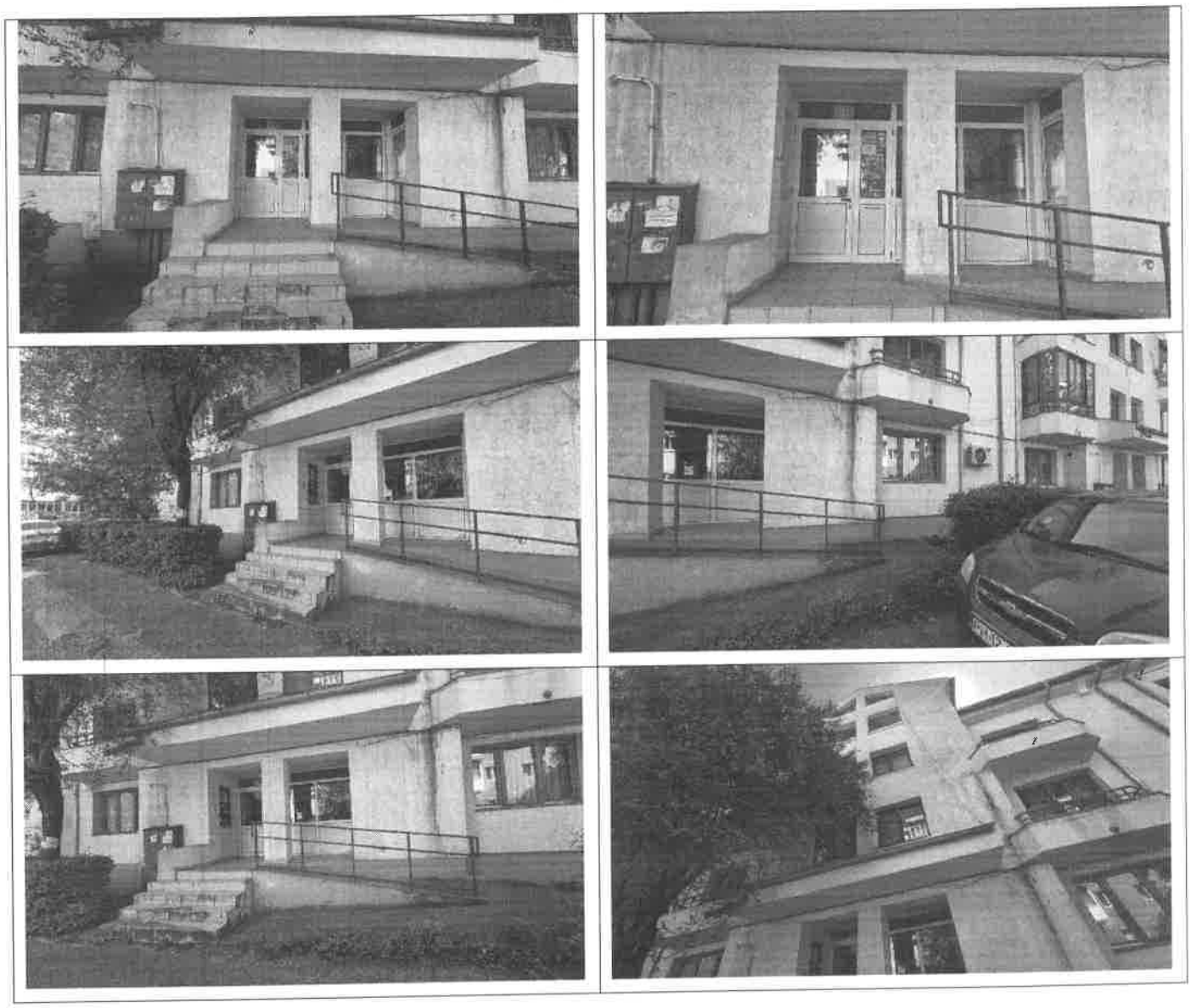
Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	**lei**	**euro**
136695 (26.02 mp- cota indiviza din suprafata totala de 392 mp)	**23.008,60**	**4.517,07**

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 5.0937 RON/EUR, valabil pentru data de referinţa a evaluării, 28.04.2026.

ANEXA 1: Fotografii



ANEXA 2: Documente

42

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

Nr. cerere	38455
Ziua	22
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129440958

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 136695-C1-U3 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Ploiești, Al Arnauti, Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T4, Et. 1, Ap. 3, Jud. Prahova
Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri, subsol, uscatorie,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	136695-C1-U3	-	51,67	664/10000	2602/39200	Ap.2 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67695 / 29/06/2015		
Act Notarial nr. 1540, din 17/06/2015 emis de NP MINEA OCTAVIAN;		
B1	Se înființează cartea funciară 136695-C1-U3 a unității individuale cu numarul cadastral 136695-C1-U3/Ploiesti, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 136695-C1 inscrisa in cartea funciara 136695-C1;	A1
150713 / 18/12/2019		
Act Normativ nr. 579, din 08/08/2019 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE(domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 136695-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Ploiești, Al Arnauti, Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T4, Et. 1, Ap. 3, Jud. Prahova
Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri, subsol, uscatorie

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	136695-C1-U3	-	51,67	664/10000	2602/39200	Ap.2 camere

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării.
22/03/2023, 13:36

ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

HOTĂRÂREA NR. 80

privind vânzarea locuinţei pentru tineri, construită prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe, situată în municipiul Ploieşti, Aleea Arnăuţi, nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, ap. 3, Carte funciară nr. 136695-C1-U3, nr. cadastral 136695-C1-U3, către titularul contractului de închiriere

Consiliul Local al municipiului Ploieşti:

Văzând Referatul de aprobare nr. 82/17.02.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuţ Vîscan, Paul Palaş-Alexandru, Mihai Tonsciuc şi Daniel-Puiu Neagu, precum şi Raportul de specialitate comun înregistrat la Direcţia Gestiune Patrimoniu sub nr. 69/14.02.2025 şi la Direcţia Administraţie Publică, Juridic-Contencios, Achiziţii Publice, Contracte sub nr. 69/17.02.2025, privind vânzarea locuinţei pentru tineri, construită prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe, situată în municipiul Ploieşti, Aleea Arnăuţi, nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, ap. 3, Carte funciară nr. 136695-C1-U3, nr. cadastral 136695-C1-U3, către titularul contractului de închiriere;

Ţinând cont de Raportul de specialitate nr. 45/18.02.2025 al Direcţiei Economice;

Luând în considerare avizul din data de 14.02.2025 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti – valorificare patrimoniu, servicii către populaţie, comerţ, turism, agricultură, promovare operaţiuni comerciale;

În conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de art. 19^2 din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările şi completările ulterioare;

Potrivit art. 1650 alin. 1 şi art. 1652 din Codul Civil, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr.88/28.02.2023, prin care s-a aprobat modificarea Regulamentului de vânzare a locuinţelor construite pentru tineri prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe aflate pe raza municipiului Ploieşti aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploieşti nr. 425/2019, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare adresa domnului Mihăilescu Corneliu-Dan înregistrată la Municipiul Ploieşti sub nr. 19589/06.11.2024, completată prin adresa nr. 21047/26.11.2024;

Având în vedere Procesul verbal nr. 19589/29.01.2025 al Comisiei de vânzare a locuinţelor construite prin intermediul Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aflate în proprietatea privată a statului şi în administrarea municipiului Ploieşti, constituită în baza Dispoziţiei nr. 1447/15.06.2020, modificată prin Dispoziţia nr. 1350/15.03.2023, emise de către Primarul Municipiului Ploieşti;



În temeiul art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă vânzarea apartamentului nr. 3, înscris în Cartea funciară nr.136695-C1-U3, nr. cadastral 136695-C1-U3, construit prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în municipiul Ploiești, Aleea Arnăuți, nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, către domnul Mihăilescu Corneliu-Dan, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 330279/10.11.2004.

Art. 2 Aprobă ca prețul de vânzare a locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, identificată la art. 1, să fie calculat conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Prețul final de vânzare al locuinței se actualizează la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, conform art. 10 din Legea nr. 152/1998, fără a mai fi necesară modificarea prezentei hotărâri.

Art. 3 (1) Domnul Mihăilescu Corneliu-Dan va achita prețul de vânzare integral, actualizat la data vânzării a locuinței pentru tineri, datorat municipiului Ploiești, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Suma va fi achitată în maxim 30 de zile de la primirea notificării privind adoptarea prezentei hotărâri.

(2) Contractul de vânzare – cumpărare corespunzător se va încheia în maxim 60 de zile de la dovada efectuării plății;

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

Art. 4 Se aprobă transmiterea dreptului de folosință gratuită, către cumpărător, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de 26,02 m^2, aferentă apartamentului nr. 3, situat în municipiul Ploiești, Aleea Arnăuți, nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, din terenul în suprafață de 392 m^2, pe care este construit blocul de locuințe, înscris în Cartea funciară nr. 136695, nr. cadastral 136695 a municipiului Ploiești.

Art. 5 (1) În cazul în care cumpărătorul dorește să transmită dreptul de proprietate asupra locuinței prevăzută la art.1 din prezenta hotărâre, după termenul stabilit prin lege, prin orice modalitate (vânzare-cumpărare, donație, contract de întreținere, etc.), dreptul de folosință gratuită asupra cotei părți indivize din terenul aferent construcției se stinge. Acesta va solicita obligatoriu, în prealabil, Consiliului Local al municipiului Ploiești, vânzarea-cumpărarea terenului aferent locuinței.

(2) Prețul de vânzare al terenului aferent locuinței, se stabilește prin raport de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat și aprobat ulterior de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

Art. 6 Se aprobă înscrierea în evidențele de carte funciară a interdicției de înstrăinare a locuinței dobândite în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, în favoarea Municipiului Ploiești, până la achiziționarea terenului aferent acesteia.

Art. 7 Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Se află în prezenta filă conform cu originalul aflat la secretarul consiliului

Art. 8 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Mihăilescu Corneliu-Dan prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești astăzi, 25 februarie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe SÎRBU-SIMION

Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Laurențiu DIȚU

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUDEȚUL PRAHOVA
Se certifică prezența fiind conformă cu originalul aflat la noi secretariatului consiliului

ANEXA nr. 1 la HCL nr. 80/2025

FIŞA DE CALCUL
pentru stabilirea preţului de vânzare a locuinţei situate în
Str. Aleea Amauti, Nr. 2, Bl. T4, Ap. 3
Catre titular contract MIHĂILESCU CORNELIU-DAN
Cu plata preţului integral

Nr. Crt.	Denumire elemente componente pentru calculul preţului	Valoare (lei, inclusiv TVA)
		sept. 2004
1	Data recepţiei imobilului	608,689.88
2	Valoare de investiţie imobil ANL (Vii ANL)	0.00
3	Valoare de investiţie imobil Buget local (Vii BL)	608,689.88
4	Valoare de investiţie imobil (Vii)	698.32
5	Suprafaţa construită desfăşurată imobil (Scdi) (mp)	76.16
6	Suprafaţă construită locuinţă (m_{Sl})	18.32
7	Suprafaţă construită părţi comune/apartament (m_{Ap})	94.48
8	Suprafaţă construită efectiv inclusiv cotele indivize (Scdi) (mp) = 6+7	82,353.98
9	Valoare de investitie locuinţă Vil = (4/5)x8	20,472.30
10	Contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei virată către ANL (Vilr), conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare. (04.11.2016-31.01.2025)	61,881.68
11	Valoare de investiţie locuinţă diminuată (V_{ild}) este valoarea de investiţie a locuinţei (Vil) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucureşti şi/sau centrale, şi virată către ANL, (V_{ilr} de la punctul 10). Vild =Vil – Vilr (9-10)	160.32
12	Rata inflaţiei (comunicată de Institutul Naţional de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcţiune şi data vânzării locuinţei, în baza indicelui anual al preţurilor de consum, total), Ri = IPCtotal – 100 IPC = 260.32 (nov. 2024)	161,090.39
13	Valoare de investiţie actualizată cu rata inflaţiei, Vi = (11 x 12)/100 + 11	153,035.87
14	Valoarea de investiţie ponderată cu coeficientul Cp prevăzut la art. 10 alin. 2 lit. d1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, V2 = 13*0.95	1,530.36
15	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinţei, prevăzut la art. 10 alin (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare C = 14*1%	154,566.23
16	**Valoarea finală de vânzare a locuinţei (Vvl) = 14+15**	

Se certifica prezenta fisa cu originalul aflat la secretarul consiliului

S-a cerut autentificarea următorului act : DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

MUNICIPIUL PLOIESTI, cu sediul în Ploiesti, B-dul Republicii nr. 2, judetul Prahova, cod de inregistrare fiscala 2844855, prin imputernicit **TEODORESCU IULIAN-LIVIU**, cetățean român, domiciliat în Mun.Ploiesti, str.Marasesti, nr.34, judetul Prahova, posesor al CI seria PX, nr.154894, eliberata de SPCLEP Ploiesti la data de 07.03.2013, CNP - 1550703293180, viceprimarul Municipiului Ploiesti, in baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr.89/13.03.2015 si Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 23/28.01.2015, **am hotarat dezmembrarea (apartamentarea) imobilului situat in Mun.Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, judetul Prahova,** compus din constructia C1-Bloc Locuinte, in regim de P+2E+M, in suprafata construita la sol de 325,68 mp., suprafata construita desfasurata (P, E1, E2, M) de 1302,36 mp(din care logii si balcoane =80,56 mp), subsol tehnic in suprafata construita de 336,80 mp, scari + rampa in suprafata construita 28,09 mp, **cu nr. cadastral 136695-C1, inscris provizoriu in Cartea funciara nr. 136695 a localitatii Ploiesti,** conform Incheierii nr. 6778/30.01.2014, eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, dobândit prin construire, conform Autorizatiilor de Construire nr.558/10.09.2002, nr. 474/26.06.2006 si Procesului Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 11393/30.09.2004, eliberate de Primaria Mun.Ploiesti trecute in domeniul public al Mun.Ploiesti, conform Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 104/28.07.2004, Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 70/22.03.2006, Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 194/31.08.2006, Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr.181/24.07.2007, Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 123/29.042010, modificate prin Hotararea Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr.321/27.08.2013, modificata prin Hotararea Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 468/29.11.2013, trecut din domeniul public al Mun. Ploiesti in domeniul public al statului, in vederea trecerii in domeniul privat al statului, conform Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 232/31.05.2012.

Terenul aferent constructiei, in suprafata de 392 mp. cu numar cadastral 136695, inscris provizoriu in carten funciara nr.136695 a localitatii Ploiesti, este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti si nu face obiectul dezmembrarii.

Dezmembrarea (apartamentarea) se face pe loturi, astfel:

Lotul 1: - apartamentul 1 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T4, parter, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U1, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, in suprafata utila de 39,61 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, impreuna cu o cota indiviza de 5,09% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 19,94 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 2: - apartamentul 2 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T4, parter, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U2, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, in suprafata utila de 39,61 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, impreuna cu o cota indiviza de 5,09% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 19,94 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 3: - apartamentul 3 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T4, etaj 1, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U3, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, balcon in suprafata de 2,45 mp., impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata

de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,02 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 4: - apartamentul 4 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T4, etaj 1, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U4, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, balcon in suprafata de 2,45 mp., impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,02 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 5: - apartamentul 5 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T4, etaj 2, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U5, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, balcon in suprafata de 2,45 mp., impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,02 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 6: - apartamentul 6 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T4, etaj 2, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U6, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormiter, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, balcon in suprafata de 2,45 mp., impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,02 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 7: - apartamentul 7 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T4, etaj 3, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U7, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,02 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 8: - apartamentul 8 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T4, etaj 3, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U8, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,02 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 9: - apartamentul 1 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, parter, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U9, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, in suprafata utila de 39,61 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, impreuna cu o cota indiviza de 5,09% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 19,94 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 10: - apartamentul 2 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, parter, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U10, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, in suprafata utila de 39,61 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, impreuna cu o cota indiviza de 5,09% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 19,94 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 11: - apartamentul 3 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 1, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U11, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, balcon in suprafata de 2,45 mp., impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,08 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp

Lotul 12: - apartamentul 4 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 1, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U12, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, balcon in suprafata de 2,45 mp., impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,08 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp.

Lotul 13: - apartamentul 5 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 2, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U13, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, balcon in suprafata de 2,45 mp., impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,08 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp

Lotul 14: - apartamentul 6 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 2, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U14, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51.67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, balcon in suprafata de 2,45 mp., impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,08 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp

Lotul 15: - apartamentul 7 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 3, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U15, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,08 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp

Lotul 16: - apartamentul 8 situat in Mun. Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 3, judetul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U16, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camara, living, dormitor, in suprafata utila de 51,67 mp., logie in suprafata de 3,57 mp, impreuna cu o cota indiviza de 6,64% din suprafata de folosinta comuna a imobilului si dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, in suprafata de 26,08 mp. indiviz din suprafata totala de 392 mp

Configuratia si vecinatile loturilor descrise mai sus se identifica cu schitele de plan, vizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova sub nr. 30667/02.04.2015, parti integrante ale prezentului act.

Imobilul care se lotizeaza nu are sarcini conform Extrasului de carte funciara nr. 58800/04.06.2015 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti.

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

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

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL PLOIESTI
Prin imputernicit
TEODORESCU IULIAN-LIVIU

3

ROMÂNIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
Birou Individual Notarial MINEA OCTAVIAN
Licenţă de funcţionare nr. 2510/2203/11.12.2013
Sediul: Ploiesti, str. Ion Maiorescu, bl 33N1
Telefon: 0244/511510
Fax: 0244/597258

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1540
17.06.2015

Minca Octavian, Notar Public, la cererea partii, m-am deplasat la Primaria Municipiului Ploiesti, unde am gasit pe Viceprimarul Mun. Ploiesti la ora 12:20, procedand la identificarea lui:

TEODORESCU IULIAN-LIVIU, cetăţean român, domiciliat în Mun.Ploiesti, str.Marasesti, nr.34, judetul Prahova, CNP - 1550703293180, cunoscut personal de notar, în calitate de viceprimar al **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, cu sediul în Mun. Ploiesti, Bulevardul Republicii nr.2, judetul Prahova, cod de inregistrare fiscala, in baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr.89/13.03.2015 si Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 23/28.01.2015

care, dupa ce a citit actul, a declarat că a înţeles conţinutul actului şi consecinţele sale juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, este de acord cu acesta, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar original.

S-a perceput onorariu în valoare de 1210 lei şi TVA 290,40 prin Factura nr. 7436418 din 17.06.2015

S-a perceput taxa de publicitate imobiliara în valoare de 960 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(sase) exemplare, de Minea Octavian notar public, astăzi data autentificării actului si are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
Minea Octavian

ROMÂNIA • MINEA OCTAVIAN - NOTAR PUBLIC • PLOIEŞTI



Incheiere Nr. 69805 / 27-05-2021



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Dosarul nr. 69805 / 27-05-2021

INCHEIERE Nr. 69805

Semnat : cu semnatura electronica atinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Registrator: MARIUS VOICU
Asistent: ANAMARIA RODICA MARGARIT

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat in Loc. Ploieşti, Str Piata Eroilor, Nr. 1A, Jud. Prahova privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.800/14-05-2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;
-Act Administrativ nr.65608/19-05-2021 emis de OCPI PRAHOVA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 136695, inscris in cartea funciara 136695 UAT Ploieşti avand proprietarii: MUNICIPIUL PLOIESTI in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, (domeniul privat), sub B.5 din cartea funciara 136695 UAT Ploieşti;

Prezenta se va comunica părţilor:
MUNICIPIUL PLOIESTI
POPESCU VIORICA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate imobiliara Ploieşti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
08-06-2021	MARIUS VOICU	ANAMARIA RODICA MARGARIT

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

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

Nr. cerere	69805
Ziua	27
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 136695 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Al Arnauti, Nr. 2, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	136695	392	Teren neimprejmuit Constructie C1 inscrisa in CF 136695-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34477 / 09/04/2015		
Act Administrativ nr. 30667, din 31/03/2015 emis de OCPI PRAHOVA;		
B2	se notează din oficiu propunerea de dezmembrare a imobilului	A1
65608 / 19/05/2021		
Act Administrativ nr. 232, din 31/05/2012 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 321, din 27/08/2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 60775, din 07/05/2021 emis de OCPI PRAHOVA; Act Notarial nr. 1258, din 19/05/2021 emis de NP Popescu Viorica; Act Administrativ nr. 800, din 14/05/2021 emis de PRIMARIA PLOIESTI - DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU - SERVICIUL INTABULARI BUNURI; Act Administrativ nr. 468, din 28/11/2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B3	Se îndreapta eroarea materiala strecurata în cuprinsul prezentei carti funciare, în sensul ca imobilul face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiesti	A1
69805 / 27/05/2021		
Act Administrativ nr. 800, din 14/05/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 65608, din 19/05/2021 emis de OCPI PRAHOVA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF:2844855, (domeniul privat)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

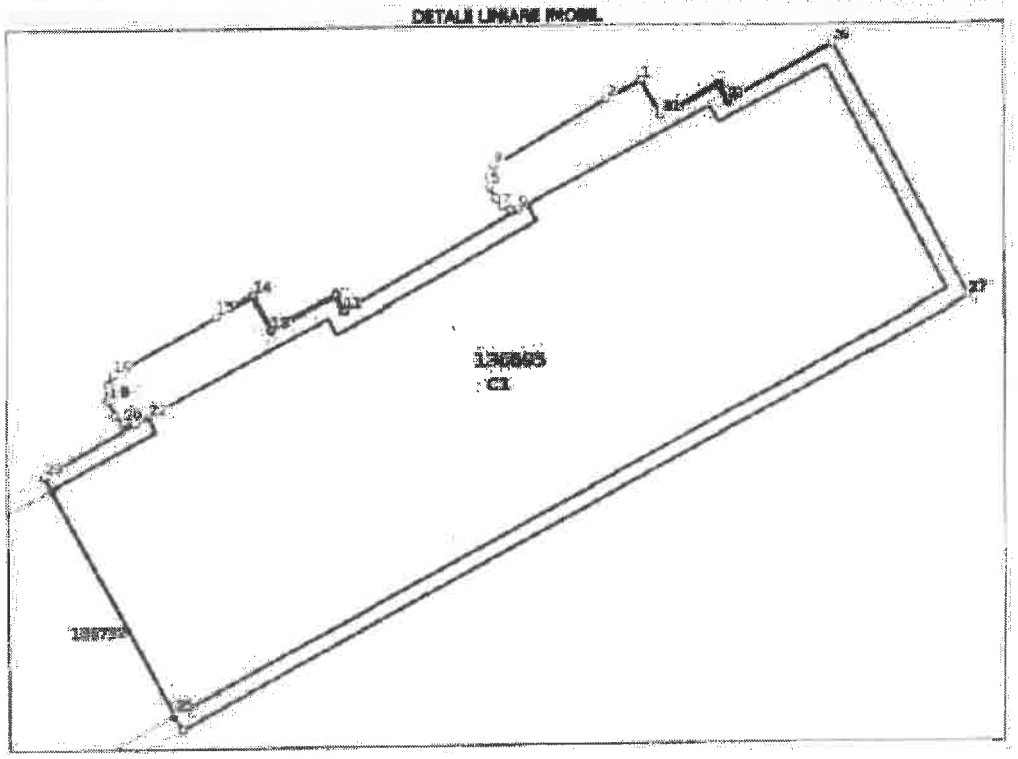
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
136695	392	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categoria folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	392	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.469
3	4	0.438
5	6	0.476
7	8	0.353
9	10	0.405
11	12	0.67

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.854
4	5	0.39
6	7	0.364
8	9	0.286
10	11	7.962
12	13	2.666

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

Extrasă pentru informare on-line la adresa www.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	1.455
15	16	4.402
17	18	0.639
19	20	0.422
21	22	0.556
23	24	0.596
25	26	0.8
27	28	10.674
29	30	0.892
31	1	1.5

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	1.511
16	17	0.397
18	19	0.59
20	21	0.424
22	23	4.469
24	25	9.519
26	27	33.445
28	29	4.553
30	31	2.336

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Diferența 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
07-06-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANAMARIA RODICA MARGARIT
Anamaria-Rodica [illegible] Digitally signed by Anamaria-Rodica Margarit

Referent,
_____
(parafa și semnătura)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

NR. 329/23.04.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafață de 26,02 m², aferent apartamentului nr. 3, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, cotă indiviză din suprafața totală de 392 m², identificat cu număr cadastral 136695, Carte Funciară 136695

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

Între Statul Român prin Municipiul Ploieşti şi domnul Mihăilescu Corneliu-Dan este încheiat contractul de vânzare-cumpărare pentru locuințe ANL cu plata integrală a prețului, autentificat sub nr. 1087/08.05.2025, cu dreptul de folosință gratuită asupra suprafeței indivize de teren de 26,02 m², din suprafața totală aferentă construcției, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Terenul în suprafață de 26,02 m², cotă indiviză din suprafața totală de 392 m², situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploieşti 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 Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 321/27.08.2013 și nr. 468/29.11.2013.

Prin cererea înregistrată la Municipiul Ploieşti sub nr. 5751/24.03.2026, domnul Mihăilescu Corneliu-Dan solicită cumpărarea terenului situat sub construcție aferent locuinței proprietatea personală din Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, în suprafață de 26,02 m².

Conform Raportului de evaluare nr. 3099/18.05.2026 transmis de S.C. Kido Advisors S.R.L. pentru terenul aferent apartamentului nr. 3, bl. T4-T5, sc. T4, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, în suprafață de 26,02 m², cotă indiviză din suprafața totală de 392 m², identificat cu număr cadastral 136695, Carte Funciară 136695, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este de 23.008,60 lei/ 4.517,07 euro (173,60 euro/m²). Valoarea nu include TVA.

Față de cele expuse mai sus și luând în considerare că în urma vânzării vor fi atrase venituri suplimentare la bugetul Municipiului Ploiești, supunem spre analiză și aprobare, în regim de urgență, în prima ședință a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafață de 26,02 m^2, aferent apartamentului nr. 3, situat în Ploiești, Aleea Arnăuți nr. 2, bl. T4-T5, sc. T4, cotă indiviză din suprafața totală de 392 m^2, identificat cu număr cadastral 136695, Carte Funciară 136695.

CONSILIERI:

Vîscan Robert- Ionuț

Marcu Valentin

Palaș-Alexandru Paul

Sandu Octavian-Andrei

Popa Gheorghe

Tonsciuc Mihai

Neagu Daniel-Puiu