



EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3098/18.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 19.94 mp cota indiviza din suprafata totala de 392 mp aferent apartamentului nr 2 din Loc. Ploiesti, Aleea Arnauti Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T5, Et. Parter, Jud. Prahova



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

28.04.2026

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

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

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

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Aleea Arnauti. Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2025:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2025

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
136695 (19.94 mp- cota indiviza din suprafata totala de 392 mp)	17.632,25	3.461,58	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
136695 (19.94 mp- cota indiviza din suprafata totala de 392 mp)	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
136695 (19.94 mp- cota indiviza din suprafata totala de 392 mp)	17.632,25	3.461,58

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

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

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

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI
CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori 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 Naționale 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 2026



CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII.....	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Utilizarea desemnata a evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amplexarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	8
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze.....	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR.....	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatiia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	22
4.5	Metoda alocarii	22
4.6	Metoda reziduala	23
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	23
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	23
4.9	Reconcilierea valorilor. Opiniile evaluatorului.	23



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat pentru informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026**, ca si utilizare desemnata a evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte utilizari desemnate pentru care nu a fost desemnata.

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

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

- Teren intravilan în suprafața de 19.94 mp, indiviz din suprafața totală de 392 mp, cu categoria de folosința curți construcții, aferent apartamentului 2 situat în Ploiesti, Aleea Arnauti Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T5, Et. Parter, înscris în Cartea Funciara nr 136695 a loc. Ploiesti, avand nr cad 136695.

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

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

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Aleea Arnauti. Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

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

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

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

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita în Standardele de Evaluare ANEVAR (2025).
Opinia finala a evaluării este prezentata în RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **28.04.2026**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **28.04.2026**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum 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 **28.04.2026** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.
Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2025.
Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, între 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 utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025.



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 utilizarea desemnată a 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 sau pareri, 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 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. Acesta nu constituie obiectul evaluării.

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 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 utilizarii desemnate 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 19.94 mp, indiviz din suprafata totala de 392 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, aferent apartamentului 2 situat in Ploiesti, Aleea Arnauti Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T5, Et. Parter, inscris in Cartea Funciara nr 136695 a loc. Ploiesti, avand nr cad 136695.

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

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

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Aleea Arnauti. Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara cu cerere nr 15165/05.02.2025;
- Plan de amplasament;
- Hotararea nr 81/25.02.2025 privind vanzarea locuintei pentru tineri, construita prin Agentia Nationala pentru Locuinte, situata in municipiul Ploiesti, Aleea Arnauti, nr 2, bloc T4-T5, scara T5, ap.2, carte funciara 136695-C1-U10, nr cadastral 136695-C1-U10, catre titularul contractului de inchiriere.
- Anexa nr 1 al Hcl 81/25.02.2025
- Extras de carte funciara cu cerere nr 69805/27.05.2021
- Act de dezmembrare cu Incheiere de Autentificare nr 1540/17.06.2015

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



3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de vesr, pe Aleea Arnauti, in cartierul 9 Mai, in apropiere de Spitalul CFR.

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla blocuri de apartamente, spatii bancare, magazine, spatii comerciale.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Aleea Arnauti.

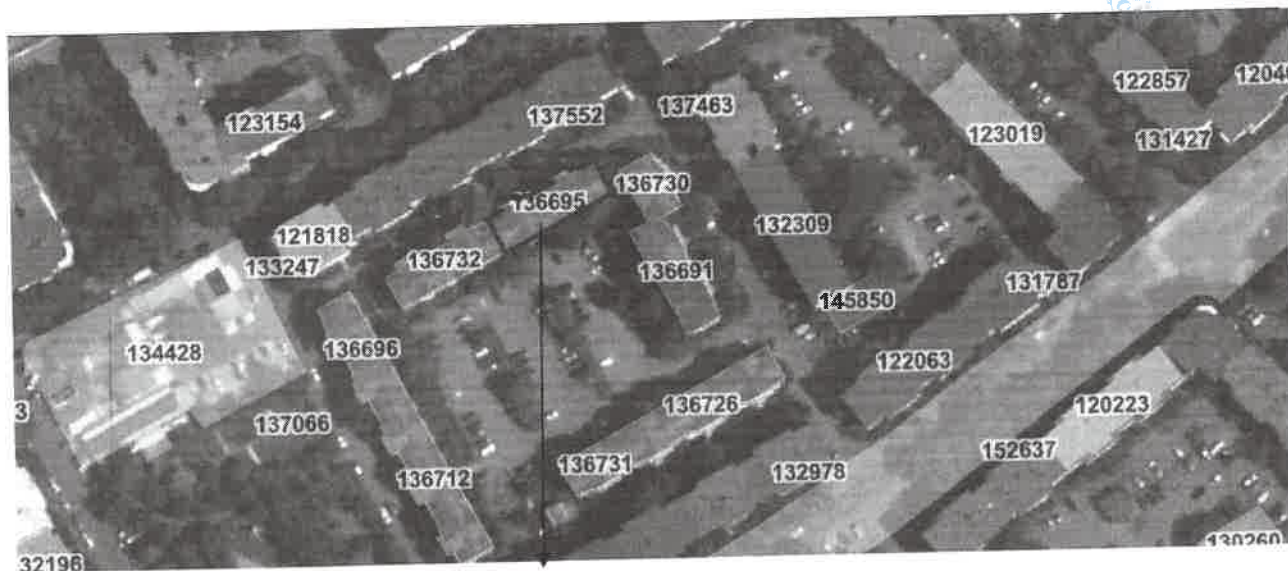
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

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

Forma este aproximativ dreptunghiulara.



Amplasament



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

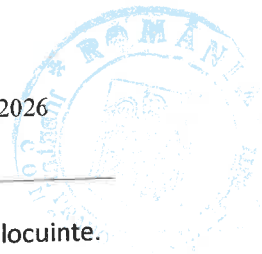
Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 210 - 255 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

Anul acesta, 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.

În zona analizată cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc construcția unei locuințe.

În general cererea de terenuri în zona este medie cu tendința de ușoară creștere etc.

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimează cel mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2025 ca fiind:

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în utilizarea desemnată a evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

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

Această abordare a fost aplicată.

Comparabilele folosite sunt următoarele:

Comparabila 1:

Suprafață teren = 275 mp

Localizare

This page can't load Google Maps correctly.

Teren intravilan de vânzare, zona Cantacuzino, 275 mp

70.000 EUR

ID OFERTA MSH84937L

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici			
Suprafața teren:	275 mp	Categorie:	Intravilan
Front strădal:	2 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafața construită:	145 mp
Tip teren:	Construcții		

Utilități

Utilități: Apa, Gaz, Curent, Utilități în zona

Alte informații

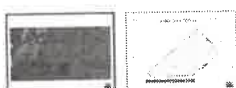
Alte caracteristici: Oportunitate de investiție, Construcție demoiabilă, Teren împrejmuit

Detalii zona: Străzi asfaltate, Iluminat strădal, Mijloace de transport

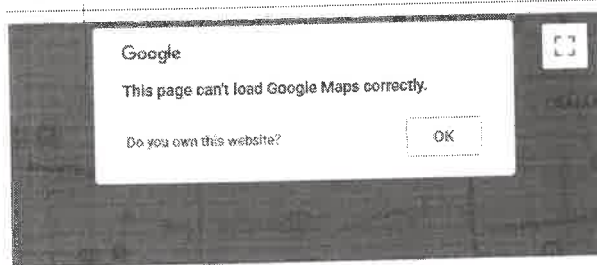
Mentiuți: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot apărea mici diferențe în realitate.

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

Comparabila 2:



Localizare

Teren intravilan de vanzare, zona Enachita
Vacarescu, 1914 mp

210 EUR/mp

ID OFERTA MSH6985FZ

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

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

Descriere

Oportunitate de investitie - teren intravilan in zona Ienăchiță Văcărescu.

Terenul are destinație rezidențială.

Regim de înălțime: P+2E

POT: 50%

CUT: 1.5

Utilitati

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități în zona

Alte informatii

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

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

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

Comparabila 3:



OCAZIE

**Teren intravilan de vanzare, zona Cantacuzino, 521 mp****120.000 EUR**

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH7562HS**

SIVA

CERE DETALII

Căarakteristici

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

Descriere**Utilitati**

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

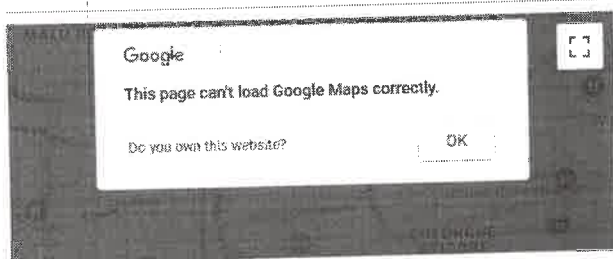
Alte informatii

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

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

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

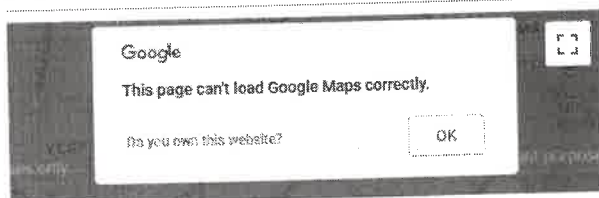
Pot aparea mici diferente in realitate.

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

Alte oferte:



Localizare

**Teren intravilan de vanzare, zona 9 Mai, 1745 mp****230 EUR/mp**ID OFERTA: **MSH2156GF**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

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

Descriere**Oportunitate de investitie - teren intravilan de vanzare in Ploiesti!****Teren intravilan in zona 9 Mai cu suprafata de 1745 mp, avand acces la doua drumuri.****Terenul are destinatie rezidentiala.****Regim inaltime: P+4+M****POT: 50%****CUT: 1.2****Utilitati**

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

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

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		70,000	401,940	120,000
Suprafata- m ²	392.00	275	1,914	521
Pret oferta €/m ²		255	210	230
Ajustare pentru negociere		15%	10%	10%
Valoarea ajustare		38	21	23
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10-15%		
Pret ajustat		216	189	207
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		216.4	189.0	207.3
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		216	189	207
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		216	189	207
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Apr-26	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		216	189	207
Localizare	Ploiesti, Alea Arnauti nr 2, bloc T14-T15-T16, Scara T15. etaj P, apartament 2, jud. Prahova	Ploiesti- zona Cantacuzino	Ploiesti- zona Enachita Vacarescu	Ploiesti- zona Cantacuzino
Ajustare		-15%	-5%	-15%
Valoarea ajustare		-32.45	-9.45	-31.09
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Deschidere	33	11	48	9
procentul laturilor	2.85	0.47	1.21	0.16
Ajustare		15%	10%	15%
Valoarea ajustare		32.45	18.90	31.09
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor pentru diferenta de deschidere.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	392.00	275	1,914	521
Ajustare		0%	10%	0%
Valoarea ajustare		0.00	18.90	0.00
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilei 1 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.		
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	liber	constructie demolabila
Ajustare		5%	0%	5.00%
Valoarea ajustare		10.82	0.00	10
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 3, care se vand cu constructie demolabila.		
		da	da	da
Ajustare neta		11	28	10
		5%	15%	5%
ajustare bruta		75.73	47.25	72.55
		29.75%	25.00%	35.00%
Pret ajustat		227	217	218
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	217.00	1,105.33		
Valoare teren	85,064	433,290.50		
Curs Euro	5.0937			
Ajustare-drept de proprietate-teren cota indiviza	20%			
Valoare unitara adoptata	173.60	884.27		
Valoare adoptata teren 19.94 mp	3,461.58	17,632.25		

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
136695 (19.94 mp-cota indiviza	17.632,25	3.461,58	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

din
suprafata
totala de
392 mp)



Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
136695 (19.94 mp- cota indiviza din suprafata totala de 392 mp)	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul inchirierilor, in care negocierea joaca un rol 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, utilizarea desemnata a evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata**.

Astfel:

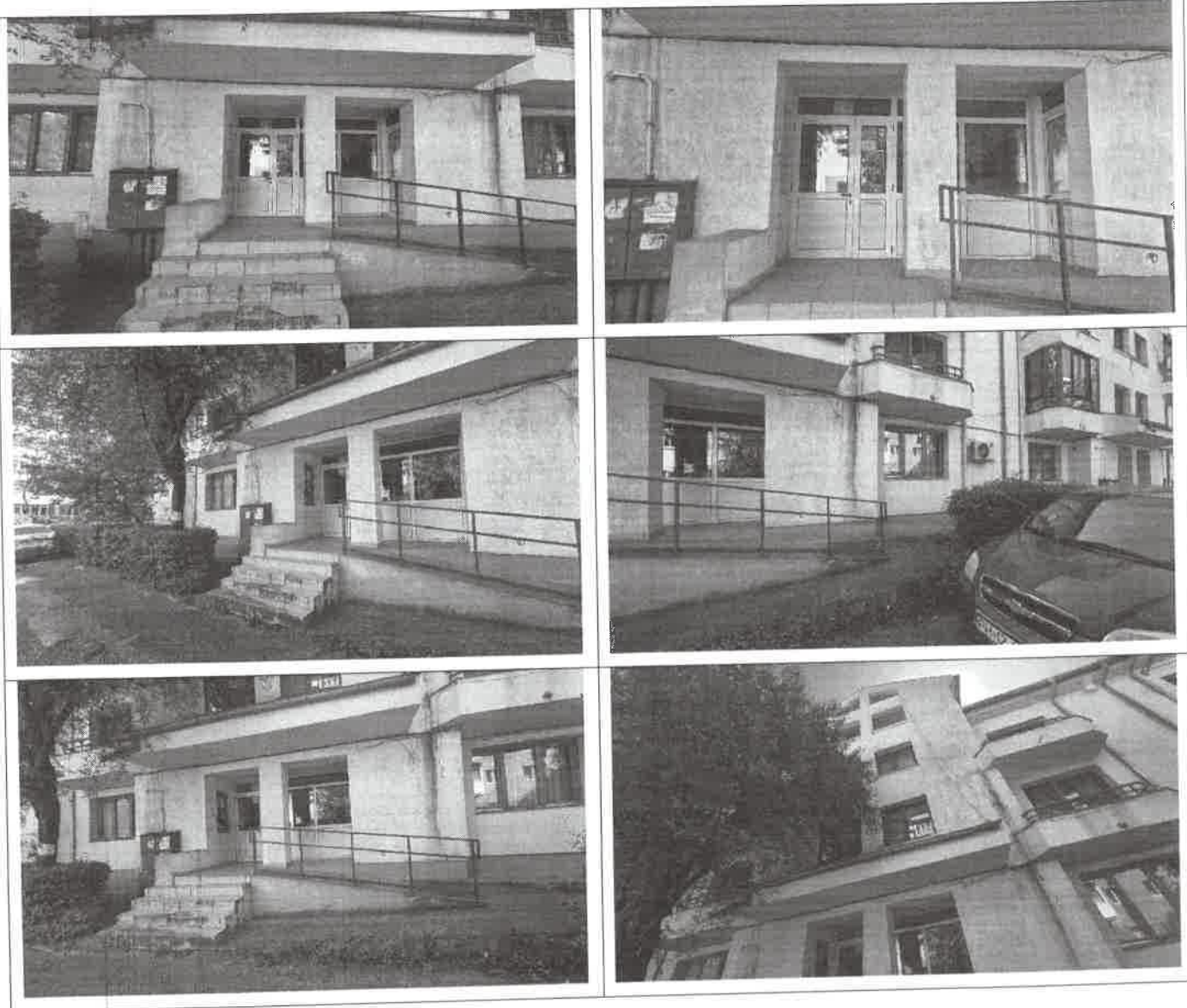
valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
136695 (19.94 mp- cota indiviza din suprafata totala de 392 mp)	17.632,25	3.461,58

Valorile nu contin TVA

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



ANEXA 1: Fotografii



ANEXA 2: Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 136695-C1-U10 Ploiești

Nr. cerere	15165
Ziua	05
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
10085642623



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Ploiești, Al ARNAUTI, Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T5, Et. Parter, Ap. 2, Jud. Prahova
Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, holuri, subsol, uscătorie.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	136695-C1-U10	-	39,61	509/10000	1994/3920 0	Ap.1 camera

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
67695 / 29/06/2015			
Act Notarial nr. 1540, din 17/06/2015 emis de NP MINEA OCTAVIAN;			
B1	Se înființează cartea funciara 136695-C1-U10 a unitatii individuale cu numarul cadastral 136695-C1-U10/Ploiesti, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 136695-C1 inscrisa in cartea funciara 136695-C1;		A1
150750 / 18/12/2019			
Act Normativ nr. 579, din 08/08/2019 emis de GUVERNUL ROMANIEI;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN, (domeniul privat)		A1
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE		A1
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 136695-C1-U10 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Ploiești, Al ARNAUTI, Nr. 2, Bl. T4-T5, Sc. T5, Et. Parter, Ap. 2, Jud. Prahova

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, holuri, subsol, uscatorie.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	136695-C1-U10	-	39,61	509/10000	1994/39200	Ap.1 camera

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării.

05/02/2025, 10:55



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 81

privind vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Ploiești, Aleea Arnăuți, nr. 2, bl. T4-T5, sc. T5, ap. 2, Carte funciară nr. 136695-C1-U10, nr. cadastral 136695-C1-U10, către titularul contractului de închiriere

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 80/17.02.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Viscan, Paul Palaș-Alexandru, Mihai Tonsciuc și Daniel-Puiu Neagu, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. 71/14.02.2025 și la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 67/17.02.2025, la proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Ploiești, Aleea Arnăuți, nr. 2, bl. T4-T5, sc. T5, ap. 2, Carte funciară nr. 136695-C1-U10, nr. cadastral 136695-C1-U10, către titularul contractului de închiriere;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 46/18.02.2025 al Direcției Economice;

Luând în considerare avizul din data de 14.02.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

În conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de art. 19³ din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

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

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 88/28.02.2023, prin care s-a aprobat modificarea Regulamentului de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe aflate pe raza municipiului Ploiești aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 425/2019, cu modificările și completările ulterioare;

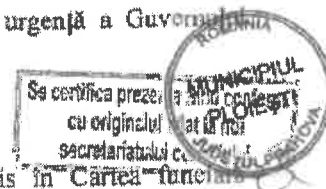
Luând în considerare adresa doamnei Mitache Liliana-Cristina înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 16261/17.09.2024;

Având în vedere Procesul verbal nr. 16261/30.01.2025 al Comisiei de vânzare a locuințelor construite prin intermediul Agenției Naționale pentru Locuințe, aflate în proprietatea privată a statului și în administrarea municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr. 1447/15.06.2020, modificată prin Dispoziția nr. 1350/15.03.2023, emise de către Primarul Municipiului Ploiești;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă vânzarea apartamentului nr. 2, înscris în Cartea funciară nr. 136695-C1-U10, nr. cadastral 136695-C1-U10, construit prin Agenția Națională



pentru Locuințe, situat în municipiul Ploiești, Aleea Arnăuți, nr. 2, bl. T4-T5, sc. T5, către doamna Mitache Liliana-Cristina, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. 330168/10.11.2004.

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

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

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

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

Art. 4 Se aprobă transmiterea dreptului de folosință gratuită, către cumpărător, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren de 19,94 m², aferentă apartamentului nr. 2, situat în municipiul Ploiești, Aleea Arnăuți, nr. 2, bl. T4-T5, sc. T5, din terenul în suprafață de 392 m², pe care este construit blocul de locuințe, intabulat în Cartea funciară nr. 136695, nr. cadastral 136695 a municipiului Ploiești.

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

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

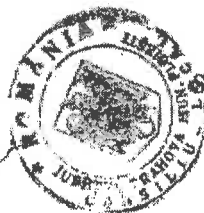
Art. 6 Se aprobă înscrierea în evidențele de carte funciară a interdicției de înstrăinare a locuinței dobândite în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, în favoarea Municipiului Ploiești, până la achiziționarea terenului aferent acesteia.

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

Art. 8 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Mitache Liliana-Cristina prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 25 februarie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe ȘIRBU



Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Laureniu DIȚU



ANEXA NR. 1 la HCL nr.

81/2025

FIȘA DE CALCUL
 pentru stabilirea prețului de vânzare a locuinței situate în
 Str. Alcea Arnauti, Nr. 2, Bl. T3, Ap. 2
 Catre titular contract MITACHE LILIANA-CRISTINA
 Cu plata integrală

Nr. Crt.	Denumire elemente componente pentru calculul prețului	Valoare (lei, inclusiv TVA)
1	Data recepției imobilului	sept. 2004
2	Valoare de investiție imobil ANL/Vil ANL	608.689,88
3	Valoare de investiție imobil Buget local (Vil BL)	0,00
4	Valoare de investiție imobil (Vil)	608.689,88
5	Suprafața construită desfășurată imobil (Sodl) (mp)	701,03
6	Suprafața construită locuință (mp)	58,21
7	Suprafața construită părți comune/apartament (mp)	14,04
8	Suprafața construită efectiv inclusiv cotele indivize (Sodl) (mp) = 6+7	72,25
9	Valoare de investiție locuință Vil = (4/5)x8	62.733,63
10	Contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției virată către ANL (Vilr), conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare (14.04.2016-31.01.2025)	7.507,80
11	Valoare de investiție locuință diminuată (V_{ad}) este valoarea de investiție a locuinței (Vil) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale, și virată către ANL, (V_{11} de la punctul 10), $V_{11d} = Vil - Vilr$	55.225,83
12	Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total), $Ri = IPC_{total} - 100$ $IPC = 257,67$ (sept. 2024)	157,67
13	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației, $V_1 = (11 \times 12) / 100 + 11$	142.300,40
14	Valoarea de investiție ponderată cu coeficientul C_p prevăzut la art. 10 alin. 2 lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, $V_2 = 13 \times 0,95$	135.185,38
15	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare $C = 14 \times 1\%$	1.351,85
16	Valoarea finală de vânzare a locuinței (V_{vf}) = 14+15	136.537,23



**DUPLICAT**

S-a cerut autentificarea urmatoarei act:

ACT DE DEZMEMBRARE

MUNICIPIUL PLOIESTI, cu sediul în Ploiesti, B-dul Republicii nr. 2, judetul Prahova, cod de înregistrare fiscala 2844855, prin împuternicit **TEODORESCU IULIAN-LIVIU**, cetățean român, domiciliat în Mun.Ploiesti, str.Marasesti, nr.34, judetul Prahova, posesor al CI seria PX, nr.154894, eliberata de SPCLEP Ploiesti la data de 07.03.2013, CNP - 1550703293180, viceprimarul Municipiului Ploiesti, în baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr.89/13.03.2015 si Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 23/28.01.2015, am hotarat dezmembrarea (apartamentarea) imobilului situat în Mun.Ploiesti, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, judetul Prahova, compus din constructia C1-Bloc Locuinte, în regim de P+2E+M, în suprafata construita la sol de 325,68 mp., suprafata construita desfasurata (P, E1, E2, M) de 1302,36 mp(din care logii si balcoane =80,56 mp), subsol tehnic în suprafata construita de 336,80 mp, scari + rampa în suprafata construita 28,09 mp, cu nr. cadastral 136695-C1, inseris provizoriu în Cartea funciara nr. 136695 a localitatii Ploiesti, conform Încheierii nr. 6778/30.01.2014, eliberata de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, dobândit prin construire, conform Autorizatiilor de Construire nr.558/10.09.2002, nr. 474/26.06.2006 si Procesului Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 11393/30.09.2004, eliberate de Primaria Mun.Ploiesti trecute în domeniul public al Mun.Ploiesti, conform Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 104/28.07.2004, Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 70/22.03.2006, Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 194/31.08.2006, Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr.181/24.07.2007, Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 123/29.04.2010, modificate prin Hotararea Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr.321/27.08.2013, modificata prin Hotararea Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 468/29.11.2013, trecut din domeniul public al Mun. Ploiesti în domeniul public al statului, în vederea trecerii în domeniul privat al statului, conform Hotararii Consiliului Local al Mun.Ploiesti nr. 232/31.05.2012.

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

Dezmembrarea (apartamentarea) se face pe loturi, astfel:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



Lotul 12: - apartamentul 4 situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 1, județul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U12, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 51,67 mp., logie în suprafața de 3,57 mp, balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 6,64% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 26,08 mp. indiviz din suprafața totală de 392 mp.

Lotul 13: - apartamentul 5 situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 2, județul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U13, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 51,67 mp., logie în suprafața de 3,57 mp, balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 6,64% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 26,08 mp. indiviz din suprafața totală de 392 mp.

Lotul 14: - apartamentul 6 situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 2, județul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U14, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 51,67 mp., logie în suprafața de 3,57 mp, balcon în suprafața de 2,45 mp., împreună cu o cota indiviză de 6,64% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 26,08 mp. indiviz din suprafața totală de 392 mp.

Lotul 15: - apartamentul 7 situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 3, județul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U15, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 51,67 mp., logie în suprafața de 3,57 mp, împreună cu o cota indiviză de 6,64% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 26,08 mp. indiviz din suprafața totală de 392 mp.

Lotul 16: - apartamentul 8 situat în Mun. Ploiești, Aleea Arnauti, nr.2, bl.T4-T5, sc.T5, etaj 3, județul Prahova, cu nr. cadastral 136695-C1-U16, compus din hol, baie, bucatarie, hol, camera, living, dormitor, în suprafața utilă de 51,67 mp., logie în suprafața de 3,57 mp, împreună cu o cota indiviză de 6,64% din suprafața de folosință comună a imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului aferent apartamentului, în suprafața de 26,08 mp. indiviz din suprafața totală de 392 mp.

Configurația și vecinătățile loturilor descrise mai sus se identifică cu schitele de plan, vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova sub nr. 30667/02.04.2015, parti integrante ale prezentului act.

Imobilul care se lotizează nu are sarcini conform Extrasului de carte funciara nr. 58800/04.06.2015 eliberat de OCPI Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

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

Redactata și dactilografiata la biroul notarial, astăzi, data autentificării într-un exemplar original, pentru arhiva biroului notarial.

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL PLOIESTI
Prin împuternicit
TEODORESCU IULIAN-LIVIU



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

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1540
17.06.2015**

Minea Octavian, Notar Public, la cererea părții, m-am deplasat la Primăria Municipiului Ploiesti, unde am găsit pe Viceprimarul Mun. Ploiesti la ora 12:20, procedând la identificarea lui:

TEODORESCU IULIAN-LIVIU, cetățean român, domiciliat în Mun. Ploiesti, str. Marasesti, nr.34, județul Prahova, CNP - 1550703293180, cunoscut personal de notar, în calitate de viceprimar al **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, cu sediul în Mun. Ploiesti, Bulevardul Republicii nr.2, județul Prahova, cod de înregistrare fiscală, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr.89/13.03.2015 și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 23/28.01.2015

care, după ce a citit actul, a declarat că a înțeles conținutul actului și consecințele sale juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, este de acord cu acesta, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original.

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

S-a perceput taxa de publicitate imobiliară în valoare de 960 lei prin OP

În temeiul articolului 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată cu modificările ulterioare,

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.
NOTAR PUBLIC
Minea Octavian**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6(sase) exemplare, de Minea Octavian notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.





Incheiere Nr. 69805 / 27-05-2021

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

Dosarul nr. 69805 / 27-05-2021

INCHEIERE Nr. 69805

Registrator: MARIUS VOICU

Asistent: ANAMARIA RODICA MARGARIT

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

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat în Loc. Ploiești, Str. Piața Eroilor,
Nr. 1A, jud. Prahova privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr. 800/14-05-2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;
- Act Administrativ nr. 65608/19-05-2021 emis de OCPI PRAHOVA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu
documentul de plată:

pentru serviciul având codul 231

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 136695, înscris în cartea funciara 136695 UAT Ploiești având proprietarii:
MUNICIPIUL PLOIESTI în cota de 1/1 de sub B.1;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea
MUNICIPIUL PLOIESTI, (domeniul privat), sub B.3 din cartea funciara 136695 UAT Ploiești;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIESTI
POPESCU VIORICA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Ploiești, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

08-06-2021

Registrator,

MARIUS VOICU

Asistent Registrator,

ANAMARIA RODICA MARGARIT

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de vizare, recepție și înscriere în
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 136695 Ploiești

Nr. cerere	69805
Ziua	17
Luna	05
Anul	2021
Cod verificare 100104874771	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Al Arnauti, Nr. 2, Ud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	136695	392	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 136695-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34477 / 09/04/2015	
Act Administrativ nr. 30567, din 31/03/2015 emis de OCPI PRAHOVA;	
B2	se noteaza din oficiu propunerea de dezmembrare a Imobilului
65606 / 19/05/2021	
Act Administrativ nr. 232, din 31/05/2012 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 321, din 27/08/2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 80775, din 07/05/2021 emis de OCPI PRAHOVA; Act Notarial nr. 1288, din 19/05/2021 emis de NP Popescu Viorica; Act Administrativ nr. 800, din 14/05/2021 emis de PRIMARIA PLOIESTI - DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU - SERVICIUL INTABULARI BUNURI; Act Administrativ nr. 468, din 29/11/2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B3	Se îndreapta eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei carti
funciare, în sensul că Imobilul face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiești	
69805 / 27/05/2021	
Act Administrativ nr. 800, din 14/05/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 65606, din 19/05/2021 emis de OCPI PRAHOVA;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legă, cota actuală
1/1	1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844853, (domeniul privat)

C. Partea III. SARCINI .

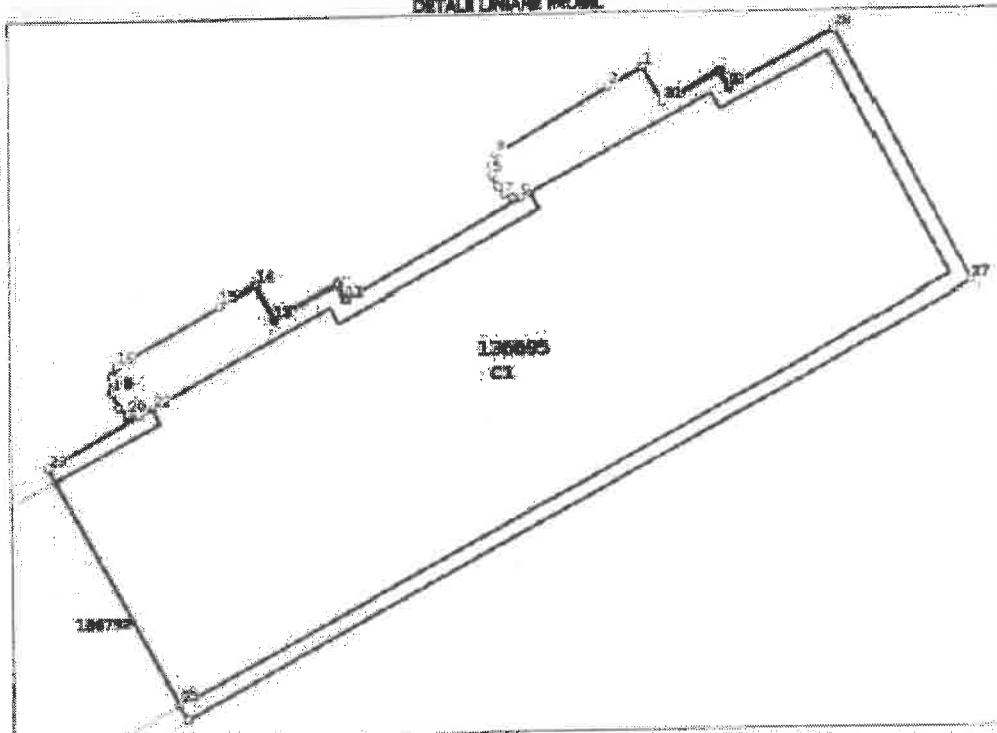
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 136695 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
136695	392	

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intr. vlen.	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	Cuarta constructii	DA	392	*	*	-	

Lungime segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	1.489
3	4	0.438
5	6	0.476
7	8	0.353
9	10	0.406
11	12	0.67

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
2	3	4.854
4	5	0.39
6	7	0.384
8	9	0.285
10	11	7.962
12	13	2.686



Carte Funciară Nr. 136695 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	1.495	14	15	1.511
15	16	4.402	16	17	0.397
17	18	0.839	18	19	0.59
19	20	0.422	20	21	0.424
21	22	0.556	22	23	4.469
23	24	0.596	24	25	9.519
25	26	0.8	26	27	33.443
27	28	10.674	28	29	4.553
29	30	0.893	30	31	2.338
31	1	1.6			

== 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 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 dezbateres succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

07-06-2021

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

ANAMARIA RODICA MARGARIT

Anamaria-

Rodica

Referent,

(până și semnătura)