

MUNICIPIUL PLOIESTI



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc 13, ap.1
Tel: 0744.676.885
Email: office@kiddoadvisors.ro
Web: www.kiddoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2501/15.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 4.56 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Gornistilor nr 8, bloc 137G, scara B, parter, apartament 20, jud. Prahova



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

03.09.2024

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



1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața de 4.56 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Gornistilor nr 8, bloc 137G, scara B, parter, apartament 20, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 151639 a loc. Ploiesti, având nr cad 151639.

Observatii: Nu sunt.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Gornistilor, la care are un front stradal de 3.11 ml.

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 în vederea stabilirii redevenței anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat) 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.

MUNICIPIUL PLOIESTI



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
151639	6.490,81	1305	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
151639	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata**.

Astfel:

Valoarea de piata = 1305 euro, respectiv 6.490,81 lei

Valoarea redeventei este de 52,20 euro/ an, echivalent a aprox 259,63 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9738 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 03.09.2024.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin 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

MUNICIPIUL PLOIESTI



- dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
 - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
 - Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
 - Valoarea este subiectiva;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- 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 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 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 evaluării si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze.....	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatiia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
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	21
4.5	Metoda alocarii	21
4.6	Metoda reziduala	21
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	22
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	22
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	22



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 stabilirii redeventei anuale a concesiunii, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 4.56 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Gornistilor nr 8, bloc 137G, scara B, parter, apartament 20, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 151639 a loc. Ploiesti, avand nr cad 151639.

Observatii: Nu sunt.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Gornistilor, la care are un front stradal de 3.11 ml.

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 in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat) 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 **03.09.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **03.09.2024**, 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 **03.09.2024** 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 2020.

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

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022



2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

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

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului 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 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;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa



ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, 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 aerisire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu e cazul.



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 4.56 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Gornistilor nr 8, bloc 137G, scara B, parter, apartament 20, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 151639 a loc. Ploiesti, avand nr cad 151639.

Observatii: Nu sunt.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Gornistilor, la care are un front stradal de 3.11 ml.

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 in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat) 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 98912/02.07.2024;
- Extras de plan cadastral de Carte Funciara cu nr cerere 98912/02.07.2024;
- Hotararea nr 208/29.05.2024
- Contract de vanzare-cumparare cu Incheiere de Autentificare nr 814/16.07.2013
- Certificat de urbanism nr 1088/10.11.2022
- Plan de amplasament.

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 mediana, zona Malu Rosu.

Zona in care se afla imobilul este rezidentiala. In zona se afla atat blocuri de locuinte cat si case unifamiliale.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Gornistilor, la care are un front stradal de 3.11 ml.

MUNICIPIUL PLOIESTI

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

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara.

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

Conform Certificat de Urbanism

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L - zona locuinte;

Lb - zona locuinte, in blocuri cu regim de inaltime P+2-4,P+5-10.

Utilizari permise:

- locuinte in blocuri;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii profesionale, sociale si profesionale, comerț;
- activitati nepoluante;
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P.

Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991, republicata, Legii nr. 10/1995.

Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
 - locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.G.U.
- Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform H.C.L. nr. 553/2011 si nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-2, Lb. (POT = 50%, CUT = 1,50) - conform HCL nr. 293/2007;

Se aproba construirea de balcoane la parter pentru blocurile care au construite balcoane la etajele superioare.

Documentatia tehnica trebuie sa prevada:

- constructia balconului se va face cu destinatia exclusiva de locuit, accesul rezolvandu-se potrivit solutiei propuse de proiectant, in conformitate cu tipul de inchidere perimetrala existenta a blocului ;
- dimensiunile balconului vor fi stabilite in limitele proiectiei balconului de la etajul superior ;
- protejarea ventilatiilor existente ale subsolului.





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

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 250 - 284 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.

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

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

Echilibrul pietei

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



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

Metodele de capitalizare a veniturii, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea 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 scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

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

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

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:



Teren intravilan de vanzare, zona Malu Rosu, 308 mp

80.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: X2L81309D



Caracteristici

Suprafata teren:	308 mp	Categorie:	Intravilan
Lecpt stradal	9 m	Constructie pe teren:	DA
nr. Fronturi	1	Suprafata constructii:	44 mp
Tip teren	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.



Localizare

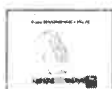
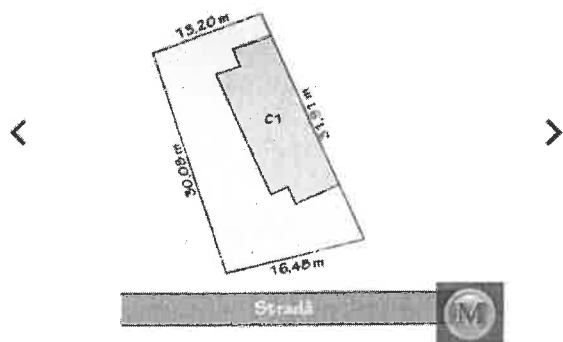


<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-malu-rosu-308-mp-x2l81309d>

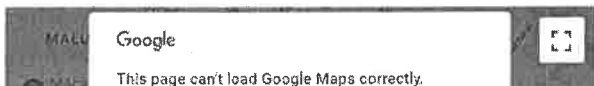


Comparabila 2:

Suprafață totală teren = 458 mp



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 458 mp

130.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH15722T**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	458 mp	Categoria:	Intravilan
Front strada:	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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

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



Comparabila 3:

Teren intravilan de vanzare, zona Marasesti, 1040 mp



250 EUR/mp

ID OFERTA MSH8496FW

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1040 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Acces auto, Teren imprejmuit

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.



Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-marasesti-1040-mp-msh8496fw>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		80,000	130,000	260,000
Suprafata- m ²	4.56	308	458	1,040
Pret oferta €/m ²		260	284	250
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		26	28	25
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		234	255	225
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		233.8	255.5	225.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		234	255	225
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		

MUNICIPIUL PLOIESTI



Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		234	255	225
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Sep-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		234	255	225
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Gornistilor nr 8, bloc 137G, scara B, parter, apartament 20, jud. Prahova	Ploiesti- zona Malu Rosu	Ploiesti- zona Enachita Vacarescu	Ploiesti- zona Marasesti
Ajustare		0%	-5%	0%
Valoarea ajustare		0.00	-12.77	0.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 2 pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	3	9	16	10
procentul laturilor	2.12	0.26	0.59	0.10
Ajustare		15%	10%	15%
Valoarea ajustare		35.06	25.55	33.75
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		



Suprafata	4.56	308	458	1,040
Ajustare		5%	5%	10%
Valoarea ajustare		11.69	12.77	22.50
Explicatie ajustare		S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat .		
Alte ajustari	liber	constructii demolabile	constructie demolabila	liber
Ajustare		2%	3.00%	0.00%
Valoarea ajustare		5.61	7.66	0
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor 1 si 2 , pe care sunt amplasate constructii demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		52	33	56
		22%	13%	25%
ajustare bruta		52.36	58.76	56.25
		20.16%	23.00%	25.00%
Pret ajustat		286.13	288.67	281.25
		Euro	Lei	
Valoare adoptata		286.13	1,423.15	
Valoare teren		1,305	6,490.81	
Curs Euro	4.9738		3	

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
151639	6.490,81	1.305	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
151639	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 important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul

MUNICIPIUL PLOIESTI



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
151639	6.490,81	1.305

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 52,20 euro/ an, echivalent a aprox 259,63 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9738 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 03.09.2024.



ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A CONCESIUNII:

Redevnta reprezinta o plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale.

Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 "Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei", iar potrivit art. 17 din aceeași lege "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Valoare de piata/ 25 ani= Redevnta anuala

1305 euro/ 25= 52,20 euro/ an

Astfel,

Valoarea redevenitei este de 52,20 euro/ an, echivalent a aprox 259,63 lei/an.

ANEXA 2: Fotografii





ANEXA 3: Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 151639 Ploiești

Nr. cerere	98912
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024
Cod verificare	10070183385

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Luc. Ploiești, Str. Gornistilor, Nr. 8, Jud. Prahova, (teren intravilan, in suprafata de 4.56 mp., adiacent apartamentului nr. 20 situat in str. Gornistilor, nr. 8, bl. 137G, sc. B, parter, mun. Ploiesti Jud. Prahova.)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
AL	151639	5	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
98912 / 02/07/2024	
Act Administrativ nr. 208, din 29/05/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI .

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

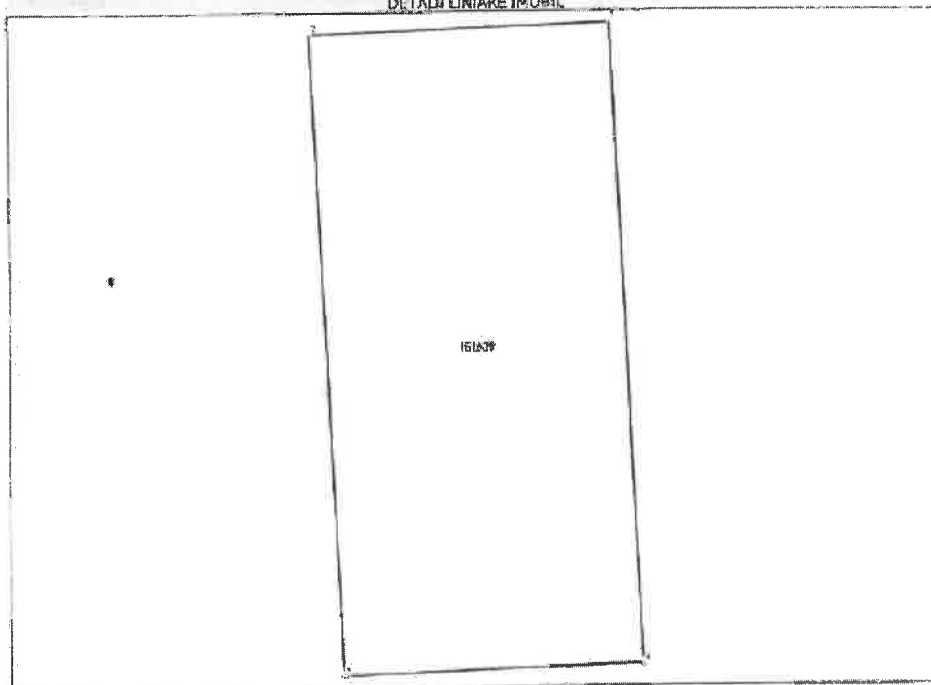
Carte Funciară Nr. 151639 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
151639	5	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Tare	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.47
2	3	3.11
3	4	1.465
4	1	3.11

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



Carte Funciară Nr. 151639 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
03-07-2024

Asistent Registrator,
ELENA CRINUTA LUPDIU

Referent,

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Incheiere Nr. 98912 / 02-07-2024



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

Dosarul nr. 98912 / 02-07-2024

INCHEIERE Nr. 98912

Registrator: ALMA POPOVICI

Asistent: ELENA CRINUTA LUPOIU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL PLOIESTI** privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.208/29-05-2024 emis de **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**;

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 211

Vazand referatul asistentului registrator

, iar in conformitate cu art. 24 (alin. 2 si 3), art. 28 (alin. 1), art. 29 (alin. 1), art. 31 (alin. 1) si art. 41 (alin. 5 si alin. 5 indice 2) din Legea nr. 7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) coroborat cu art. 877 si art. 888 Cod Civil si cu art. 13 (alin. 1), art. 33 (alin.1 si alin. 2), art. 45, art. 67 din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al A.N.C.P.I.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilii cu nr. cadastral 151639

- se intabuleaza dreptul de **PROPRIETATE** domeniul privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea **MUNICIPIUL PLOIESTI**, sub B.1 din cartea funciara 151639 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:

MUNICIPIUL PLOIESTI

CAPITAN VIOREL

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

10-07-2024

ALMA POPOVICI

ELENA CRINUTA LUPOIU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 151639 / UAT Ploiesti



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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	98912
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 151639 / UAT Ploiești**

TEREN intravilan

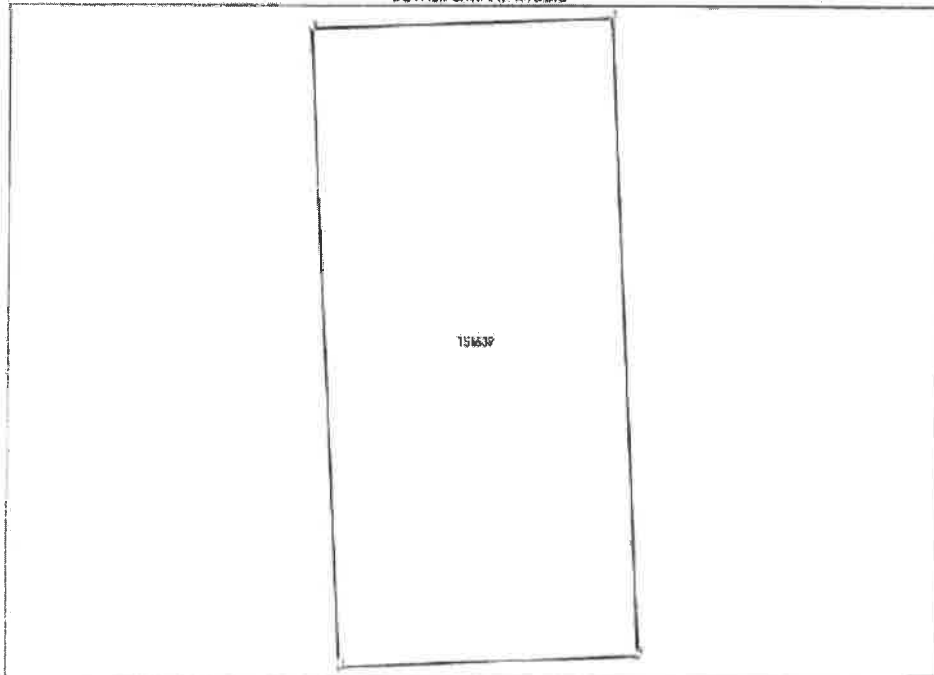
Adresa: Loc. Ploiești, Str. Gornistilor, Nr. 8, jud. Prahova, (teren intravilan in suprafata de 4.56 mp.,adacent apartamentul nr.20, situat in str.Gornistilor,nr.8,bl.137G,sc.B,parter,mun.Ploiesti,jud. Prahova.)

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
151639	5	

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

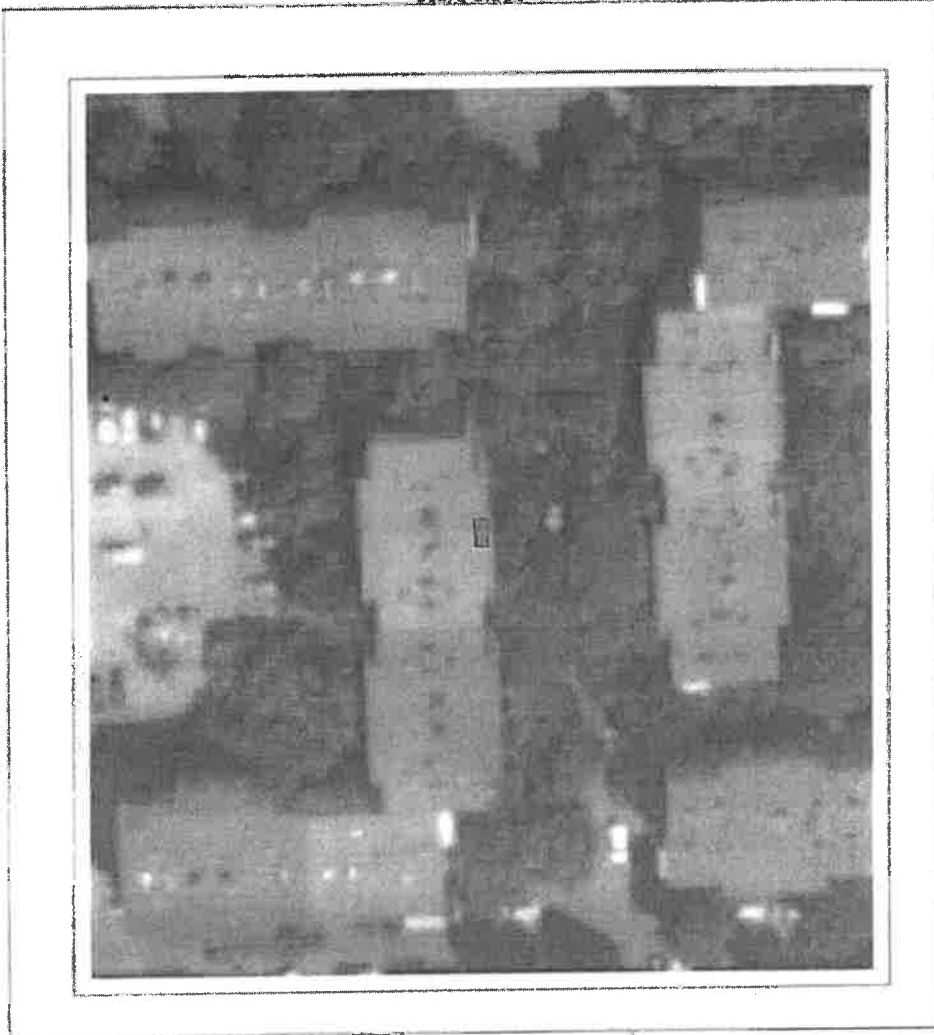
DETALII LINIARF IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 151639 / UAT Ploiesti

Incaдрare in zonă
scara 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 151639 / UAT Ploiesti

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Imra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5			
TOTAL:			5			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	1.47
2	3	3.11
3	4	1.465
4	1	3.11

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCP PRAHOVA la data: 02-07-2024
Situatua prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARIUS MILSANESCU



Referat de admitere, cerere nr. 98912 / 02-07-2024



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești
 Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax:
 (0244) 59 22 95

Nr. cerere	98912
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL PLOIESTI
 Domiciliul Loc. Ploiești, Piața EROILOR, Nr. 1A, Jud. Prahova

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 98912 din data 02-07-2024, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI PRAHOVA cu numărul cadastral

1) 151639, Loc. Ploiești, Str. GORNIȘTILOR, Nr. 8, Jud. Prahova, (teren intravilan, în suprafața de 4.56 mp, adiacent apartamentului nr.20, situat în str. Gornistilor, nr.8, bl.137G, sc.8, parter, mun. Ploiesti, jud. Prahova.), UAT Ploiești, , în suprafață măsurată de 5 mp și suprafață din acte 5 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 02-07-2024.

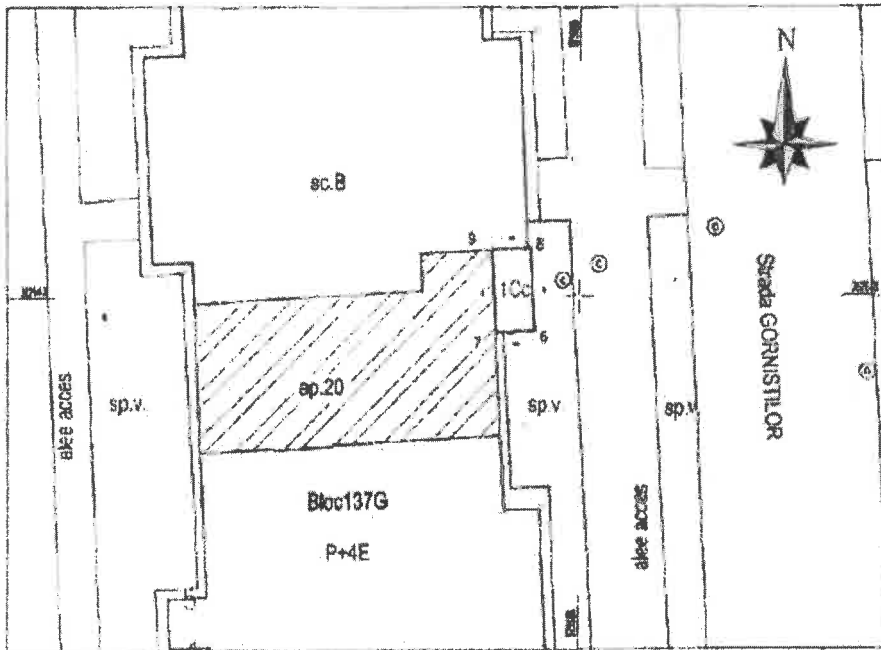
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
 MARIUS VILSANESCU



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
sc. 1:200 (intravilan)

No. cadastral	Suprafata terenului	Adresa imobilului
151639	5 mp	str. Cornistilor nr. 8, bl. 137G, sc. B, Ploiesti, jud. Prahova.
Comuna / Localitate etc.		Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT)
		PLOIESTI




A. DATE REFERITOARE LA TEREN

No. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	Gc	5 mp	Teren intravilan in suprafata de 4.56 mp adiacent apartamentului nr 20 situat in str. Cornistilor, nr. 8, bl. 137G, sc. B, Ploiesti, jud. Prahova
Total			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCII

Cod constructie	Denumire	Suprafata construita (mp)	Observatii
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 5 mp.
Suprafata din acte = 4.56 mp.

<p>Exponent: CAPTAN V. VIOREL</p>  <p>CAPTAN VIOREL</p>	<p>Inspector</p> <p>Conduc responsabil proiectul si toate datele ingineresti si arhitecturale necesare</p> <p>Manoara de proiect</p> <p>Marius Vilsanescu</p> <p>Bucuresti, ROMANIA</p>
--	--



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 208

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Gorniștilor, nr. 8, adiacent apartamentului nr. 20 din blocul 137G, scara B, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 254/22.05.2024 al consilierilor locali Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Viscan și Cristian-Mihai Ganea și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr.166/17.05.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 775/22.05.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului - teren situat în Ploiești, str. Gorniștilor, nr. 8, adiacent apartamentului nr. 20, din bl.137G, sc B, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale încheiat în data de 16.05.2024;

Văzând Raportul din data de 26.10.2023 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 6 din Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 553, art. 859, alin. 2 și ale art. 1138 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor articolului 36 alin. 1 și 2 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 25/14.03.1997 a Consiliului Local al municipiului Ploiești;

În conformitate cu Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139, art. 196 alin. (1) lit. a) și ale art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 4,56 m.p., situat în Ploiești, str. Gorniștilor, nr. 8, adiacent apartamentului nr. 20, din bl.137G, sc. B, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.



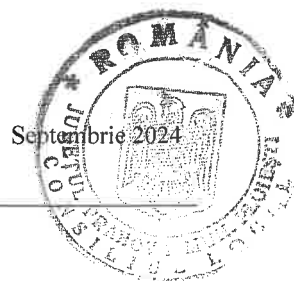
Art. 2 Direcția Gestiune Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Moldoveanu Ioneia Daniela precum și Direcției Gestiune Patrimoniu, prevederile prezentei hotărâri.

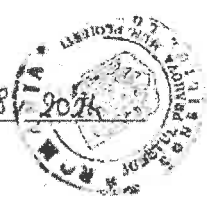
Data în Ploiești, astăzi, 29 mai 2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicolae-Vlad FRUSINA**

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



Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 208 / 2024



Terenul ce se înscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	2	3
.	Str. Gornistilor, nr.8, bl.137G	Teren adiacent apartamentului nr. 20 din blocul nr. 137G, scara B, parter	Suprafață = 4,56 m.p.

Director Executiv,
Carmen Daniela BUCUR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TAMIRCA

Șef S.L.E.B,
Gabriela MINDRITU

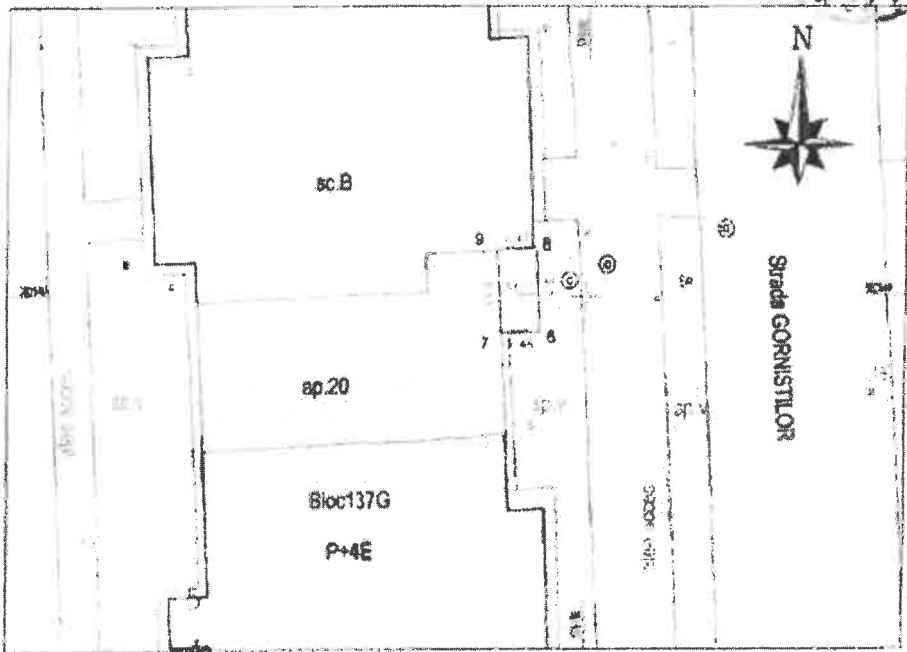
Șef S.L.B.,
Mădalin NEGCIȚĂ

Membru Consiliu S.L.E.B - Alina Mel-Rogu
Cesalț S.L.B. - Alina Elena Epure



ANEXA NR. 1 LA HCL 2081/2024
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILITATII
 sc. 1:200 (in cavitate)

Nr. cadastral	Suprafata masurata 5 mp.	Adresa imobilitatii nr. Cornistilor nr. 8, bl. 137G, sc. B, parter mun. Ploiesti, jud. Prahova
Caracterul terenului		Unitatea Administrativ-teritoriala (UAT) PLOIESTI



A. DATE REFERITIV LA TEREN

Nr. puncte	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Observatii
1	Cc	5 mp.	Teren intravilan, in suprafata de 4,58 mp. alocata apartamentului nr. 20, blocul nr. 8, bl. 137G, sc. B, parter mun. Ploiesti, jud. Prahova.
Total			

B. DATE REFERITIV LA CONSTRUCTIE

Cod constructii	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp.)	Metraj
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 5 mp.

Executat: ing. CAPTAN V. NICOLAE
 Contine masuratori realizate in teren, in conformitate cu dispozitiile actuale de cadastru si cartografiere a terenurilor si a constructiilor.

TABEL COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pt. de contur		Lungimi laterale D(1,41)
	X [m]	Y [m]	
8	382641.797	579178.089	3.11
6	382638.691	579178.244	1.48
7	382638.639	579178.780	3.11
9	382641.745	579178.620	1.47
SUPRAFATA = 4.58 mp.			



DAVID SI ASOCIATII
SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA
str. Gh. Doja, nr. 74
municipiul Ploiesti, Județul Prahova,
telefon: 0244 546 580
fax: 0344 101 485
operator de date cu caracter personal nr. 1285

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Intre :

POPESCU ANA-MARIA, cetatean român, necasatorita, domiciliata în mun. Bucuresti, Ale. Valea Florilor, nr. 2, bl.P11, sc.3, ap.41, sect. 6, CNP 2810909297251, identificata cu CI seria RT nr. 580652/23.07.2008 eliberat de SPCEP S6 biroul nr. 3 si **POPESCU DANIEL**, cetatean roman, necasatorit, domiciliat în mun. Ploiesti, Int. Gornistilor, nr.8, bl.137G, sc.B, ap.20, jud. Prahova, CNP 1750528293105, identificat cu CI seria PH nr. 850656/17.07.2009 eliberata de SPCLEP Ploiesti, în calitate de vânzatori, si

SERBAN IONELA-DANIELA, cetatean roman, necasatorita, domiciliată în mun. Ploiesti, str. Crîngasi, nr. 19, jud. Prahova, CNP 2860815295022, identificată cu CI seria PH nr. 673891 eliberată de SPCLEP Ploiesti la data de 26.03.2007, în calitate de cumpărătoare.

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

Noi, vânzătorii **POPESCU ANA-MARIA** si **POPESCU DANIEL**, declarăm că vindem liber de sarcini trei. **SERBAN IONELA-DANIELA**, întreg dreptul de proprietate asupra apartamentului numărul 20 situat în municipiul Ploiești, strada Gornistilor, numărul 8, bloc 137G, scara B, parter, județul Prahova, identificat cu nr. cadastral 121682-C1-U11, înscris în cartea funciara nr. 121682-C1-U11 a loc. Ploiesti, compus din doua camere de locuit și dependințe în suprafață utilă de 50,06 mp, împreuna cu cota parte indiviza de 2,73% din părțile si dependințele comune ale imobilului și terenul aferent apartamentului în suprafață de 16,49 mp, cu nr. cadastral 2957, înscris în cartea funciara nr. 121682 a loc. Ploiesti.

Apartamentul este configurat în documentatia cadastrala ce a stat la baza deschiderii cartii funciare.

Noi, vânzătorii, declarăm că detinem fiecare cota de 1/2 din imobil, fiind dobândita prin moștenire de la mama noastra Pitulice Florica, decedata la data de 05.11.2012, așa cum reiese din certificatul de moștenitor nr. 20/22.01.2013 eliberat în dosar nr. 20/2013 de notar public Sandu Aurelian Viorel; Pitulice Florica a dobândit apartamentul prin cumparare ca bun propriu în baza contractului de vânzare-cumparare nr. 36743/30.07.1992 si a procesului verbal de predare-primire nr. 36743/24.09.1992 încheiate cu SC CONTI SA.

Dreptul de proprietate al vanzatorilor a fost intabulat în cartea funciara în baza încheierii nr. 5097/2013 eliberată de OCPI Prahova-BCPI Ploiesti.

Eu, cumpărătoarea declar că am luat cunoștință de cele arătate de vânzatori cu privire la proveniența bunului imobil si am primit documentele care atesta dreptul de proprietate asupra acestuia.

Prețul vânzării, stabilit de comun acord, reprezinta suma de 37.000 (treizecisisaptemii) EURO care se achita astfel:



1. suma de 750 (sapesutecincizeci) EURO s-a achitat cu titlu de arvană, așa cum rezultă din antecontractul de vânzare cumparare autentificat la nr. 537/11.06.2013 de notarul public David Cristian Emanuel.

2. suma de 1.100 (unamieunesuta) EURO s-a achitat de catre cumparatoare din surse proprii astazi, data autentificarii prezentului contract, anterior semnării lui, în numerar.

3. diferența de 35.150 (treizeciscincimiiunasutacincizeci) EURO se achita vânzătorilor astazi, la data autentificării prezentului contract de vânzare cumparare, din creditul acordat de către PIRAEUS BANK ROMANIA SA cadrul Programului Guvernamental "Prima Casă" conform contractului de credit nr. 31020000000063378 din data de 27.06.2013 încheiat de către cumpărătoare cu banca finanțatoare și a contractului de garantare nr. PC4_72849/27.06.2013 încheiat de către cumpărătoare cu PIRAEUS BANK ROMANIA SA și cu Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderi Mici și Mijlocii SA IFN (FNGCIMM), fiind virată astfel: suma de 17.575 EURO în contul vânzătorului Popescu Daniel IBAN nr. RO94PIRB0801582619001000 deschis la Piraeus Bank Romania SA, iar suma de 17.575 EURO în contul vânzătoarei Popescu Ana Maria IBAN nr. RO45PIRB4211582570001000 deschis la Piraeus Bank Romania SA.

Prezentul contract este guvernat de prevederile dispozițiilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 60/2009 și a Hotărârii de Guvern nr. 717/2009, toate cu modificările și completările ulterioare precum și de alte dispoziții legale aplicabile potrivit căruia asupra imobilului achiziționat în cadrul Programului "Prima Casa" se înscrie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice și a băncii creditoare PIRAEUS BANK ROMANIA SA, proporțional cu procentul de garantare (50%-50%) o ipoteca legala de rang I asupra locuinței achiziționate din finanțarea garantată și se notează în cartea funciara interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani a imobilului și interdicția de grevare cu sarcini a imobilului pe toată durata finanțării.

Vânzătorii cunosc ca parte din prețul de cumpărare al imobilului este plătit de cumpărătoare din împrumutul acordat de PIRAEUS BANK ROMANIA SA conform contractului de credit nr. 31020000000063378/27.06.2013.

Ordinul de plata semnat de cumparator și vizat de Piraeus Bank Romania SA prezuma efectuarea plății sumei de bani provenind din credit, conform prevederilor art. 1504 Cod Civil.

Având în vedere ca, pentru plata diferenței de pret, Piraeus Bank Romania SA (Banca) a acordat cumparatoarei un împrumut în suma de 35.150 EURO, conform contractului de credit nr. 31020000000063378 din data de 27.06.2013, cumparatoarea este de acord ca în caz de neplata a garanției de catre Ministerul Finanțelor Publice, Piraeus Bank Romania SA sa procedeze la aplicarea prevederilor Contractului de Garantare și ale prevederilor legale în vigoare (Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 60/2009, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea de Guvern nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare și oricare act normativ incident) respectiv va solicita radierea din cartea funciara, proporțional cu procentul de garantare, a dreptului de ipoteca legala de rang I precum și a interdicțiilor înscrise în favoarea Statului Roman, asupra imobilului descris mai sus și va solicita înscrierea în cartea funciara, în favoarea Băncii, proporțional cu procentul de garantare, a ipotecii legale de rang I, precum și a interdicțiilor de înstrăinare și grevare cu sarcini, inclusiv interdicția de închiriere. Costurile radierilor și înscrierilor în și din cartea funciara vor fi suportate de catre cumparatoare.



Noi, vânzătorii, notarii și stăpânii de drept cu toate drepturile noastre legale în
încheierea prezentului contract de vânzare și cumpărare și a dreptului de ipotecă legată asupra
bunului în favoarea Statului Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice și a
PIRAELIA BANK ROMANIA SA și declarăm că înțelegem și acceptăm la încheierea în
favoarea noastră, în viza funciară a imobilului, a ipotecii legate prevăzute de art. 178 și art.
1 Cod Civil.

Noi, vânzătorii, declarăm că figurăm în imobilul mai sus descris în evidențele fiscale ale
com. Ploiesti - Serviciul Public Plumbuț Local și că toate obligațiile fiscale sunt achitate la
zi, așa cum rezultă din cer. fiscale de atestare fiscală cu nr. 6410069/07.2013 eliberate de
această instituție.

Noi, vânzătorii, declarăm că bunul imobil nu este grevat de niciun fel de sarcini și că nu
a fost constituit dreptul real în favoarea altor persoane, așa cum rezultă și din extrasul de
carte funciară pentru autentificare eliberat în baza cererii nr. 46037/04.07.2013 de către
OCPI Prahova - BCPI Ploiesti.

Transmiterea dreptului de proprietate se face de astăzi data autentificării prezentului
contract iar predarea imobilului se va face până la data de 23 iulie 2013.

Vânzătorii se obligă să transmită proprietatea cu toate atributele sale împreună cu tot ceea
ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, să predea bunul imobil în
starea în care se află la momentul încheierii prezentului contract și să garanteze pe
cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor ascunse (conform art. 1695 și art. 1707 Cod
Civil).

Cumpărătoarea are obligația ca imediat după preluare să verifice starea bunului potrivit
uzanțelor iar dacă în urma verificării se constată existența unor vicii aparente trebuie să îi
informeze pe vânzătorii despre aceasta, fără întârziere.

Noi, vânzătorii, declarăm că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract de
vanzare-cumparare a fost stăpânit de noi în mod legal, continuu, public și netulburat de
nimeni de la data dobândirii și până în prezent, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul
vreunui act normativ de trecere în proprietate de stat, nu a trecut în patrimoniul altor
persoane fizice sau juridice, nu am promis vânzarea sau închirierea lui altor persoane, nu este
închiriat în prezent la nicio persoană fizică sau juridică, nu există litigii asupra proprietății în
instanța, nu a fost revendicat, nu este supus procedurii de executare silită, nu am acordat
niciun drept de preempțiune și nici nu am înstrăinat sau constituit în alt mod vreun drept în
favoarea unui terț cu privire la acest imobil.

Noi, vânzătorii, declarăm că nu figurăm cu datorii față de Asociația de Proprietari, așa cum
rezulta din dovada eliberată în acest sens la data de 09.07.2013 și nici față de furnizorii de
utilități publice.

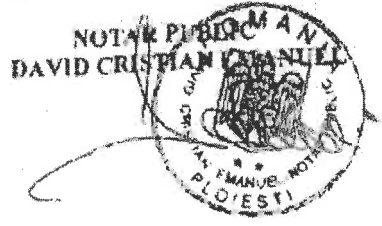
Impozitul pe venitul obținut din transferul proprietății imobiliare prevăzut de art. 77 pct 1 din
Codul Fiscal este în sarcina vânzătorilor iar taxele privind autentificarea prezentului contract și
cele privind publicitatea imobiliară vor fi suportate de cumpărătoare.

Totodată, vânzătorii precizează că le-au fost aduse la cunoștință de către notarul public
prevederile art. 321-322 Cod civil privind locuța familia și precizează că acest imobil nu are
calitatea de locuință a familiei.

Subsemnata SERBAN IONELA-DANIELA, cumpără imobilul descris mai sus, de la
POPESCU ANA-MARIA și POPESCU DANIEL, pe preț și în condițiile menționate în
prezentul Contract, cunoscând situația juridică și de fapt a acestuia, fără ca vânzătorii să fie



POPESCU DANIEL domiciliat în comun Ploiesti, în domiciliul nr 8 nr 1370, str. P
 4p 20, jud. Prahova, CNP 1780528292107, domiciliat în comun serie 175 nr
 850656/17.07.2009 eliberate de SPCL EP Ploiesti, în domiciliul
SERBAN IONELA DANIELA domiciliată în comun Ploiesti, în domiciliul nr 14
 jud. Prahova, CNP 1840610795012, domiciliată în comun seria 175 nr 854891 eliberată de
 SPCL EP Ploiesti în data de 16.07.2013 în baza actului nr. 1464/16.07.2013
 conștient la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele în
 în temeiul articolului 12, litera (b) din Legea nr. 135/1997 privind activitatea notarială
 republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS
 S-a încasat impozit în sumă totală de 7910 lei cu chitanța nr. 107/16.07.2013
 S-a perceput onorariul de 1.182 lei + TVA 283,68 lei cu bon fiscal nr. 7/16.07.2013
 S-a încasat tarif publicitate imobiliară de 245 lei cu chitanța 0003051/16.07.2013





ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 1088 din 21.10.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1088 Din: 21.10.2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON

Ca urmare a cererii adresate de MOLDOVEANU IONELA DANIELA
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI
sutul GORNISTILOR, sectorul 8, cod postal 137G
strada GORNISTILOR, nr. 8, bl. 137G
sc. B, et. 20, tel./fax -, e-mail -
inregistrata la nr. 308168 din 21-10-2022

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
sutul GORNISTILOR, sectorul 8, cod postal: 137G
strada GORNISTILOR, nr. 8, bl. 137G
sc. B, et. 20, sau identificat prin:

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
si a PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrurilor de
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 121682-C1-U11 (format din apartament cu suprafata utila 50,06 mp si cota teren 1649/10%)
se afla situat in incavilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a doamnei MOLDOVEANU IONELA-
DANIELA (fosta SERBAN) conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 814/16.07.2013 si Extrasului de Carte
Funciara de Informare eliberat de O.C.P.I. Prahova in baza cererii nr. 131239/14.10.2022.

Conform Extrasului de Carte funciara se intabuleaza drept de ipoteca legala in favoarea Statului Roman prin Ministerul
Finanțelor Publice si PIRAEUS BANK ROMANIA S.A.

Terenul pe care se doreste construirea balconului este proprietatea municipiului Ploiesti.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L - zona locuinte;

Lb - zona locuinte, in blocuri cu regim de inaltime P+2-4,P+5-10.

Utilizari permise:

- locuinte in blocuri;

- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;

- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert;

- activitati nepoluante;

- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P.

Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991, republicata,
Legii nr. 10/1995.

Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.C.U.

Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform H.C.L. nr. 543/2011 si nr. 361/2012.

Intocmit de: GABRIELA GABRIELA - CONSILIER, 21.10.2022
Verificat de: GABRIELA PATRASCU - SEF SERVICIU

[Signature]



3. REGIMUL TEHNIC

UTR Nr.2, Lb. (POT – 50%, CUT – 1,50) - conform HCL nr. 293/2007;
 Se aproba construirea de balcoane la parter pentru blocurile care au construite balcoane la etajele superioare.
 Documentatia tehnica trebuie sa prevada:
 - constructia balconului se va face cu destinatia exclusiva de locuit, accesul rezolvandu-se potrivit solutiei propuse de proiectant, in conformitate cu tipul de inchidere perimetrala existenta a blocului ;
 - dimensiunile balconului vor fi stabilite in limitele protectiei balconului de la etajul superior ;
 - protejarea ventilatilor existente ale subsolului

NOTA:
 Cererea pe baza careia se va solicita eliberarea autorizatiei de construire va fi insotita de:
 - documentatia tehnica (in 2 ex. originale) avind continutul-cadru stabilit prin anexa 1 a Legii nr. 50/1991, modificata si completata, in conformitate cu HGR nr. 184/2001, noul Cod Civil, intrat in vigoare la data de 01.10.2011, OMS nr. 119/2014 modificat si completat prin OMS nr. 994/2018, Legii nr. 195/2005 cu modificarile ulterioare, corelata cu cerintele avizelor si acordurilor, care va fi intocmita, semnata si verificata conform legii.
 Se vor mai anexa:
 - plan de amplasament si delimitare a bunului imobil/relevu apartament (de la inregistrare la B.C.F.);
 - rezolvarea situatiei juridice a terenului afectat de balcon;
 - anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de construire.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM
 Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr. 382/24.11.2009.
 Orice modificare a reglementarilor urbanistice de mai sus se poate realiza doar in conformitate cu prevederile art. 32 din Legea nr. 350/06.07.2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCTIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE - CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON -

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCII

4. OBLIGATIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa dea, deo caz, scutirea/inlocuirea necesitatii evaluarii publice/private in lista proiectelor asupra evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, astfel de prezenta documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea situarii ceretelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul si garantiile ceretarii publice, canalizarea optiunilor publicului si al formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea avizului in acord cu rezultatele ceretarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii actiunii a favorabilei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor actiunii asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite solutii administrative al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantii are obligatia de a notifica scutit faga subiectului administratiei publice competente cu privire la manifestarea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Anexa: CITIZANAS HABITUELA - COMUNITATE, 21-10-2022
 Președinte: CUCU ELENA PATRANCU, SIF VEAZINIU

Handwritten signature and initials.

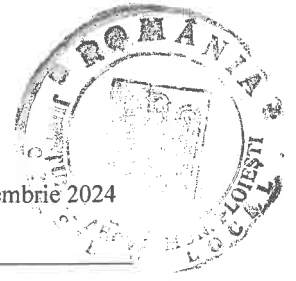


In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunța la intenția de realizare a investiției, acesta este obligat să o notifice acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOBITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- c) documentatia tehnica - D.T., după caz:
 - D.T.A.C.
 - D.T.O.E.
 - D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 - alimentare cu apă
 - gaze naturale
 - canalizare
 - telefonizare
 - alimentare cu energie electrică
 - salubritate
 - alimentare cu energie termică
 - transport urban
 - Alte avize/acorduri
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - securitatea la incendii
 - protecție civilă
 - sănătatea populației
 - d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
 - d.4) Studii de specialitate
 - AVIZ RASP PRIVIND PLANUL DE ELIMINARE A DESEBURILOR PROVENITE DIN LUCRARI DE CONSTRUIRE SI DEMOLARI
 - EXPERTIZA TEHNICA
 - PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI, VIZAT DE O.C.P.I. PRAHOVA - actualizat la zi;
 - CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)
 - RAPORT DE AUDIT ENERGETIC (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
 - nu este cazul
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
 - taxa timbru arhitectural 0.0005 din valoarea lucrărilor
 - taxa emitere autorizație de construire pentru locuințe și anexe 0.005 din valoarea lucrărilor

Incarcator: GHEORGHE GABRIELA - CONSILIERA, 11-10-2022
 Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - Sef Serviciu



Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

M.C.
ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

31.10.2022
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Actință la taxa de 7,5 lei, conform chitanței nr. 511454 din 14-10-2022

31.10.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de _____

PREȘEDINTE GREGORAS CARRILLA - CONSILIER, 31-10-2022
CONSILIER CIOCOZELĂA PATRASCU - SEP 2022

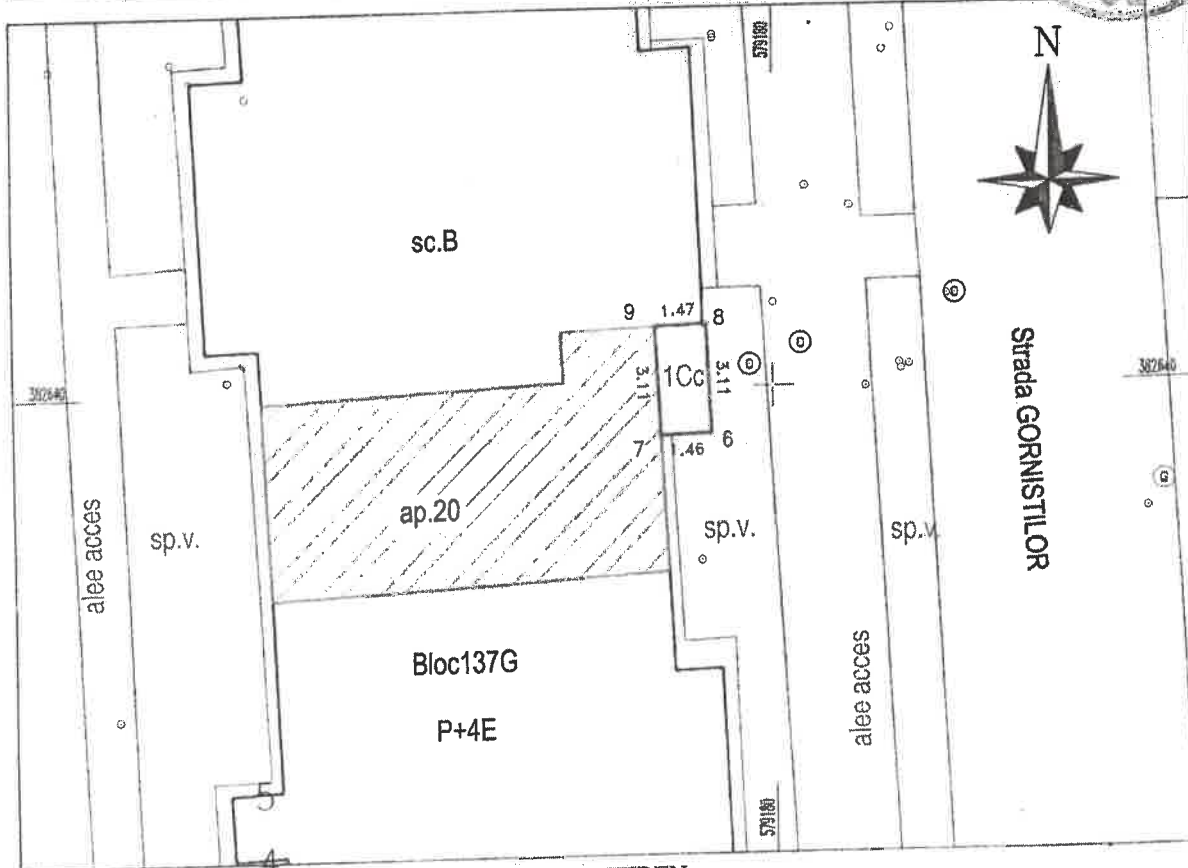
C. Carrilla

anexa nr.2 la H.C.L. Nr. 56/2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

sc.1:200 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata 5 mp.	Adresa imobilului str.Gornistilor,nr.8,mun.Ploiesti,jud.Prahova
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT) PLOIESTI	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentuni
1	Cc	5 mp.	Teren intravilan, in suprafata de 4.56 mp., adiacent apartamentului nr.20, situat in str.Gornistilor,nr.8,bl.137G,sc.B,parter,mun.Ploiesti,jud.Prahova.
Total			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE

Cod constructie	Destinatie	Suprafata constr.la sol (mp.)	Mentuni
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 5 mp.

Executant: Ing. **CAPITAN V. VIOREL**

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu starea din teren

Semnă *Viorel*

Data: _____

TABEL COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
8	382641.797	579178.089	3.11
6	382638.691	579178.244	1.46
7	382638.639	579176.780	3.11
9	382641.745	579176.620	1.47
SUPRAFATA = 4.56 mp.			