



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc 3, apart 1
Tel: 0744.576.895
Email: office@kidoadv.ro
Web: www.kidoadv.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2593/04.01.2025

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 4 mp situat in Loc. Ploiesti, B-dul Republicii nr 191, bloc 3B1, parter, apart 3, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

05.12.2024

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



1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața de 4 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, B-dul Republicii nr 191, bloc 3B1, parter, apart 3, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152577 a loc. Ploiesti, având nr cad 152577.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului neafectat de restricții de construire.

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- Bdul Republicii, la care are un front stradal de 1.17 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza ca 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.



În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152577	5.554,44	1.116,00	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
152577	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață = 1.116,00 euro, respectiv 5.554,44 lei

Valoarea redevenței este de 44,64 euro/ an, echivalent a aprox 222,18 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redevenței se regăsește în anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 05.12.2024.

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 echipamente 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 piață, bazându-se pe informații de piață;



- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta 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:

- 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 preofesional.
- 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 evaluarii si amplasarea 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	19
4.5	Metoda alocarii	19
4.6	Metoda reziduala	20
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	20
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	20
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	20
		6



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata**, in vederea 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 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, B-dul Republicii nr 191, bloc 3B1, parter, apart 3, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152577 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152577.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.

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- Bdul Republicii, la care are un front stradal de 1.17 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 **05.12.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **05.12.2024**, 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 **05.12.2024** 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 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 măsuratori suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de 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 fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului neafectat de restricții de construire.



2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicitatii 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. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 4 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, B-dul Republicii nr 191, bloc 3B1, parter, apart 3, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152577 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152577.

Observatii: Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de urbanism pentru informare. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului neafectat de restrictii de construire.

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- Bdul Republicii, la care are un front stradal de 1.17 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 158915/15.10.2024;
- Hotararea nr 411/26.09.2024
- Plan de amplasament
- Extras de plan cadastral
- Contract de vanzare cu Incheiere de Autentificare nr 2942/08.11.2022

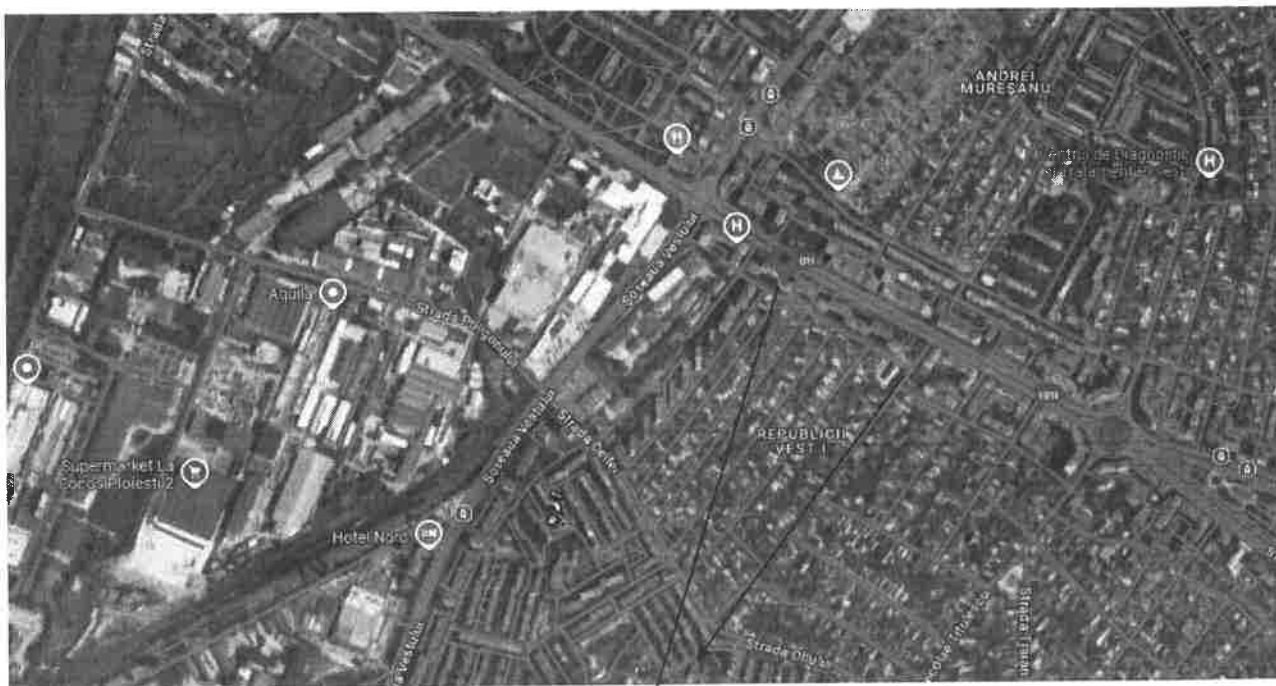
In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona mediana, pe B-dul Republicii, in cartierul Republicii, in imediata apropiere a Spitalului Movila si a sediului Electrica.

Zona in care se afla imobilul este rezidentiala. In zona se afla blocuri de locuinte.

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



PLOIESTI
JUDETUL
PRAHOVA

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 290 - 324 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 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.

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:

Suprafata teren = 414 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 414 mp

120.000 EUR

ID OFERTA: **MSH0256G4**

[SUNA](#)

[CERE DETALII](#)

Caracteristici

Suprafata teren:	414 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	15.18 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	61 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

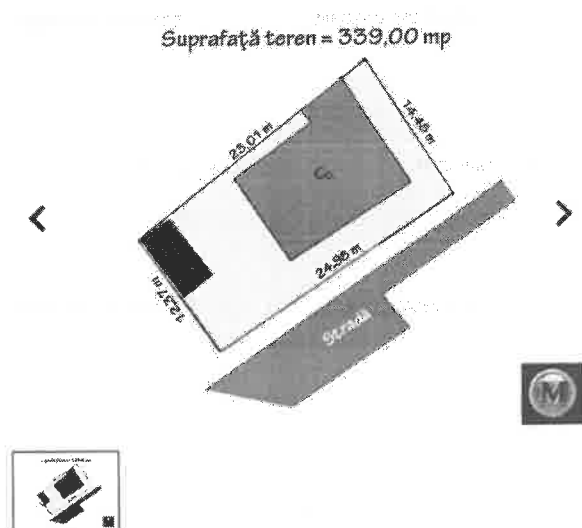
Localizare

Google

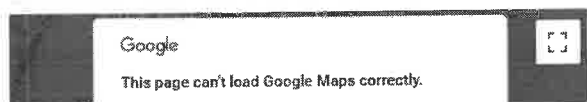
<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-414-mp-msh0256g4>



Comparabila 2:



Localizare

Teren intravilan de vanzare, zona Central
339 mp

110.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: X2L81305S

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	339 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	24.98 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

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

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

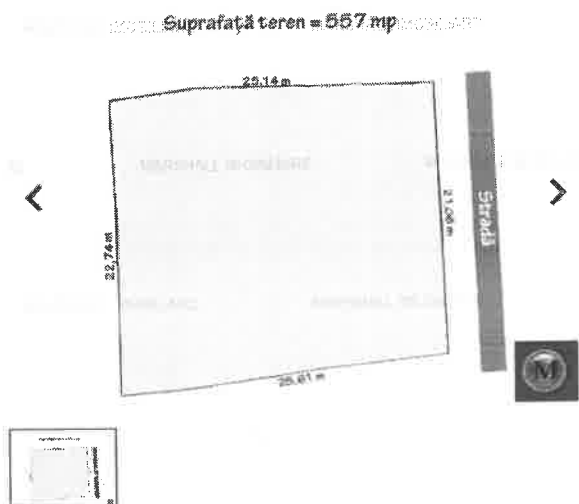
Destinatie: rezidential

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-339-mp-x2l81305s>

Comparabila 3:



Localizare

Teren intravilan de vanzare, zona Central,
557 mp

168.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH9283KV

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	557 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	21.06 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

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



Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		120,000	110,000	168,000
Suprafata- m ²	4.00	414	339	
Pret oferta €/m ²		290	324	302
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		29	32	30
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		261	292	271
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		260.9	292.0	271.5
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		261	292	271
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		261	292	271
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Dec-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		261	292	271
Localizare	Loc. Ploiesti, B-dul Republicii nr 191, bloc 3B1, parter, apart 3, jud. Prahova	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
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	1.17	15	25	21
procentul laturilor	0.34	0.56	1.84	0.80
Ajustare		-3%	-15%	-5%
Valoarea ajustare		-7.83	-43.81	-13.57
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	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	4.00	414	339	557
Ajustare		5%	5%	7%
Valoarea ajustare		13.04	14.60	19.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici.		
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		5%	5%	0%
Valoarea ajustare		13.04	14.60	0.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva de 5% comparabilelor 1 si 2, deoarece se vand cu constructii demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		18	-15	5
		7%	-5%	2%
ajustare bruta		33.91	73.01	32.57
		11.70%	25.00%	12.00%
Pret ajustat		279	277	277
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	279.00	388.61		
Valoare teren	1,116.00	5,554.44		
Curs Euro	4.9771	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:

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
152577	5.554,44	1.116,00	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat



Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARI SI DEZVOLTARI	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152577	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 spațiului (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 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
152577	5.554,44	1.116,00

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 44,64 euro/ an, echivalent a aprox 222,18 lei/an.

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

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 05.12.2024.



ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A CONCESIUNII:

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

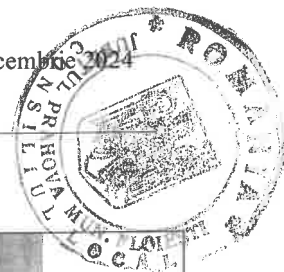
Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 "Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism 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= Redeventa anuala

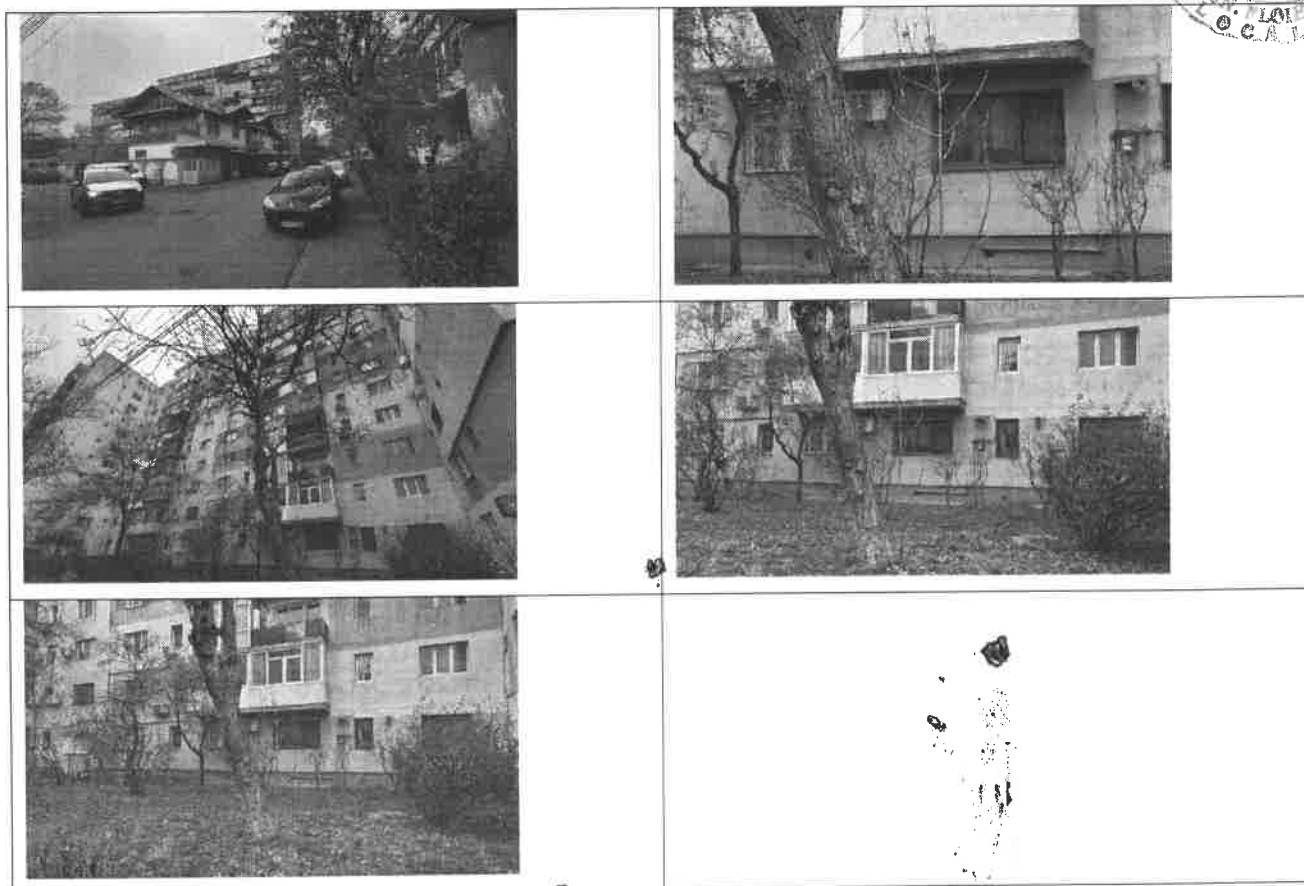
1.116,00 euro/ 25= 44,64 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 44,64 euro/ an, echivalent a aprox 222,18 lei/an.



ANEXA 2: Fotografii



ANEXA 3: Documente

Referat de admitere, cerere nr. 158915 / 15-10-2024

	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA		Nr. cerere 158915
	Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești		Zila 15
	Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel. 10244) 51 95 69, Fax: 10244) 59 22 95		Luna 10
			Anul 2024

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Domnnei MUNICIPIUL PLOIESTI

Domiciliul Loc, Ploiești, Piața EROILOR, Nr. 1A, Jud. Prahova

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 158915 din data 15-10-2024, 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) 152577, Loc. Ploiești, Bdul REPUBLICII, Nr. 191, Bl. 381, Jud. Prahova, UAT Ploiești, în suprafață măsurată de 4 mp și suprafață din acte 4 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 17-10-2024.

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
MARLENA POPA



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 152577 / 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 45 89, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	138015
Ziua	13
Luna	10
Anul	2024

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 152577 / UAT Ploiești**

TEREN Intravilan

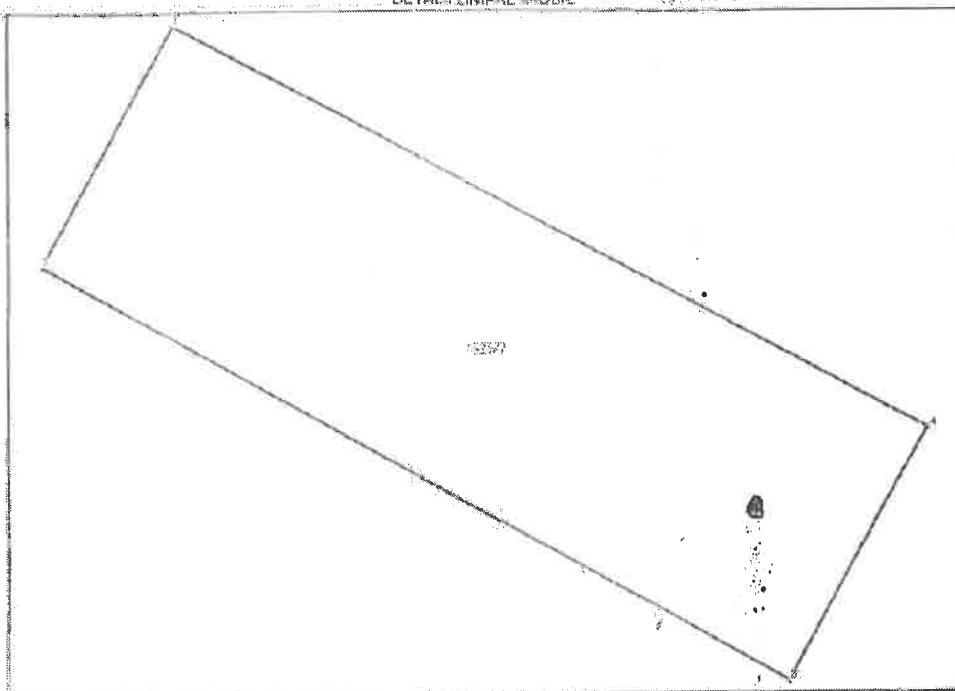
Adresa: Loc. Ploiești, Bdul REPUBLICII, Nr. 191, Bl. 3B1, Jud. Prahova

Comuna/Draș/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
152577	4	Teren intravilan în suprafața de 4 mp, adiacent apartamentului nr. 3, situat în B-dul Republicii, nr. 191, bl. 3B1, Jud. Prahova.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.

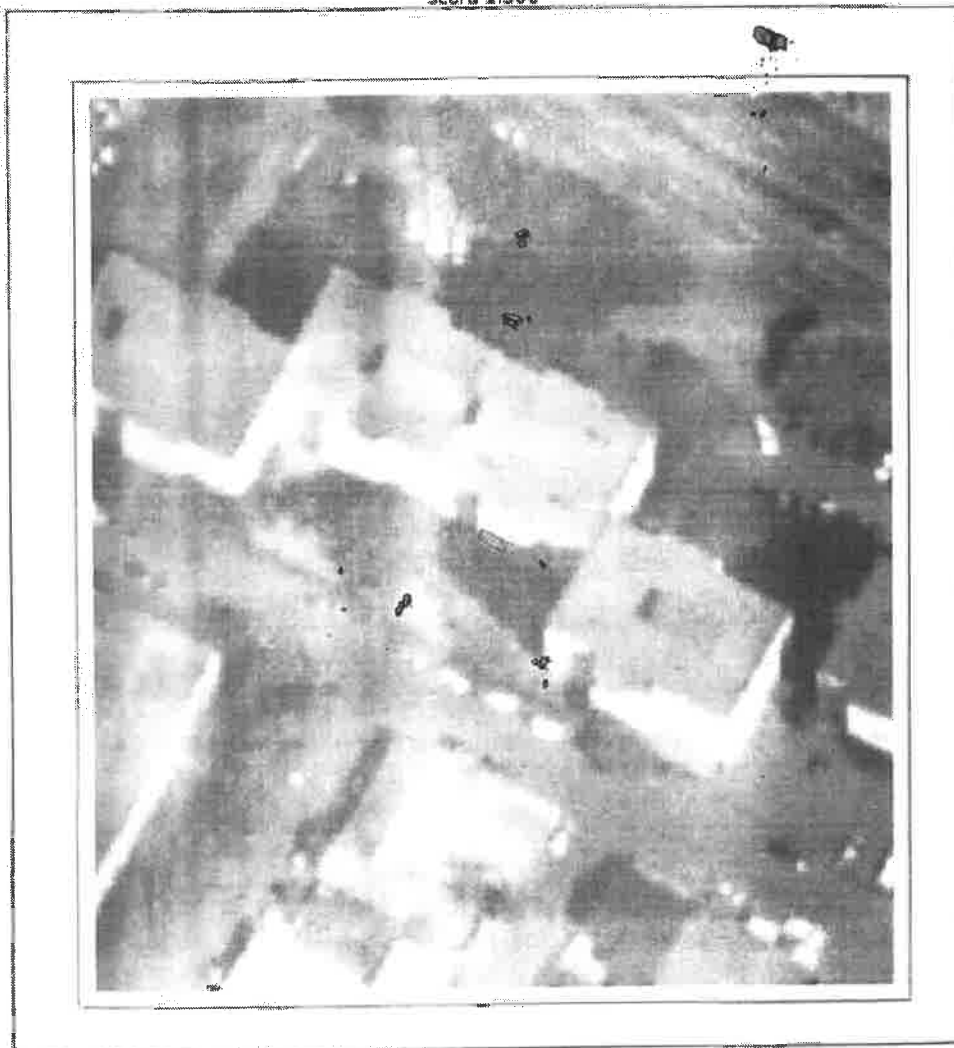
DETALII LINIARE IMOBIL

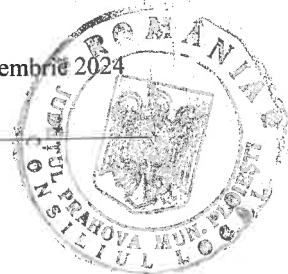




Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152577 / UAT Ploiesti

Incadrare în zonă
scara 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152577 / UAT Ploiesti

Date referitoare la teren

Crt.	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4			Teren intravilan în suprafața de 4 mp, adiacent apartamentului nr. 3, situat în B-dul Republicii nr. 191, bl. 381, Jud. Prahova.
	TOTAL:		4			

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 (m)
1	2	1.077
2	3	3.331
3	4	1.123
4	1	3.331

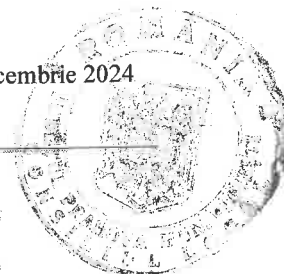
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** 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 OCPI PRAHOVA la data: 17-10-2024
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARLENA POPA



10210505780

Incheiere Nr. 158915 / 15-10-2024

ANCP

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

Dosarul nr. 158915 / 15-10-2024

INCHEIERE Nr. 158915

Registrator: MARIUS VOICU

Asistent: RALUCA GEORGETA SGURA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.411/26-09-2024 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) si art.28~1,art.29,art.31 (alin.1) si art.41 (alin.5~2) din Legea nr.7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) coroborat cu art.884 si art.888 Cod Civil si ale art.45,art.47 (alin.2) si art.67,art.72 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:

- imobilul cu nr. cadastral 152577

- 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 152577 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:

MUNICIPIUL PLOIESTI
PETCU CLAUDIA MIRELA

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

23-10-2024

MARIUS VOICU

RALUCA GEORGETA SGURA

Document semnat cu sigilla electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28~1 din Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
133577	4	Mai Ploiesti, S-dul Republicii, nr.191, bl.3B1, jud.Prahova
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Ploiesti

ANEXA NR. 10

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata teren	Observatii
1	CG	4	Teren intravilan, in suprafata de 4mp, adiacent apartamentului nr.3, situat in B-dul. Republicii, nr.191, bl.3B1, jud.Prahova
Total		4	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Descriere	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
		0	
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4mp

Executant: TOPING COMPANY S.R.L. P.F.A. Ploesti Cluj-Napoca RO-B-J nr. 2232 RO-B-F nr. 0320 Contine toate datele necesare pentru construirea, intretinerea, repararea si construirea noastra a si realizarea la teren Garananta si intretinere Data: Data de 2024	Inspector Contine intravilanul imobilului in data de data integrata si construirea terenului constructiei Data:
---	--



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară FRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prolești

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 132577 Ploiesti

Mr. Rogers	158915
Zills	13
Cum	10
Arnd	2024

Code verification
100180505780



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Bdul REPUBLICII, Nr. 191, Bl. 3B1, Jud. Prahova

Nr. cadastrel Nr. Cit	topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	152577	4	Teren intravilan în suprafața de 4 mp, adiacent apartamentului nr. 3, situat în Bd-ul Republicii, nr. 191, bl. 383, jud. Prahova.

B. Partea II. Proprietari si acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
158915 / 15/10/2024		
Act Administrativ nr. 411, din 26/09/2024 emis de Consiliul Local al municipiului Ploiești:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIEȘTI CIF:2844855	A1

C. Partea III. SARCINI

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



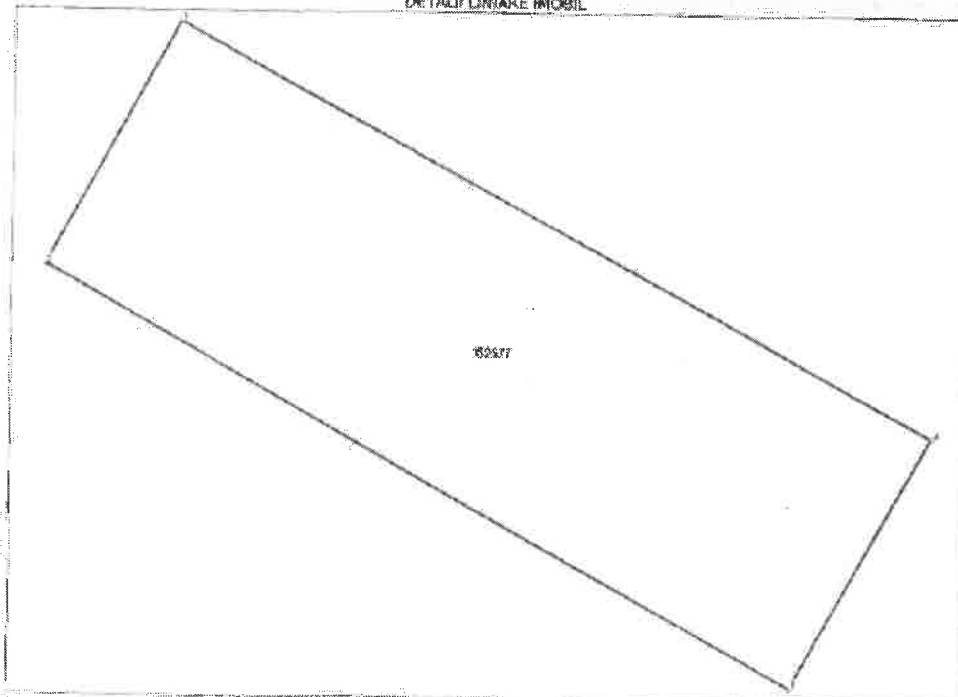
Carte Funciară Nr. 152577 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
152577	4	Teren intravilan în suprafața de 4 mp, adiacent apartamentului nr. 3, situat în B-dul Republicii, nr. 191, bl. 381, Jd. Prahova

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4				Teren intravilan în suprafața de 4 mp, adiacent apartamentului nr. 3, situat în B-dul Republicii, nr. 191, bl. 381, Jd. Prahova

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.077
2	3	3.331
3	4	1.123
4	1	3.331



Carte Funciară Nr. 152577 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte 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 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 6 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
22-10-2024

Asistent Registrator,
RALUCA GEORGETA SGURA

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 411

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, Bulevardul Republicii, nr. 191, adiacent apartamentului nr. 3 din blocul 3B1, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 474/20.09.2024 al domnului consilier local Valentin Marcu și Raportul de specialitate com. în înregistrat sub nr. 303/19.09.2024 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. 1804/20.09.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului - teren situat în Ploiești, Bulevardul Republicii, nr.191, adiacent apartamentului nr. 3, din bl. 3B1, 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 19.09.2024;

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;

Văzând Raportul din data de 10.09.2024 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

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 4,00 m.p., situat în Ploiești, Bulevardul Republicii, nr. 191, adiacent apartamentului nr. 3, din bl. 3B1, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr.2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.



Se certifică prezenta fiind conform
cu originalul aflat la
secretariatul Consiliului



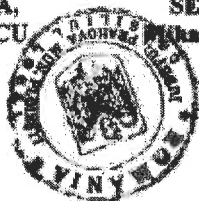
Art. 2 Direcția Gestiune Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnilor Serban Andrei Răzvan și Serban Ancuța-Valentina precum și Direcției Gestiune Patrimoniu, prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 26 septembrie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Radu-Alexandru SIMIONESCU

Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Michaela-Lucia CONSTANTIN



Se certifica prezenta fiind conform
cu originalul depus la noi
secretariatului Consiliului



Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 1441



Terenul ce se înscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești

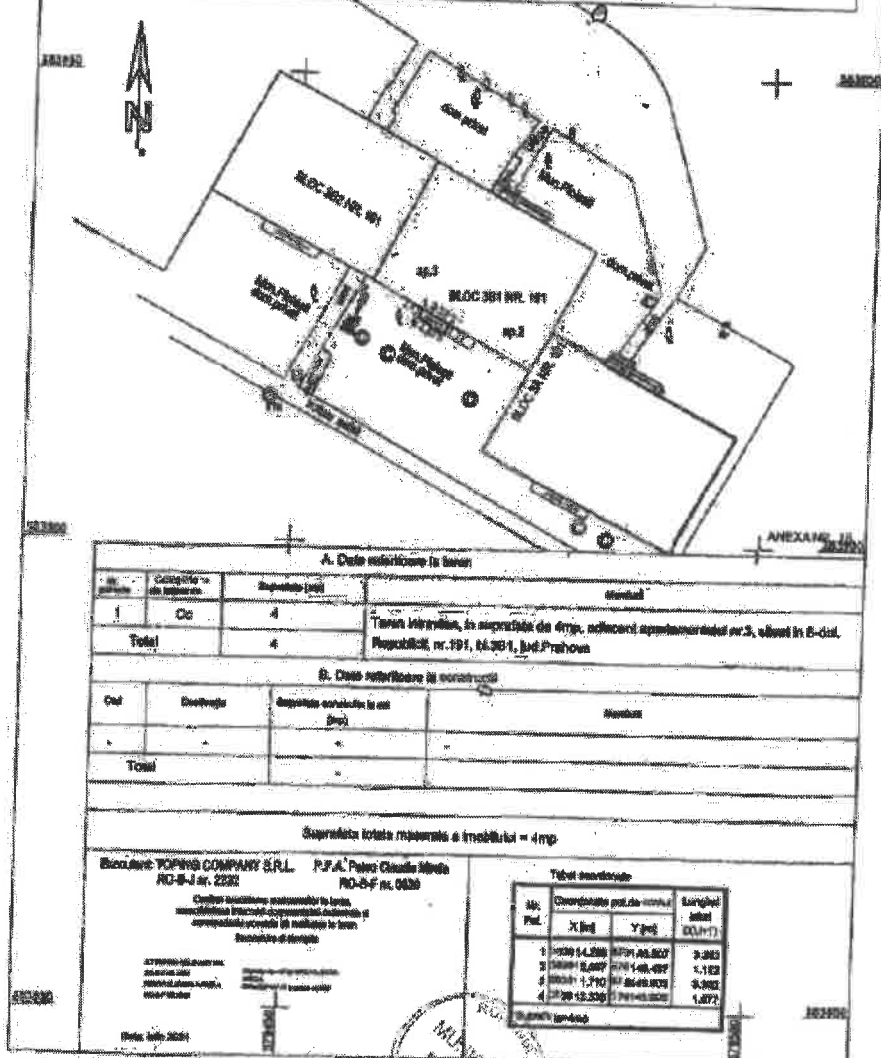
Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	2	3
	Bulevardul Republicii, nr.191, bloc 3B1	Teren adiacent apartamentului nr. 3 din blocul nr. 3B1, parter	Suprafață = 4,00 m.p.

Director Executiv,
Carmen Dancu BUCURDirector Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TABIRCAȘef S.I.E.B.,
Gabriela MÎNDRUȚIUȘef S.P.V.P.A.A.E.,
Elena GUZUÎntocmit: Consilier S.I.E.B. - Andreea Luiza Seochianu
Consilier S.P.V.P.A.A.E. - Duda IoanaSe înregistrează și se arhivază conform
cu originalul alăturat la noi
secretariatului Consiliului

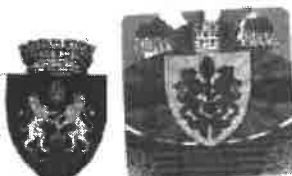


Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. ordinului	Suprafața terenului și amplasul (arg.)	Adresa mobilizării
	4	Mun. Pitești, S-ct. Republicii, nr. M1, b. SP1, Jnl. Pitești.
Nr. Cereta Funcției		Unitatea Academică de Testare (UAT)
		Pitești



Se certifica prezenta ființă conform
cu originalul afiș la noi
secretariatul de birou



ROMANIA
Municipiul Ploiesti
Serviciul Public Finante Locale Ploiesti

Anexa nr. 13
Model 2016 IFL 013

Nr. 97351/(data eliberare)

Codul de inregistrare fiscala 2844865

Municipiul PLOIESTI B-dul Independentei Nr. 16

tel./fax 0244-546711

Operator de date cu caracter personal - 21443

02.10.2024

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL***

Ca urmare a cererii D-IU/D-nei OUDU IONELA, nr. 97351 /data 01.10.2024 cu domiciliul in - legitimata prin B.I./C.I./A.I./Pasaport/ seria PX 451974 cu CNP -, avand calitatea de actionar unic/asociat/administrator/imputernicit/mandatar/executor/lichidator, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 2022736 se atesta urmatoarele:

MUNICIPIUL PLOIESTI cu sediul P-TA. EROILOR, Nr. 1A, PLOIESTI, Prahova, Romania, CUI : 2844865

figureaza cu bunuri mobile si imobile pentru care nu datoreaza impozite conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare. - -



Teren adiacent ap. nr. 3 din bl. 3B1, parter

situat la adresa B-DUL REPUBLICII Nr. 191

cu detalii: Denumire in urma achizitiei: Suprafata: 4.06 (b) Teren: Intabulare Total Teren: 4.06 Teren Ocupat:

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii de lichidare/dizolvare/fuziune/absorbtie/divizare/privatizare certificatul se elibereaza cu debite. In documentul de finalizare a procedurii se inscrie in sarcina cui raman debitele, iar documentul care se comunica, in copie, organului fiscal.

Prezentul certificat a-a eliberat pentru: OCPI PRAHOVA - INTABULARE - - -

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladintor, terenurilor si a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se instraineaza trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Predicam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

Conducatorul organului fiscal local,
Dolniceanu Elena, Elena

INTOCMIT AZI DATA 01-10-2024

TUDOR IOANA ANDA

11-10

- 1) Executorii fiscali si alte organe fiscale, executorii judecatori/bancari, lichidatori, notari.
2) Figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri: proprietate folosinta din data: /alte situatii
3) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea acelasi si va purta semnatura si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.



DUPLICAT

ROMANIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
"PREDĂ-POPESCU"
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 42/2022/03.02.2022
PLOIESTI - PRAHOVA, STR. STEFAN GRECEANU, NR.
3-5, BL. L1, PARTER
Tel/Fax : 0344 145 379
Email : brl.preda@yahoo.com

CONTRACT DE VÂNZARE

PĂRȚILE CONTRACTANTE

APOSTOL ALEXANDRU, cetățean român, domiciliat în Municipiul Ploiești, str. Alba Iulia, nr. 38, Județul Prahova, identificat cu C.I. seria FX nr. 178497, eliberată de SPCLEP Ploiești, la data de 26.06.2013, CNP 1640626293096, căsătorit,

PETROIU FLORICA, cetățean român, domiciliată în Municipiul Ploiești, str. Lăpușna, nr. 6, bl. 31G, et. 1, ap. 6, Județul Prahova, identificată cu C.I. seria PX nr. 156473, eliberată de SPCLEP Ploiești, la data de 14.03.2013, CNP 2620421293090, căsătorită, în calitate de vânzător, pe de o parte,

ȘERBAN ANDREI-RĂZVAN, cetățean român, domiciliat în Municipiul București, Șos. Chitilei, nr. 17, et. 1, ap. 27, sectorul 1, identificat cu C.I. seria RD, nr. 995113, eliberată de S.P.C.E.P. Sectorul 1, la data de 14.02.2018, CNP 1870325297265,

ȘERBAN ANCUȚA-VALENTINA, cetățeană română, domiciliată în Municipiul București, Șos. Chitilei, nr. 17, et. 1, ap. 27, sectorul 1, identificată cu C.I. seria RD, nr. 870910, eliberată de S.P.C.E.P. Sectorul 1, la data de 10.07.2017, CNP 2880911100171, soți căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, în calitate de cumpărători, pe de altă parte, în temeiul art. 1650 și următoarele din Codul Civil, am convenit încheierea prezentului contract de vânzare, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnații **APOSTOL ALEXANDRU** și **PETROIU FLORICA**, vindem soților **ȘERBAN ANDREI-RĂZVAN** și **ȘERBAN ANCUȚA-VALENTINA**, dreptul de proprietate asupra apartamentului numărul 3, situat în Municipiul Ploiești, Bulevardul Republicii, numărul 191, bloc 381, scara A, parter, Județul Prahova, compus din: 2 (două) camere de locuit și dependințe cu suprafața utilă măsurată de 45,40 m.p. (suprafața utilă din acte fiind de 48,90 m.p.), precum și cota indiviză de 2,17% din părțile și dependințele comune ale imobilului - bloc, în folosința comună a coproprietarilor, împreună cu dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, cu suprafața indiviză de 7,07 m.p.

Apartamentul este identificat cu număr cadastral 120249-C1-U29 și este înscris în cartea funciară nr. 120249-C1-U29 a Municipiului Ploiești, prin încheierile nr. 84901/12.09.2016 și nr. 42657/26.05.2020, ambele eliberate de O.C.P.I. Prahova - B.C.P.I. Ploiești. Terenul aferent apartamentului este identificat cu număr cadastral 1194 și este înscris în cartea funciară nr. 120249 (număr carte funciară vechi 1422(e:1422)) a Municipiului Ploiești, prin încheierile nr. 84901/12.09.2016 și nr. 42657/26.05.2020, ambele eliberate de O.C.P.I. Prahova - B.C.P.I. Ploiești.

III. MOD DE DOBÂNDIRE

Noi, vânzătorii, **APOSTOL ALEXANDRU** și **PETROIU FLORICA**, declarăm că imobilul ce formează obiectul prezentului contract de vânzare este coproprietatea noastră, pe care îl deținem în cote-părți egale de 1/2 pentru fiecare, dobândit prin moștenirea tatălui nostru Apostol Dumitru, decedat la data de 09.03.2007, conform Certificatului de moștenitor nr. 49/01.04.2008, eliberat în dosarul nr. 49/2008 și prin moștenirea mamei noastre Apostol Elena, decedată la data de 01.06.2018, conform Certificatului de moștenitor suplimentar nr. 52/25.05.2020, eliberat în dosarul nr. 71/2020, supliment la Certificatul de moștenitor de calitate nr. 10/27.01.2020, eliberat în dosarul nr. 182/2018, toate de notar public Minea Octavian, cu sediul biroului în Municipiul Ploiești, Județul Prahova. La rândul lor, Apostol Dumitru și Apostol Elena, cumpăraseră apartamentul în timpul căsătoriei sub regimul comunității legale de bunuri, de la Mărăcineanu Dumitru și Mărăcineanu



Valeria, conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 213, la data de 20.01.1999, de notary public Ivan Constantin, transcris în Registrul de transcripțiuni și inscripțiuni sub nr. 610/21.01.1999, de Judecătoria Ploiești.

IV. PREȚUL

Prețul declarat de noi, părțile contractante, este de 232.650 (două sute treizeci și două mii șase sute cincizeci) lei, pe care noi, vânzătorii, APOSTOL ALEXANDRU și PETROIU FLORICA, declarăm că îl primim de la cumpărătorii ȘERBAN ANDREI-RĂZVAN și ȘERBAN ANCUTA-VALENTINA, după cum urmează:

1. Suma de 29.100 (douăzeci și nouă mii o sută) lei, reprezentând avans, s-a achitat vânzătorului Apostol Alexandru din surse proprii ale cumpărătorilor, prin transfer bancar, din contul nr. RO52 RNCB 0290 0846 6206 0002, deschis la BCR S.A., pe numele cumpărătorului Șerban Andrei-Răzvan, în contul vânzătorului Apostol Alexandru nr. RO78 RNCB 0205 0447 4850 0001, deschis la BCR S.A., la 10.10.2022, data autentificării promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare nr. 2727 de notary public Preda-Popescu Florentina, cu sediul în Municipiul Ploiești, Județul Prahova,

2. Suma de 29.100 (douăzeci și nouă mii o sută) lei, reprezentând avans, s-a achitat vânzătoarei Petroiu Florica din surse proprii ale cumpărătorilor, prin transfer bancar, din contul nr. RO52 RNCB 0290 0846 6206 0002, deschis la BCR S.A., pe numele cumpărătorului Șerban Andrei-Răzvan, în contul vânzătoarei Petroiu Florica nr. RO78 RZBR 0000 0600 1538 2898, deschis la BCR S.A., la 10.10.2022, data autentificării promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare nr. 2727 de notary public Preda-Popescu Florentina, cu sediul în Municipiul Ploiești, Județul Prahova,

3. Diferența de 174.450 (osutășaptezece și patru mii patru sute cincizeci) lei, se achită din creditul ipotecar acordat cumpărătorilor, de către B.C.R. S.A., prin Contractul de credit nr. 20229304806 din data de 03.11.2022, care va fi virată în termen de 5 zile lucrătoare, astfel: 87.225 (optzeci și șapte mii două sute douăzeci și cinci), se achită prin transfer bancar în contul vânzătorului Apostol Alexandru nr. RO78 RNCB 0205 0447 4850 0001, deschis la BCR S.A., iar suma de 87.225 (optzeci și șapte mii două sute douăzeci și cinci), se achită prin transfer bancar în contul vânzătoarei Petroiu Florica, nr. RO78 RZBR 0000 0600 1538 2898, deschis la BCR S.A.

Noi, vânzătorii, APOSTOL ALEXANDRU și PETROIU FLORICA, precizăm că renunțăm în mod expres la înscrierea în cartea funciară a ipotecii legale reglementată de art. 2386 pct. 1 din Codul Civil. Totodată, ne obligăm ca la data achitării integrale a prețului să semnăm o declarație în formă autentică din care să rezulte că am primit prețul integral al vânzării și stingera raportului obligațional născut din acest contract sau să dovedim încasarea prețului și documentele bancare (extrasul de cont), transmis biroului notarial pe adresa de email: bni.preda@yahoo.com.

V. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII ȘI A FOLOSINȚEI

Transmiterea proprietății, împreună cu toate atribuțiile sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei are loc astăzi, data autentificării prezentului act, fără nicio altă formalitate.

VI. OBLIGAȚIILE ȘI GARANȚIILE VÂNZĂTORILOR

Noi, vânzătorii, APOSTOL ALEXANDRU și PETROIU FLORICA, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 1672 și următoarele Cod Civil, potrivit cărora ne revin următoarele obligații:

- să transmitem proprietatea, împreună cu toate drepturile și acțiunile accesorii, odată cu încheierea prezentului contract;
- să predăm bunul vândut cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, precum și accesoriile sale și titlurile privitoare la proprietate;
- să garantăm cumpărătorii și pe toți subdobânditorii drepturilor de proprietate contra evicțiunii conform art. 1695-1706 Cod Civil și contra oricărui vicii ascunse conform art. 1707-1715 Cod Civil;
- suntem titularii dreptului de proprietate asupra bunului imobil care formează obiectul prezentului contract de vânzare, iar acesta nu a făcut obiectul vreunei alte înstrăinări sau promisiuni de înstrăinare către terți prin orice fel de acte juridice, nu face obiectul vreunui litigiu, nu este sechestrat judiciar și nu face obiectul vreunei proceduri de restituire (inclusiv în baza Legii



10/2001 cu modificările ulterioare), nu a fost scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui act juridic care să afecteze exercitarea exclusivă a tuturor prerogativelor decurgând din dreptul de proprietate și nu este grevat de sarcini conform Extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 140865/07.11.2022, eliberat de O.C.P.L. Prahova-B.C.P.L. Ploiești;

- de la data înscrierii în cartea funciară și până în prezent nu am adus niciun fel de modificări în configurația bunului imobil, astfel cum rezultă din planurile de situație care a stat la baza înscrierii în cartea funciară;

- impozitele și taxele aferente imobilului ce face obiectul prezentului contract este achitat la zi, îndeplinind obligația prevăzută de art. 461, alin. 1 din Codul Fiscal, așa cum rezultă din Certificatele de atestare fiscală nr. 119460/03.11.2022 și nr. 119468/03.11.2022, ambele eliberate de Mun. Ploiești - Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești;

- cheltuielile de întreținere ale apartamentului sunt achitate la zi și în temeiul art. 33, alin. 2 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, prezentăm Adeverința nr. 2, eliberată la data de 07.11.2022, de Asociația de Proprietari Bloc 3B1, din Municipiul Ploiești, Bld. Republicii, nr. 191, Județul Prahova;

- am prezentat cumpărătorilor certificatul de performanță energetică clasa C, nr. 1605 din 25.08.2016, eliberat de auditor energetic Ing. Tudor Radu, conform Legii 372/2005, modificată și republicată;

- toate utilitățile aferente imobilului descris mai sus sunt achitate la zi prezentând cumpărătorilor spre informare, ultimele facturi și chitanțe eliberate de furnizorii de utilități și sub acest aspect ne asumăm întreaga răspundere, urmând ca de astăzi data autentificării prezentului contract să treacă în sarcina acestora;

- nu am pierdut și nu ne-a fost restrânsă capacitatea deplină de exercițiu și nu ne regăsim în niciun caz prevăzut de lege, și, în special, cele prevăzute de art. 1655 din Codul Civil care atrag incapacitatea de a vinde.

VII. OBLIGAȚIILE ȘI DECLARAȚIILE CUMPĂRĂTORILOR

Subsemnații, ȘERBAN ANDREI-RĂZVAN și ȘERBAN ANCUȚA-VALENTINA, soți căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, declarăm că :

- suntem de acord să preluăm bunul cumpărat, împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Obligația de a prelua se întinde și la accesoriile sale și la titlurile privitoare la proprietate. Preluarea imobilului se face în starea în care se află la momentul încheierii contractului. De asemenea, am luat cunoștință de prevederile art. 1690 alin. 2 și 3 Cod Civil potrivit căruia avem obligația ca imediat după preluare să verificăm starea bunului și să informăm vânzătorii fără întârziere de existența eventualelor vicii aparente, în caz contrar se consideră că aceștia și-au executat obligația de predare;

- cunoaștem faptul că dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului revin proprietarului și suntem de acord să cumpărăm imobilul descris la Capitolul II, în condițiile menționate anterior;

- am luat cunoștință de dispozițiile art. 33 (6) din legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, potrivit cărora ne revine obligația să prezentăm președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile lucrătoare de la efectuarea transferului dreptului de proprietate, informațiile necesare, conform actelor de proprietate și datele de contact, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari;

- am preluat de la vânzătorii toate titlurile și documentele privitoare la proprietatea și folosința bunurilor imobile care fac obiectul prezentului contract de vânzare;

- prețul convenit îl reprezintă suma de 232.650 (două sute treizeci și două mii șase sute cincizeci) lei, care se achită în modalitatea menționată anterior și declarăm că suntem întru totul de acord cu conținutul prezentului înscris;

- beneficiem de finanțare de la B.C.R. S.A. pentru suma de 174.450 (osută și șaptezeci și patru mii patru sute cincizeci) lei, conform Contractului de credit nr. 20229304806 din data de 03.11.2022;

- am fost informați despre obligativitatea încheierii unei polișe de asigurare pentru imobilele cumpărate conform art. 10 din Legea nr. 260/2008, republicată;



- de asemenea, ni s-a adus la cunoștință de către notarul public că în termen de 30 de zile avem obligația să ne prezentăm la Serviciul Public Taxe și Impozite Locale, în vederea schimbării rolului fiscal pe numele nostru.

- nu am pierdut și nu ne-a fost restrânsă capacitatea deplină de exercițiu și nu ne regăsim în niciun caz prevăzut de lege, și, în special, cele prevăzute de art. 1653 și 1654 din Codul Civil care atrag incapacitatea de a cumpăra.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Noi, vânzătorii, solicităm în baza art. 885 alin. 2 Cod Civil, radierea dreptului de proprietate din cartea funciară și ne declarăm expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate, pe numele cumpărătorilor ȘERBAN ANDREI-RĂZVAN și ȘERBAN ANCUTA-VALENTINA, soți căsătorii sub regimul comunității legale de bunuri urmând ca notarul public instrumentator să îndeplinească toate formalitățile necesare în vederea intabulării dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului.

În cazul în care o prevedere din prezentul contract este sau va fi lovită de nulitate în totalitate sau parțial, sau în cazul în care în prezentul contract există lacune, celelalte clauze rămân valabile. Clauza lovită de nulitate va fi înlocuită în mod neîntârziat cu una convenită de părți, care să corespundă sensului și scopului celei lovite de nulitate.

Nu se datorează impozitul pe transferul proprietății, conform art. 111 alin. 1 din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, modificat prin art. 9 din O.U.G. nr. 3 din 06.01.2017 publicată în M.O. Partea I nr. 16 din 06.01.2017. Onorariul și tariful de publicitate au fost calculate la preț de 232.650 lei. Taxele ocazionale de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului înscris sunt suportate de cumpărători.

În temeiul prevederilor Codului Fiscal, noi părțile, ne obligăm să depunem în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului înscris o declarație fiscală la compartimentul de specialitate a autorității publice locale în a cărei rază de competență se află imobilul.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală, modificată și completată prin Legea 55/31.03.2021, de prevederile Legii nr. 129/2019 privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și modificarea și completarea unor acte normative, precum și de prevederile art. 1660 Cod civil cu privire la declararea unui preț serios, de dispozițiile art. 1.665 Cod civil privind anularea vânzării în cazul declarării unui preț fictiv sau derizoriu, precum și de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru înlăturarea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și de dispozițiile și consecințele art. 326 Cod penal privind nedeclararea prețului real. Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de consecințele penale privind uzul de fals, falsul în declarații și falsul privind identitatea, conform art. 323, 326, 327 din Codul Penal.

Prezentul contract este guvernat de legea română. Orice pretenție care rezulta din/sau în legătură cu prezentul contract, aplicarea sau interpretarea oricăreia dintre prevederile acestuia sau din cauza unei pretense încălcări a unor obligații sau unei culpe, va fi supusă jurisdicției exclusive a instanțelor de drept comun din România.

De asemenea, noi, părțile, declarăm că am citit cuprinsul actului, care ni s-a citit și de către notarul public în întregime și ni s-au explicat efectele juridice care derivă din act, am înțeles conținutul său, am constatat că el corespunde voinței noastre libere și nevințate și condițiilor stabilite de noi, astfel că suntem de acord cu acesta și solicităm autentificarea lui, drept pentru care semnăm în nume propriu.

Noi, părțile, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, am fost informate că notarul public este operator de date cu caracter personal și declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la aceste date și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.



Tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială PREDĂ-POPESCU din Municipiul Ploiești, Județul Prahova într-un exemplar original, semnat de părți, care rămâne în arhiva biroului notarial și 7 (șapte) duplicate, din care 1 (unu) duplicat pentru Bancă, 1 (un) duplicat pentru OCPI, 4 (patru) duplicate au fost eliberate părților și 1 (un) duplicat pentru arhiva notarială.

VĂNZĂTORI,
APOSTOL ALEXANDRU
S.S.

CUMPĂRĂTORI,
ȘERBAN ANDREI-RĂZVAN
S.S.

PETROIU FLORICA
S.S.

ȘERBAN ANCUȚA-VALENTINA
S.S.

ROMÂNIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "PREDĂ-POPESCU"
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 42/2022/03.02.2022
PLOIESTI - PRAHOVA, STR. STEFAN GRECEANU, NR. 3-5, BL. L1
Tel./Fax : 0344 145 379
Email : hni.preda@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2942
din 08 Noiembrie 2022

În fața mea, PREDĂ POPESCU RĂZVAN, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

APOSTOL ALEXANDRU, cetățean român, domiciliat în Municipiul Ploiești, str. Alba Iulia, nr. 38, Județul Prahova, identificat cu C.I. seria PX nr. 178497, eliberată de SPCLEP Ploiești, la data de 26.06.2013, CNP 1640626293096, în nume propriu,

PETROIU FLORICA, cetățean român, domiciliată în Municipiul Ploiești, str. Lăpușna, nr. 6, bl. 31G, et. 1, ap. 6, Județul Prahova, identificată cu C.I. seria PX nr. 156575, eliberată de SPCLEP Ploiești, la data de 14.03.2013, CNP 2620421293090, în nume propriu,

ȘERBAN ANDREI-RĂZVAN, cetățean român, domiciliat în Municipiul București, Șos. Chitilei, nr. 17, et. 1, ap. 27, sectorul 1, identificat cu C.I. seria RD, nr. 995113, eliberată de S.P.C.E.P. Sectorul 1, la data de 14.02.2018, CNP 1870325297265, în nume propriu,

ȘERBAN ANCUȚA-VALENTINA, cetățean român, domiciliată în Municipiul București, Șos. Chitilei, nr. 17, et. 1, ap. 27, sectorul 1, identificată cu C.I. seria RD, nr. 870910, eliberată de S.P.C.E.P. Sectorul 1, la data de 10.07.2017, CNP 2880911100171, în nume propriu, care, după citirea actului, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36 din 1995, republicată,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 2.550 lei și 484,50 T.V.A. prin Bonul Fiscal nr. 16 / 2022.

Taxa OCPI Ploiești 349 lei, achitată prin chitanța nr. 393179 / 2022.

NOTAR PUBLIC,
PREDĂ POPESCU RĂZVAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7 (șapte) exemplare, de PREDĂ POPESCU RĂZVAN notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
PREDĂ POPESCU RĂZVAN

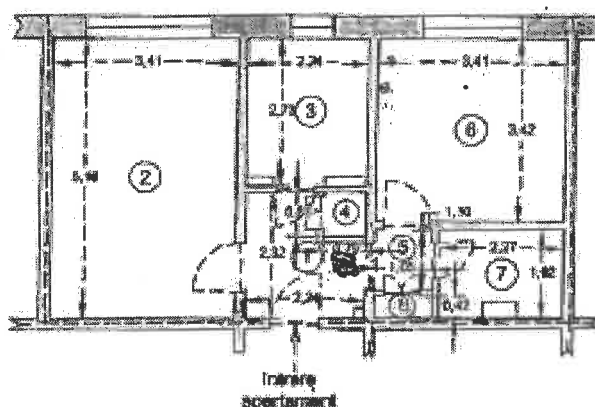


World Journal 127
Page 127 of 127

September 2010 2010

Nr. cadastral of territory	Suprastrate (m ²)	Adress imobilului	
1194	281	muia Ploiesti, Bd. Republicii, nr. 191, bl. 3B1, sc. A, P, et. 3, Jed. Prahova	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	PLOIESTI
Cod unitate individuala (UI)	___C1-U___	OF individuala	

420-149-CI-029



No. Impulsi	Descrizione Impulso	Superficie (mq)
1	Ventilatori	4,28
2	Sottopavimento	17,60
3	Barili d'acqua	8,89
4	Cilindrato	0,08
5	Hol	1,32
6	Bombole	11,60
7	Bale	3,48
8	Dotazioni	0,44
	Superficie utile	48,40 (45,00*)
	Superficie totale	45,40 (45,00*)

*Supra note 1, at 113, n. 10, of Reg. - CIRC 7042014, Annex nr. 137



Emittente:	Data:
	02.08.1986
Raccontante:	D^a:
Scatole incollate MARIA CLAUDIA Cardellino II	02.08.1986

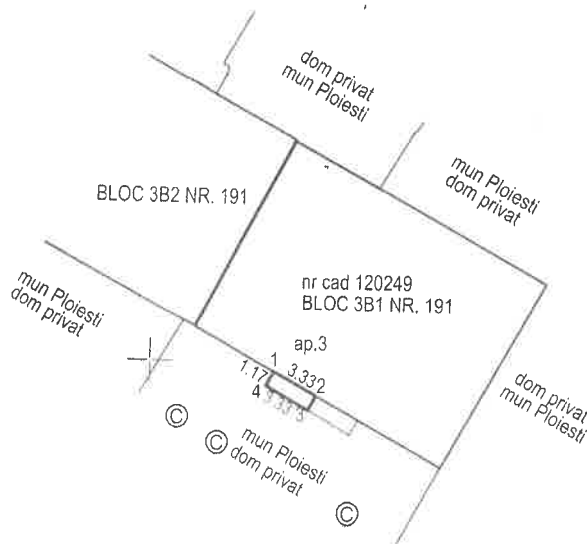
Oficiu de Cartieru si
TUDOR AM
Consilier



384000

Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
152577	4	Mun.Ploiesti, B-dul Republicii, nr.191, bl.3B1, jud.Prahova
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Ploiesti	



383950

383950

ANEXA NR. 10

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii:	
1	Cc	4	Teren intravilan, in suprafata de 4mp, adiacent apartamentului nr.3, situat in B-dul. Republicii, nr.191, bl.3B1, jud.Prahova	
Total		4		
B. Date referitoare la constructii				
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii:	
-	-	-		
Total		-		
Suprafata totala masurata a imobilului = 4mp				
Executant: TOPING COMPANY S.R.L. RO-B-J nr. 2232 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea la teren Semnatura si stampila			P.F.A. Petcu Claudia Mirela RO-B-F nr. 0320 Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Stampila si parafa Popa Marlina Serviciu digitalizat de Popa Marlina Data: 2024.10.17 12:02:29 +0300	
TOPING COMPANY SRL RO-B-J nr. 2232 P.F.A. CLAUDIA MIRELA P.F.A. nr. 0320 Data: Octombrie 2024			Digitally signed by PETCU CLAUDIA-MIRELA Date: 2024.11.15 10:35:29 +0300 Stampila BCP!	

383900

383900

580000

Data: