



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc L3, ep.1.
Tel: 0744.576.885
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2448/28.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 8.38 mp cota indiviza din suprafata totala de 558 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Mihail Kogalniceanu nr 2, bloc C, parter, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

14.05.2024

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



1 SINTEZA EVALUARII

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

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

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

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

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Mihail Kogalniceanu.

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

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

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022



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

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
132245 (8.38 mp- cota indiviza din suprafata totala de 558 mp	16.013,98	3.217,92	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
132245 (8.38 mp- cota indiviza din suprafata totala de 558 mp	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piata = 3.217,92 euro, respectiv 16.013,98 lei

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

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



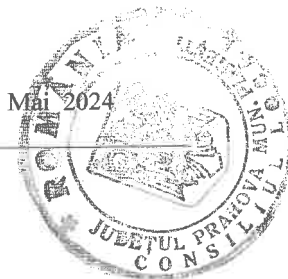
- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind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

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile 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 stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si 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. Situatie juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	15
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	15
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	15
4.3	Abordarea prin piata	16
4.4	Metoda extractiei	20
4.5	Metoda alocarii	20
4.6	Metoda reziduala	21
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	21
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	21
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	21
		6



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata**, in vederea tranzactionarii pe piata libera, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

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

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

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

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

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

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Mihail Kogalniceanu.

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

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

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

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

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



2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **14.05.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **14.05.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **14.05.2024** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata; au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor. Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

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

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022



2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

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

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

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



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

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua 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 cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de așchiere) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Pe teren este edificat un bloc de apartamente, cu spații comerciale la parter.

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



2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatiia juridica

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

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

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

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

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Mihail Kogalniceanu.

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

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

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

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

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona ultracentrala, pe Str Mihail Kogalniceanu, in imediata apropiere a Hotelului Prahova, zona pietonala.

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

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

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

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

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

Forma este aproximativ dreptunghiulara.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat



3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

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

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii comerciale 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 410 - 555 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Anul acesta, piata imobiliara a prins din nou curaj si o confirma cererea tot mai mare. In Ploiesti, mai ales, cumparatorilor le-a revenit increderea si au inceput achizitiile inca din faza de proiect.

Din ce in ce mai multi cumparatori au din nou incredere, angajeaza un avocat sau un consultant comercial si isi asuma plata unui avans pentru achizitia apartamentului in faza de proiect, fie ca e doar pe plansa sau la nivel de fundatie.

Cresterea interesului pentru achizitie a fost insa stimulat de programele de creditare in lei, dar si de cumparatori care au avut economii si au vrut sa dobandeasca o proprietate.

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

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

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la crestere sau diminuari bruscte 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 comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

Au fost prezentate cateva oferte de vanzari terenuri in zona analizata sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

Teren cu Puz si AC -Spatiu comercial si locuinte colective

400.000 €

Rate de la 0.661 Ron/lună Simulează credit

Ploiesti, zona Ultracentral - Vezi harta



Salvează

Comision 0% cumpărător

Grigorescu Alexandru
Bogdan
TOTAL IMOBILIARE

0726 485 696
Apelază acum

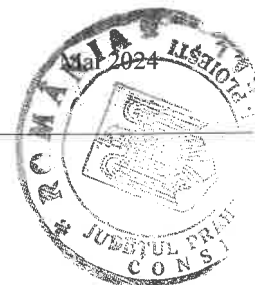
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Contact

imobiliare.ro
Reacții

Vrei un credit
cât pentru tine?



Descriere

Teren de vanzare in Ploiesti ultracentral zona 0

Toate utilitatile

Autorizatie de construire emisa in 04.2023-Spatiu comercial parter si locuinte colective.

Pentru mai multe informatii va rugam sa ne contactati telefonic

Specificatii

ID Anunț: X9SR03005

Actualizat în 14.06.2023

Suprafață teren:	721 mp
Tip teren:	agricol
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	25 m
Nr. fronturi:	1
P.O.T.:	80%
C.U.T.:	2
Sursă coef. urbanistici:	P.U.Z.

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic
Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Constructie demolabila
La sosea
Acces auto
Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

rezidential
comercial

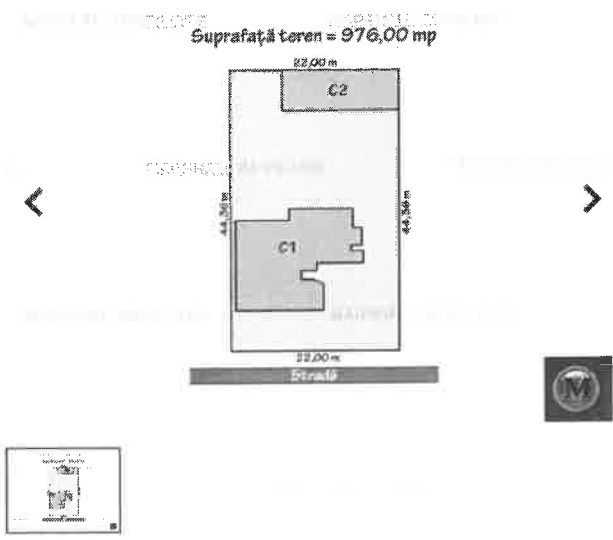
VECINĂȚĂȚI

Hotel Prahova
Stadionul Petrolul
Tribunalul Ploiesti

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/ploiesti/ultracentral/teren-agricol-de-vanzare-X9SR03005?lista=315437286&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4224427235>



Comparabila 2:



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 976 mp

400.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH9942Y5**

Caracteristici

Suprafata teren:	976 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	22 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	297 mp
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

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

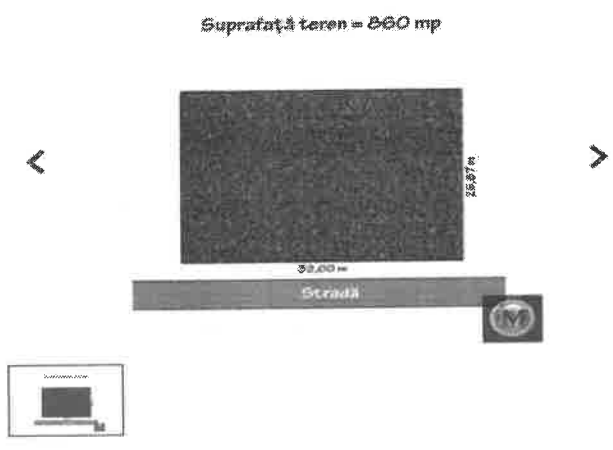
Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



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

Comparabila 3:



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 860 mp

500 EUR/mp

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH5108OV**

Caracteristici

Suprafata teren:	860 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	32 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

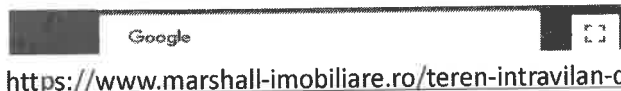
Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto

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

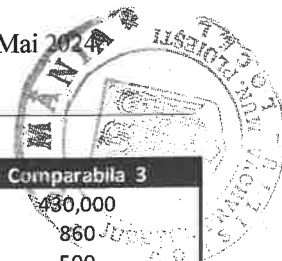
Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare

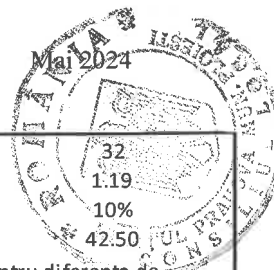


<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-860-mp-msh5108ov>



Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		400,000	400,000	430,000
Suprafata- m ²	558.00	721	976	860
Pret oferta €/m ²		555	410	500
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		83	61	75
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		472	348	425
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		471.6	348.4	425.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		472	348	425
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		472	348	425
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	May-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		472	348	425
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Mihail Kogalniceanu nr 2, bloc C, parter, jud. Prahova	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		-10%	15%	0%
Valoarea ajustare		-47.16	52.25	0.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 1 si o ajustare comparabilei 2 pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		



Deschidere	57	25	22	32
procentul laturilor	5.90	0.87	0.50	1.19
Ajustare		10%	15%	10%
Valoarea ajustare		47.16	52.25	42.50
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor pentru diferenta de deschidere.		
Utilitati	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	558.00	721	976	860
Ajustare		0%	5%	3%
Valoarea ajustare		0.00	17.42	12.75
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.		
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		3%	5%	0.00%
Valoarea ajustare		14.15	17.42	0
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2, care se vand cu constructie demolabila.		
		da	da	da
Ajustare neta		14	139	55
		3%	40%	13%
ajustare bruta		108.46	139.34	55.25
		19.55%	40.00%	13.00%
Pret ajustat		486	488	480
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	480.00	2,388.72		
Valoare teren	267,840	1,332,905.76		
Curs Euro	4.9765			
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	20%			
Valoare unitara adoptata	384.00	1,910.98		
Valoare adoptata teren 8.38 mp	3,217.92	16,013.98		

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

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



din
suprafata
totala de
558 mp

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
132245 (8.38 mp- cota indiviza din suprafata totala de 558 mp	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber), cea mai pretabila abordare este prin abordarea prin piata.

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul inchirierilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca imobilul evaluat este un teren liber.

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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
127067 (160.77 mp- cota indiviza din suprafata totala de 1870 mp	16.013,98	3.217,92

Valorile nu contin TVA

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

Fotografii



Localizare



Localizare



Localizare



Localizare



Exterior



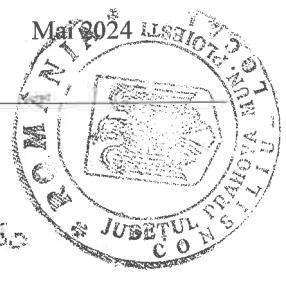
Exterior



Exterior



Exterior



Documente

ROMANIA
Județul Prahova
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI



HOTĂRÂREA Nr. 267
privind includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

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

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

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

în baza art. 18 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

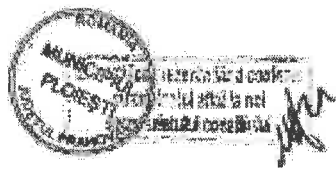
HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1. Constată că imobilele identificate în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ce fac parte integrală din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie ca atare în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*, cu înscrisura, conform legii, în Cartea Funciară posesivă.
- Art. 2. Direcția Administrație Publică, Județul Prahova va soluți la cerșință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2024

Președinte de sesiune,
Paul Palus

Contrasemnază,
Secretar,
Maria Magdalena Mazăru



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

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

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



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





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 132245 Ploiești

Nr. cartea: 156886
Zona: 12
Lot: 12
Anul: 2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str. Mihail Kogalniceanu, Nr. 2, jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	132245	558	CONSTRUCȚIA C1 INSCRIS IN CF 132245-C1; CONSTRUCȚIILE C1 IN CF 132245-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1 / 01/07/1999 Act Administrativ nr. FN, din 01/07/1999;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: 343/558 1) BLOC C OBSERVAȚII: (provenita din convenia CF 1616(e.1616))	A1 / B.29
51316 / 01/09/2011 Act Notarial nr. 4152, din 31/08/2011, emis de NP IUDOSE MARIA;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului in suprafata de 10,71 mp aferent apartamentului nr. 5, dobandit prin Convenie, cota actuala 11/558 1) SOARE DUMITRU DANIEL 2) SOARE CRISTINA	A1
88583 / 20/12/2013 Act Notarial nr. 1146, din 19/12/2013 emis de NP COSMA ANDREEA;	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun propriu asupra terenului in suprafata de 13,20 mp aferent ap.10, dobandit prin Convenie, cota actuala 13/558 1) MOTOC GEORGICA	A1
31476 / 01/04/2015 Act Administrativ nr. 267, din 20/11/2006 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;	
B14 Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra terenului in suprafata de 46,85 mp, dobandit prin Lege, cota actuala 47/558 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1
8281 / 15/12/2000 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1307, din 15/12/2000 emis de NP Barbu Fluorea;	
B18 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare asupra terenului in suprafata de 9,58 mp aferent ap. 20, dobandit prin Convenie, cota actuala 10/558 1) IONESCU IOANA SIMONA OBSERVAȚII: (provenita din convenia CF 1616(e.1616))	A1
99885 / 26/10/2016 Act Notarial nr. 602, din 26/10/2016 emis de NP Calin Mireia;	
B20 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun propriu asupra terenului in suprafata de 10,64 mp aferent ap.14, dobandit prin Convenie, cota actuala 11/558 1) GHICA NICOLETA-CRISTINA	A1
B21 se noteaza interdictia de instrainare a imobilului pe o perioada de 5	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2021.

Pagina 1 din 5

Extrasele sunt informativ. Autenticele se cer la sediul ANCP.

Tipărit pe 10/10/2022 la 11:11



Carte Funciara Nr. 132245 Comuna/Oraş/Municipiu:

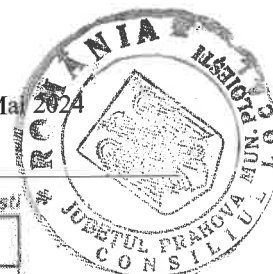
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
<p>ani de la data dobandirii acestuia si interdictia de grevare cu alte sarcini pe toata perioada finantarii in favoarea STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE si BANCA COMERCIALA ROMANA SA (asupra terenului in suprafata de 10,65 mp aferent ap.14 proprietatea lui GHICA NICOLETA-CRISTINA)</p>	A1
1965 / 15/01/2010	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 83, din 14/01/2010 emis de NP Onutu Casioara:	
<p>B21 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare asupra terenului in suprafata de 8,38 mp aferent ap. cu nr. cadastral 1493/C.b, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/558</p> <p>2) RUSU DAIANA</p>	A1 / B.53
19370 / 05/03/2018	
Act Notarial nr. 385, din 03/03/2018 emis de NP Onuta Local; Act Administrativ nr. CG 058974, din 03/09/2001 emis de PRIMARIA PLOIESTI;	
<p>B25 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun comun (asupra terenului aferent ap. 2 in suprafata de 11,32 mp), dobandit prin Conventie, cota actuala 11/558</p> <p>1) VLAD ADRIAN</p> <p>2) VLAD EANA</p>	A1
44319 / 18/05/2018	
Act Notarial nr. 1159, din 17/05/2018 emis de NP Meirosu Carmen;	
<p>B26 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 10,90 mp aferent ap.7, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/558</p> <p>1) TOMA CEZAR - IONUT</p> <p>2) TOMA ELENA</p>	A1
Act Notarial nr. 1160, din 17/05/2018 emis de NP Meirosu Carmen;	
<p>B27 se noteaza interdictia de instrainare, grevare inchiriere, dezmembrare alipire, demolare, construireasupra terenului in suprafata de 10,90 mp aferent ap.7 proprietatea lui TOMA CEZAR IONUT, TOMA ELENA)</p> <p>1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100</p>	A1
44934 / 23/04/2019	
Act Notarial nr. 126, din 29/09/2017 emis de N.P. BOJEZATU IOANA ELEONORA; Act Administrativ nr. 21425, din 03/03/1992 emis de CONTI S.A.; Act Administrativ nr. 21425, din 17/01/1992 emis de CONTI S.A.; Act Notarial nr. 127, din 29/09/2017 emis de N.P. BOJEZATU IOANA ELEONORA;	
<p>B29 Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra terenului in suprafata de 10,93 mp aferent apartamentului nr.13, dobandit prin Succesiune, cota actuala 11/558</p> <p>1) POPISTEANU STEFANIA-LUCIANA</p> <p>2) DOBRICA GEORGIANA SIMONA</p>	A1
122970 / 31/10/2019	
Act Notarial nr. 5549, din 30/10/2019 emis de NP Tudose George Radu;	
<p>B30 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun propriu asupra terenului in suprafata de 10,62 mp aferent apartamentului nr. 21, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/558</p> <p>1) DUDU GEORGIANA</p>	A1
124172 / 04/11/2019	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1932, din 01/11/2019 emis de NP BARBU MARIA MADALINA;	
<p>B31 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun propriu asupra terenului in suprafata de 34,79 mp aferent apartamentului nr.24, dobandit prin Conventie, cota actuala 35/558</p> <p>1) BALLEA PAUL ADRIAN</p>	A1
22214 / 18/02/2021	
Act Notarial nr. 559, din 17/02/2021 emis de NP Tudose George Radu;	
<p>B32 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun comun asupra terenului in suprafata de 10,87 mp, aferent ap.4, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/558</p> <p>1) SOARE DANIEL VALENTIN</p>	A1
150153 / 01/11/2021	
Act Notarial nr. 343, din 28/10/2021 emis de NP Popescu Viortica; Act Notarial nr. 3381, din 28/10/2021 emis de NP POPESCU VIORTICA;	
<p>Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de 1/2 din terenul in suprafata de 8,38 mp aferent ap. cu nr. cadastral 1493/C.b, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/558</p>	A1

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

Pagina 2 din 6

Barbulescu Stefan

Papaduta Vasile



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

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

C. Partea III. SARCINI

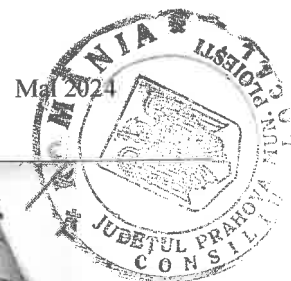
Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
25126 / 09/05/2011 Act Administrativ nr. 1343, din 08/05/2011 emis de NP MEIROSU MIHAEL GABRIEL;	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) TRANDAFIR FLORIN 2) TRANDAFIR DOINA OBSERVAȚIE asupra terenului în suprafața de 62,57 mp aferent spațiului comercial	
90340 / 01/09/2015 Act Administrativ nr. 203, din 14/12/2005 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI (act adițional nr. 15940/13.12.2007 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adițional /7/0203/26.11.2013 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adițional nr.1/22.12.2006 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adițional nr.2/ 08326/04.05.2007 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adițional nr. 3/02680/11.02.2008 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adițional nr. 4/0203/13.01.2009 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adițional nr. 5/0203/14.12.2009 MUNICIPIUL PLOIESTI, act adițional nr. 6/04.01.2011 MUNICIPIUL PLOIESTI);	
C6 se notează încheierea în baza contractului de închiriere nr.203/06.01.2006 și a actelor adiționale între MUNICIPIUL PLOIESTI în calitate de proprietar și SC BALEXIM COM SRL - în calitate de chirias (asupra terenului de 46,85 mp.)	A1
99885 / 26/10/2016 Act Administrativ nr. FC8 223453, din 17/10/2016 emis de PINGUIM;	
CB Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 135350,3 RON proporțional cu procentul de garanție asupra terenului în suprafața de 10,69 mp aferent ap.14 proprietatea lui GHICA NICOLEȚA-CRISTINA	A1
1) STATUL ROMÂN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) BANCA COMERCIALA ROMANA SA	
44319 / 18/05/2018 Act Notarial nr. 1160, din 17/05/2018 emis de NP Meirosu Corneliu;	
C9 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 126820 LE plus celelalte obligații de plată aferente creditului asupra terenului în suprafața de 10,90 mp aferent ap.7 proprietatea lui TOMA CEZAR IONUT, TOMA ELENA	A1
1) ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100	
75686 / 26/08/2018 Act Notarial nr. 2563, din 27/08/2018 emis de NP Lupu Maria Luiza;	
C11 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 11,51 mp aferent apartamentului nr. 17	A1
1) MATEI MARINELA 2) MATEI NICUSOR SORIN	
6076 / 11/01/2021 Act Notarial nr. 71, din 11/01/2021 emis de Neculae Aurelian;	
C12 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 19,02 mp aferent apartamentului nr. 27	A1
1) ONORGHIE DIANA MIHAELA	
22214 / 16/02/2021 Act Notarial nr. 559, din 17/02/2021 emis de NP Tudose George Radu;	

Documentul este disponibil în format electronic pe site-ul www.sncf.ro

Pagina 3 din 6

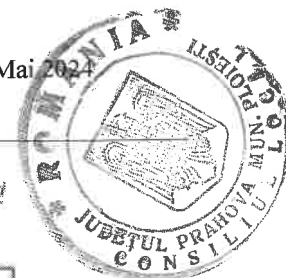
Informații suplimentare: www.sncf.ro

Tabelul nr. 1 din Anexa 13



Carte Funciară Nr. 132245 Comuna/Draș/Municipiul Ploiești

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



Carte Funciară Nr. 132245 Comuna/Draș/Municipiu: Ploiesti

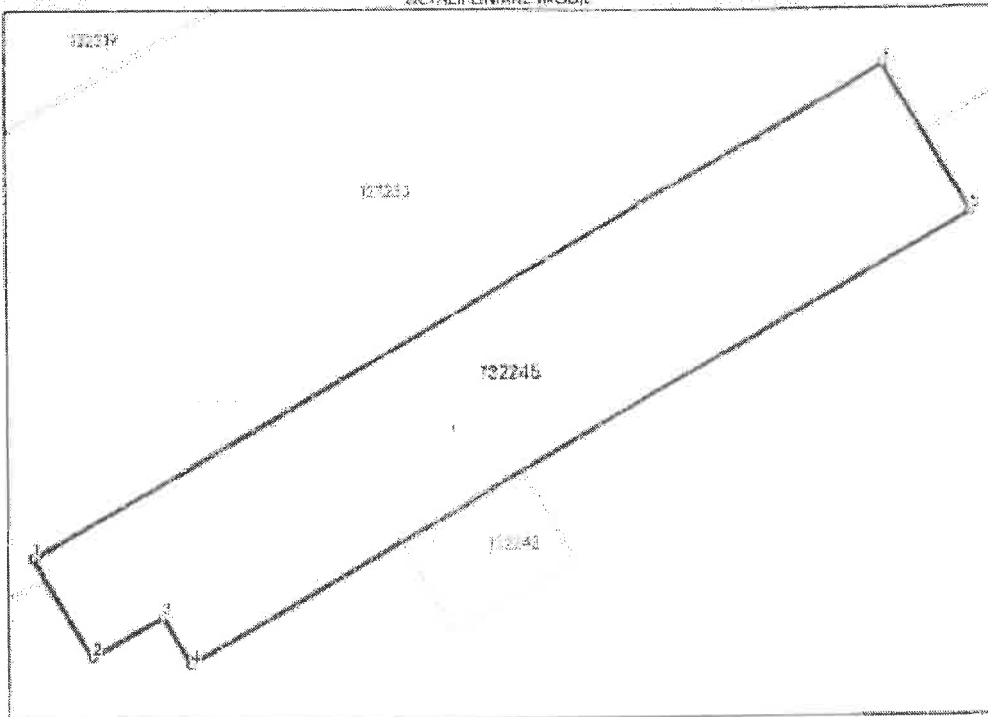
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
132245	558	CONSTRUCTIILE CI DIN CF 132245 CI

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	CURTI constructii	DA	558	-	-	-	teren in suprafata de 558,58 mp

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	6.77
2	3	4.846
3	4	3.257
4	5	52.72
5	6	10.018
6	1	57.362



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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/12/2022, 12:20

