

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 3,12 m.p.,
situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15 adiacent apartamentului nr.1 din bl. 13E, parter**

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vîscan Robert-Ionuț, Marcu Valentin, Palaș - Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. _____ la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 3,12 m.p., situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr.1 din bl. 13E, parter.

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 3,12 m.p situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr.1 din bl.13E, parter aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 603/28.11.2024;

Având în vedere cererea doamnei Dragu Alexandrina, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.30946/2023, completată în data de 13.02.2024.

În baza avizului Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 12.09.2025;

Luând în considerare prevederile art.13, alin.(1), art.15, lit.e), art.17 și art.36 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.b), art.139, art.196, art.297, alin.(1), lit.b), art.303, alin.(5), art.306, alin.(1), art.362, alin.(1) și alin.(3), art.315, alin.(2) și alin.(3), art.325, art.326, art.327 și art.354 alin.(1) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr.44/2025 întocmit de către Ene Constanța Membru titular ANEVAR – Expert evaluator EPI Legitimăție nr. 12447 pentru terenul în suprafață de 3,12 m.p.,ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr.1 din bl. 13E, parter, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea redevenței pentru terenul în suprafață de 3,12 m.p., ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr.1 din bl. 13E, parter, la suma de 121,33 lei/an .

Art.3 Se aprobă concesionarea către domnul Dragu Dumitru și doamna Dragu Alexandrina a terenului în suprafață de 3,12 m.p., situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr.1, din bl. 13E, parter, înscris în Cartea Funciară nr. 152993, cu nr. cadastral 152993, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea extinderii construcției existente, prin edificarea unui balcon, în următoarele condiții:

a) Durata contractului de concesiune este de 49 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii;

b) Domnul Dragu Dumitru și doamna Dragu Alexandrina vor achita redevența stabilită la art.2, pe toată durata contractului de concesiune. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

c) Contractul de concesiune, ce are ca obiect suprafața de teren sus - menționată, să fie perfectat în termen de maxim 60 zile calendaristice de la data adoptării prezentei hotărâri;

d) Domnul Dragu Dumitru și doamna Dragu Alexandrina au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului de concesiune;

e) Domnul Dragu Dumitru și doamna Dragu Alexandrina au obligația să solicite emiterea Autorizației de construire pentru extinderea locuinței și să înceapă construcția în termen de cel mult 1 an de la data obținerii actului de concesiune a terenului.

f) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art.3, lit. d), contractul de concesiune nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

Art.4 Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5 Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința domnului Dragu Dumitru și doamna Dragu Alexandrina prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Laurențiu DIȚU



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

In conformitate contractul nr 2565/04.02.2025 si act aditional nr 1/05.06.2025 ca urmare a **solicitării dvs.** din cadrul platformei online SEAP, respectiv ordinul de incepere a lucrarilor din 20 iunie 2025, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **Primariei Municipiului Ploiesti**, in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea **s-a realizat in scopul consilierii clientului pentru fundamentarea unor decizii de management privind concesionarea bunului imobil evaluat.**

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare **se refera la proprietate imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13 E, ap. 1, Judetul Prahova alcatuita din:**

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	3,12 mp din acte 3 mp masurata	152993	152993	In exclusivitate	In proprietate	Extras de Carte Funciara 22473nr. cerere 22473 / 19.02.2025 CU 1009/06.11.2023 HCL 603/28.11.2024
Total suprafata mp	3,12					

Proprietatea este evaluata in conditiile termenilor de referinta redactati in forma lor finala, in cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluarii fiind afectata exclusiv de limitarile generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una de tip teren intravilan aflat in proprietatea PRIMARIEI MUNICIPIULUI PLOIESTI ; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora” putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului intravilan curti constructii in suprafata de 3,12 mp conform plan incadrare in zona, 3 mp conform ECF, la data de 23.06.2025, este cea rezultata din: **ABORDAREA PRIN PIATA:**



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Valoare de piață teren S = 3,12 mp

	Euro	Lei
Valoare de piață unitară	193,01	973,79
Valoare de piață totală	602,19 Euro	3.038,24
Valoare concesiune -euro-	602,19 Euro	
Durata concesiunii - ani -	25	
Perioada de recuperare - ani -	25	
Redeventa anuală -euro-	24,08 Euro	
Redeventa euro/mp/an	7,71	
Redeventa lei/mp/an	38,89	
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0453 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

In ipoteza concesiunii suprafeței de teren pentru o perioadă de 25 ani cu recuperare de maxim 25 ani, atunci redeventa anuală din concesiune este de 24,08 euro, respectiv 7,71 euro/mp/an, echivalent 38,89 lei/mp/an.

Redeventa anuală poate suferi modificări de valoare în funcție de perioada de recuperare pe care o decide Primăria Ploiești ca îi este utilă în relația cu clientul său.

Redeventa crește direct proporțional în funcție de numărul de ani stabiliți pentru recuperarea concesiunii.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezintă valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizat este de 5,0453 valabil la data evaluării 23.06.2025

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar

Ec. Constanta Ene





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 3.12 mp situat in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, Bl. 13 E, Ap. 1, Judetul Prahova



Scopul evaluarii:

CONCESIONARE

Proprietar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Client:

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Destinatar:

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Utilizator:

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Raport nr. 44

Iunie 2025



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12. Descrierea raportului

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport
- 2.6. Date privind impozitele si taxele
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationi curente
- 2.8. Concluziile analizei datelor relevante
- 2.9. Analiza celei mai bune utilizari

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1. Piata imobiliara
- 3.2. Definirea pietei specifice
- 3.3. Analiza ofertei competitive
- 3.4. Analiza cererii
- 3.5. Echilibrul pietei
- 3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Date generale
- 4.2. Abordarea prin piata

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 5.1. Sinteza rezultatelor
- 5.2. Concluzie asupra valorii

Bibliografie

Anexe



ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

In cele ce urmeaza sunt prezentati respectivii termeni de referinta, asa cum au fost ei stabiliti prin contractul sau comanda in baza carora s-a realizat evaluarea, pe parcursul procesului de evaluare nu a aparut nici o circumstanta care sa impuna modificarea acestora.

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluarea expusa in prezentul raport a fost efectuata de catre Constanta Ene si nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane, in afara celor identificate mai jos:

- **Evaluator** : ENE CONSTANTA
- **Sediu Social** : Mun. Ploiesti, str. Boldeanu, nr. 18, jud. Prahova
- **Reprezentant /functia** : Ec. Ene Constanta
- **Nr. legitimatie** : 12447, valabila pe anul 2025
- **Telefon** : 0722 29 34 29
- **E-mail** : constanta_ene@yahoo.com

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua. Evaluatorul detine calificarea si competenta de a efectua prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de partile interesate in Tabloul Asociatiei:

<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 23.06.2025.

2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

3. Nu am interese **anterioare**, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2022**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI





1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de **Evaluarea se adreseaza exclusiv PRIMARIEI MUNICIPIULUI PLOIESTI**, in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator si contine informatii adecvate doar necesitatilor ei.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului Raport sau parti ale acestuia, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca posibil utilizator si nici nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar detine si utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de niciun tert.

1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea s-a realizat in scopul estimarii valorii de piata a terenului in vederea tranzactionarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2022, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2022, Glosar IVS 2022 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2022 in interpretarea ANEVAR.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la **proprietatea imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13E, Ap. 1, Judetul Prahova** alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	3,12 mp plan incadre 3 mp cf ECF	152993	152993	In exclusivitate	In proprietate	Extras de Carte Funciara 22473 nr. cerere 22473 / 19.02.2025 CU 1009/06.11.2023 HCL 603/28.11.2024
Total suprafata mp	3,12					



In scopul prezentei evaluari dreptul asupra proprietatii evaluate este considerat deplin, influenta altor drepturi fiind identificata prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliata (inclusiv cea juridica) a componentelor proprietatii evaluate se gaseste in capitolele de prezentare a datelor.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 3.12 mp cf plan incadre, 3 mp cf ECF.**

Adresa proprietatii : **Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13 E, jud. Prahova.**

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, teren pe care se afla un bloc cu 4 etaje.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar, se infiinteaza cartea funciara nr. cerere 22473/19.02.2025 a imobilului cu NC 152993 Ploiesti, in baza HCL 603/28.11.2024, Certificatului de urbanism 1009/06.11.2023.

1.5. Tipul valorii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare tipul de valoare adecvat este **"Valoarea de piata"** definita astfel de SEV 100-Cadrul general.

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022)

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.



1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este **23.06.2025**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **5.0453 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **03.07.2025**.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimata, daca o astfel de distribuire nu a fost prevazuta explicit in raport.

Conform nivelului de incredere al Evaluatorului, in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intreaga. Suplimentar s-a facut si conversia valorii in LEI, la cursul valabil la data evaluarii prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit deasemenea la suta de LEI intreaga. Valabilitatea formularii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la momentul exprimarii opiniei, evolutia ulterioara a valorii putand fi diferita in cele doua monede.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea terenului	Am primit Extras de carte funciara 22473/19.02.2025, HCL 603/28.11.2024, Certificat de urbanism nr. 1009/06.11.2023	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al Primariei Ploiesti	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-



Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piata au fost colectate la nivel de **vecinatate**, aceasta fiind apreciata ca adecvata de catre evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre constructii, terenuri, caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii la piata.

Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, deprecieri, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

A. Informatii primite de la client

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

Informatii certe:

- Elemente si date de identificare a proprietatii evaluate – adresa delimitare fizica pe teren
- Datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – relevee vizate spre neschimbare, **extras de carte** funciara, certificate de urbanism pentru informare, plan de amplasament si delimitare imobil; suprafetele au fost preluate din respectivele documente
- Istoricul proprietatii
- Scopul evaluarii

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- Elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat
- Gradul de utilizare si modul de exploatare a constructiilor
- Date referitoare la costuri de investitie (realizate sau necesare)

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei, pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustari.



B. Informatii colectate de Evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass media de specialitate
- date specifice din manuale si cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri, cheltuieli, din baza de date, publicatii si internet
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare, publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor documente si informatii de care Evaluatorul nu avea cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarile necesare pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii,



solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala, ca este liber, ca aceasta utilizare este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar** si daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a proprietatii, independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.
- **Terenul se evalueaza in ipoteza ca este liber**



1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.
Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/destinatariilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

Nota: Clientul Primaria Ploiesti poate difuza/publica, lucrarea, in scopul realizarii obiectului pentru care a fost contractat serviciul de evaluare.

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din **"Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022"**, astfel:

- Definitile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din **SEV 100 – IVS Cadrul general (IVS-Cadrul general)**
- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** si condusa in acord cu prevederile **SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)**
- Prezentul raport de evaluare este intocmit cu respectarea cerintelor **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** si **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12. Descrierea raportului

In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat.** Se vor



furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.

CAPITOLUL 2 : PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13 E, judetul Prahova. Pe teren se afla amplasate constructii de tip blocuri, constructia C1 inregistrata in CF 152993.

Terenul se afla pe strada Zidari, in apropierea parcului Monumentului Eroilor. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica.

Documente disponibile:

- Extras de carte funciara 22473 nr. cerere 22473/19.02.2025
- HCL 603/28.11.2024
- Certificat de urbanism nr. 1009/06.11.2023

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

-TEREN :

St= 3.00 mp (CF ECF) / 3 mp (cf PLAN INCADRARE)

Regimul Juridic

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ploiesti, fiind proprietatea Primariei Ploiesti, conform Extrasului de Carte Funciara 22473/19.02.2025, HCL 603/28.11.2024, Certificat de urbanism nr. 1009/06.11.2023.

Regimul Economic

Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 22473/19.02.2025 si CU nr 1009/06.11.2023 terenul are categoria de folosinta intravilan curti constructii.



Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 3.12 mp suprafata din acte (3 mp suprafata masurata) este situat in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13 E, ap. 1, judetul Prahova, racordat la toate utilitatile existente in zona: apa, gaze, canalizare, energie electrica.
UTR n 4, POT 50 %, CUT 1.50.

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	152993	3.12	Curti constructii

Inscrisurile in baza carora au fost identificate drepturile asupra proprietatii evaluate sunt:

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedisponibil ptr evaluator	Observatii
Extras de carte funciara 22473	22473/19.02.2025	Disponibil	Nu este cazul
HCL	603/28.11.2024	Disponibil	Nu este cazul
Certificat de urbanism	1009/06.11.2023	Disponibil	Nu este cazul

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista, iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate in procesul evaluarii.
Evaluarea s-a facut tinand cont de suprafetele mentionate in documentatia anexata.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ploiesti este municipiul de reședință al județului Prahova, Muntenia, România. Este situat la 60 km nord de București, pe coordonatele de 26°1'48" longitudine estică și 44°56'24" latitudine nordică și are o suprafață de aproape 60 km². Este înconjurat de comunele Blejoi (la nord), Târgșoru Vechi (la vest), Bărcănești, Brazi (la sud) și Bucov (la est). Orașul a crescut începând cu secolul al XVII-lea, pe o moșie cumpărată de Mihai Viteazul de la moșnenii ce o stăpâneau, luând treptat locul vechilor târguri muntenesti Târgșor, Gherghița și Bucov ca centru regional al zonei, evoluția sa fiind accelerată



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

de industrializare în special după ce a început exploatarea masivă a zăcămintelor de petrol din zonă și în oraș au apărut mari facilități de rafinare, ceea ce i-a adus porecla de „capitala aurului negru”. În continuare, activitatea sa economică este bazată pe prelucrarea petrolului, orașul având patru mari rafinării, dar și alte industrii legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere).

Municipiul Ploiești se găsește în apropierea regiunii viticole Dealu Mare-Valea Călugărească și are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importantă zonă de turism alpin din România. Ploieștiul este un important nod de transport, situându-se pe drumurile care leagă capitala București de Transilvania și Moldova.

Municipiul Ploiești este așezat în centrul Munteniei, în partea central-nordică a Câmpiei Române.

Ploieștiul, unul dintre orașele cele mai importante ale țării, se află la cea mai mică distanță de capitală, și cu toate că pe parcursul a patru secole a avut strânse legături cu aceasta, el și-a păstrat personalitatea. Orașul Ploiești este traversat de meridianul 25°E (în partea sa de vest) și de paralela 44°55'N (în partea de sud). Paralela 45 Nord trece prin comunele suburbane Păulești, Blejoi și Bucov. Municipiul ocupă o suprafață de peste 60 km², din care 35 km² reprezintă comunele suburbane.

Ploieștiul se găsește între două mari râuri, primul dintre ele, Prahova, spre sud-vest, atingând ușor municipiul prin comuna suburbană Brazi, iar cel de-al doilea, Teleajenul, spre nord și est, străbătându-l prin comunele suburbane Blejoi, Bucov, Berceni. Orașul este așezat pe râul Dâmbu, care izvorăște în zona de dealuri a orașului Băicoi, trece prin oraș și prin două comune suburbane și apoi prin comuna Râfov, unde se varsă în Teleajen. Dâmbu are astăzi apa puțină; este canalizat pe aproape toată partea ploieșteană a traseului său, în el deversându-se, la ieșirea din oraș, sistemul de canalizare al acestuia.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în Municipiul Ploiești, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13 E, Jud. Prahova.
- Zona linistită. Zona este rezidențială (zona de blocuri).
- Accesul la proprietate se realizează din drum asfaltat
- Vecinatati imediate: proprietati rezidențiale: blocuri, proprietati comerciale, spatii comerciale, super marketuri, unitati comerciale, unitati de invatamant, unitati bancare

Artere importante de circulație în apropiere



- Auto si pietonal
- Calitatea retelelor de transport : **sosele asfaltate cu o banda pe sens**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidentiala**
- In zona sunt amplasate constructii de tip blocuri
- Imobilul este amplasat in zona **central nordica a municipiului Ploiesti, in apropierea magazinului Mega Image de pe Str. Republicii.**
- Din punct de vedere economic: **zona in dezvoltare, cu un somaj mediu**
- In imediata vecinatate a proprietatii, la distanta de max. **de 500 m** se poate gasi orice facilitate edilitara de tipul:
 - Magazine de tip hipermarket
 - Benzinarii
- Mijloace de transport in comun: **transport public in comun, RATP**

Vecinatati:

- Mega Image Republicii, Banca ING Republicii, Autogenova

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Caracteristici fizice:

- **Suprafata terenului:** **S_{totala} 3 mp** masurata, **3.12 mp** suprafata din acte, categoria intravilan curti constructii, NC 152993
- Deschiderea la strada
- Dimensiuni: regulat
- Inclinare: plan
- Forma: regulata
- Acces: din str. Zidari
- Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesita masuri speciale de fundare
- Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie.
- Terenul neimprejmuit
- Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.
- Terenul are un aspect ingrijit
- Utilitati:



- Retea de apa **existenta**
- Retea de energie electrica
- Retea de gaze existenta
- Retea de canalizare existenta

- Alte observatii: nu este cazul

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: rezidential
- Servituti de trecere: nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale
- Taxe locale de construire: conform prevederilor legale

Avantaje fiscale: nu este cazul

2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

Pe teren se afla constructie de tip blocuri, constructia fiind inregistrata in CF 152993. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica. Locuintele colective nu fac obiectul evaluarii. Municipiul Ploiesti beneficiaza de toata infrastructura de transport local.

2.6. Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluata nu exista avantaje si nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferita fata de alte proprietati similare din aria ei de piata.

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Din datele puse la dispozitia evaluatorului, rezulta ca proprietatea evaluata a trecut prin urmatoarele etape, pana a ajuns la forma si caracteristicile prezentate mai sus:

- Nu se cunosc



2.8. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile localitatii	-deplin,clar si fara echivoc definitiv Avantaje - localitate de interes petrolier - densitate mare a populatiei - venturile populatiei peste medie - somaj redus - economie locala puternica - dezvoltare industriala si comerciala semnificativa	- nu este cazul Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	Avantaje - zona adecvata utilizarilor de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate -zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate -vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinate	Dezavantaje - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -deschidere la drum adecvata -raportul laturilor adecvat -topografia adecvata -conditii de fundare normale -fara expunere la pericolele	Dezavantaje - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata



Modul in care avantajele, dezavantajele si influentele descrise mai sus isi combina efectele, fac **din proprietatea evaluata una competitiva in piata sa si daca ar fi sa alcatuim un "clasament"** virtul, ea ar ocupa un loc in zona inferioara a acestuia.

2.9. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in Municipiul Ploiesti, zona central-nordica a orasului.



ENE CONSTANTA

Membra titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitii **cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber.**
In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Avand in vedere ca terenul este construit, utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic. Avand in vedere acestea consider utilizarea rezidentiala permisa.

Utilizarea rezidentiala este maxim productiva si fezabila financiar datorita faptului ca nu ar fi necesare costuri de reconversie substantiale pentru a indeplini acest criteriu.

Conform datelor prezentate in tabelul de mai sus, se observa ca edificarea unei cladiri rezidentiale, in conformitate cu restrictiile urbanistice ale zonei indeplineste criteriile posibilitatii fizice, al permisibilitatii legale si respectiv cel al fezabilitatii financiare si poate satisface criteriul maximei productivitati.

In aceasta ordine de idei, luand in considerare faptul ca prezentele constructii a fost edificate relativ recent, am considerat ca fiind constructii ideale pentru amplasamentul studiat.

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea rezidential.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acesteia proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona Municipiului Ploiesti.

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale



- in zona sunt terenuri libere pe care pot fi edificate constructii comerciale
- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.

Tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de constructii rezidentiale.

Testul pentru posibilitatea fizica

Prima etapa in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existente si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.

Rezultatele acestui test sunt implicite, adica utilizarea existente este permisa legal pentru ca respecta toate normele, reglementarile si restrictiile analizate. In aceasta situatie, se poate concluziona ca utilizarea existenta este permisa legal si nicio alta utilizare alternativa nu este permisa legal.

Pentru a verifica daca utilizarile mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca in zona sunt constructii rezidentiale, deasemenea terenul este construit, prin urmare pe teren pot fi amplasate cladiri rezidentiale.

Consider ca dezvoltarile cladiri rezidentiale sunt permise legal si nu se identifica nici un fel de constrangeri in acest sens.

Testul fezabilitatii financiare

Testul fezabilitatii financiare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, a fost aplicat avand la baza informatiile obtinute furnizate de studiul de vandabilitate, referitoare la cererea pietei pentru proprietatea imobiliara in cauza, in starea curenta a acesteia.

Avand in vedere si rezultatele obtinute in aplicarea abordarilor in evaluare considerate adecvate pentru proprietatea subiect care indica faptul ca valoarea proprietatii imobiliare considerata ca fiind construita depaseste valoarea terenului considerat ca fiind liber, putem concluziona fara rezerve ca este fezabila financiar proprietatea de tip rezidential putand fi considerata maxim productiva in conditiile actuale de reglementare urbanistica.

In zona sunt edificate constructii de acest tip si terenul beneficiaza de utilitatile zonei.

Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca utilizarea proprietatea de tip rezidential este fezabila financiar. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.



Testul valorii maxime

Dupa analiza **permisibilitatii legale, a posibilitatii fizice si a fezabilitatii financiare**, am analizat proprietatea din perspectiva **maximei productivitati**.

Deoarece exista mai multe utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, **evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru constructii rezidentiale este cea care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare si aceasta este cea mai buna utilizare.**

Proprietatea fiind maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber si proprietatii considerata construita).

Concluzia ca utilizarea existenta este maxim productiva este sustinuta de **natura zonei rezidentiale** existand cerere pentru acest tip de proprietati din partea unor participanti pe piata.

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr-o zona **rezidentiale, locuinte de tip Blocuri, zona central nordica a orasului Ploiesti**
- Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv **proprietate rezidentiale**
 - **utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.**
 - **cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final.**
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este **continuarea utilizarii existente.**
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform **celel mai bune utilizari a acestuia.**



- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie **curti constructii** iar cea mai buna **utilizare a proprietatii** considerata construita este cea **rezidentiala**.

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.**

Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca utilizarea rezidentiala. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.



Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat **tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).** Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Piata terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori în 2025, în ciuda situației generate de criza geopolitica, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

În jur de **trei sferturi** dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică.

3.2. Definirea pietei specifice

In cadrul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei **rezidentiale** si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a **terenurilor intravilane in domeniul privat al UAT -urilor, curti constructii.**

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se **defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan, curti constructii, zona de blocuri de locuit.**

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare datorita proximitatii fata de capitala tarii. Piata imobiliara specifica este una cu activitate relativ scazuta si dezechilibru in favoarea cererii, fiind o piata a vanzatorilor.



Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in Municipiul Ploiesti, zona de central-nordica. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

In analiza acestei piete am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant industriala/comerciala cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii nu este destul de consistent.

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona predominant industriala/comerciala cu acces corespunzator.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderant de **afaceri comerciale**; in vecinatate a acestui teren sunt terenuri libere, mica industrie, comerț, servicii.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii. Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al rezidentilor este ridicat.

3.3. Analiza ofertei competitive

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

Analiza ofertei permite evaluarea punctelor forte și a punctelor slabe și punerea în aplicare a strategiilor de îmbunătățire a avantajului competitiv. O analiză istorică, actuală și viitoare a



ofertei trebuie făcută pentru a stabili câte bunuri au fost livrate de concurenți, cât de multe sunt livrate și câte pot fi oferite pe piață.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesiune în detrimentul vânzătorilor. Cumpărătorii se bucură când pe piață sunt listate terenuri din proprietatea UAT-urilor, la vânzare deoarece decât să plătească lunar sau anual o concesiune/redevență, preferă să plătească o rată la bancă, dar știu că devin proprietari, aceasta conduce ulterior la creșterea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea. De menționat că totuși aceste proprietăți au valori puțin scăzute față de piața liberă a persoanelor fizice.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zonă, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de 190-280 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități, eventuale riscuri de inundație și instabilitate, etc.

Oferta de proprietăți similare este polarizată, în continuare, pe câteva direcții generale, anume terenuri din proprietatea UAT-urilor pe de o parte și terenuri din proprietatea altor persoane fizice sau juridice, pe de altă parte, toate acestea urmărind criteriul calității.

Criteriile de mai sus sunt reflectate și la nivel de sub-piață geografică, și anume, locațiile cu caracter mixt pot, la rândul lor, prezenta segmentarea de mai sus în cazul în care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterală. De exemplu, în zonele cu o structură rezidențială mixtă (blocuri și case/vile), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de terenuri, la nivelul anului 2024, apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizată prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună.

În ceea ce privește piața proprietăților care se adresează bugetelor mai mari, este vizibilă o relativă stagnare, din cauza evoluției slabe a consumului și a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

În procedura de evaluare am selectat date de piață pe care mai jos le prezentăm:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Comparabila 1 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-central-dimitrie-bolintineanu-IDix1nl.html>

Ploiesti teren intravilan curti-constructii, **teren cu suprafata de 300 mp**, situat pe Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, într-o **zonă centrală**, foarte bine cotate, la doar 5 minute de mers pe jos de centrul oraşului.

Comparabila 2 [https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-constructie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-constructie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-IDDBv1? gl=1*bch953* gcl au*OTA4NzY3MzE0LIE3NDg0NTYyODE.* ga*MIAzMIQ1MzY5Mi4xNzE3NIY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MIMwJGo1NyRsMCRoMA..)

[IDDBv1? gl=1*bch953* gcl au*OTA4NzY3MzE0LIE3NDg0NTYyODE.* ga*MIAzMIQ1MzY5Mi4xNzE3NIY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MIMwJGo1NyRsMCRoMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-constructie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-IDDBv1? gl=1*bch953* gcl au*OTA4NzY3MzE0LIE3NDg0NTYyODE.* ga*MIAzMIQ1MzY5Mi4xNzE3NIY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MIMwJGo1NyRsMCRoMA..)

Ploiesti teren intravilan curti-constructii, zona Transilvaniei, strada Harpei. Are o suprafata de 237 mp, deschiderea de 11,32 ml, imprejmuit cu gard, POT 35%, CUT 1,05, regimul de inaltime S+P+1+M.

Comparabila 3 [https://www.storia.ro/ro/oferta/novissimo-imobiliare-teren-in-zona-republicii-](https://www.storia.ro/ro/oferta/novissimo-imobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR? gl=1*14g9ldy* gcl au*OTA4NzY3MzE0LIE3NDg0NTYyODE.* ga*MIAzMIQ1MzY5Mj4xNzE3NIY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg2MTMkbzM3JGcxJHQxNzUwNzYzNDE2JGo1OCRsMCRoMA..)

[IDDWqR? gl=1*14g9ldy* gcl au*OTA4NzY3MzE0LIE3NDg0NTYyODE.* ga*MIAzMIQ1MzY5Mj4xNzE3NIY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg2MTMkbzM3JGcxJHQxNzUwNzYzNDE2JGo1OCRsMCRoMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/novissimo-imobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR? gl=1*14g9ldy* gcl au*OTA4NzY3MzE0LIE3NDg0NTYyODE.* ga*MIAzMIQ1MzY5Mj4xNzE3NIY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg2MTMkbzM3JGcxJHQxNzUwNzYzNDE2JGo1OCRsMCRoMA..)

Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in str. Veniam Costache, zona Republicii. In anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piata.

3.4. Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru **cumparare sau inchiriere**, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind cauzata de criza sanitara, crestera interesului investitional si cresterea nivelului creditarii. Oamenii prefera sa dezvolte afaceri mai mici care satisfac cerinta populatiei si care ar putea deasemeni sa satisfaca conditiile de austeritate impuse de noile conditii de viata generate de valul pandemic.



Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice in interes investitional. Deoarece achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani nu foarte mare, cererea pentru proprietati similare este crescuta. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ ridicata si vine din partea persoanelor/firmelor atat cu venituri ridicate cat si cu venituri medii.

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes de mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in dezvoltarea unui spatiu cu destinatie mica industrie/comercial.

Cererea de proprietati in Romania, si specific, in jud. Prahova este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc.)
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori interesati in dezvoltarea de mici afaceri locale
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fondal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, afaceri mari, in afara mentinerii unei evolutii pozitive (preturi si tranzactii in crestere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

3.5. Echilibrul pietei

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.



La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii.

In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile lei/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile, cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile au o usoara crestere pentru ca cererea a crescut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de stagnare, a intrat pe un palier usor ascendent in ciuda situatiei create de criza sanitara si cea geopolitica.

Consideram ca acest trend usor ascendent se va mentine si in perioada urmatoare.



3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca si categorii de folosinta si suprafata, **cu preturi cuprinse intre 180 euro si 280 euro/mp. Pretul mediu fiind de 200 eur/mp.** Terenul evaluat fiind ocupat cu constructii are un pret mai mic fata de media din zona.

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

4.1. Date generale

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. **Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:** comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările 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.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- există autorizație de construire.



Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

În lucrarea de față au fost aplicate o singură metodă de evaluare, Abordare prin piața.

Nu a fost aplicată Abordarea prin venit pentru că în piață sunt puține oferte la închiriat cu caracteristici asemănătoare proprietății evaluate.

4.2. Abordarea prin piață

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferite. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Metoda comparațiilor de piață își are la bază în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.



Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza si comparatia se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea.

Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata, reflectate in mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona, sau zone comparabile satisfactor.

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie.

Etapile parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;
- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punct de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii.

Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. **Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de vanzare, cea mai mica.**

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentii imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in semestru II 2024 in comparatie cu primul semestru 2024 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

S-a aplicat un discount negociere de 5% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 2-5 %.







ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 5%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

Astfel, in urma analizei de piata, au fost selectate **urmatoarele proprietati**, considerate similare celei pe care o avem de evaluat :

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	3,32	300	287	353	Vezi Anexa
Pret/ofertă vânzare (€/mp)	-	225	248,9451477	379,6033994	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIȘ	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Fara restrictii	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIIȚII DE PIATĂ	Data evaluării	luna Iunie 2025	luna Iunie 2025	luna Iunie 2025	Vezi Anexa
LOCALIZARE	 Ploiesti strada Zidan nr. 25 bloc 1A6	 Teren de vânzare - Strada Dimitrie Bonintineanu nr. 25, zona centrală	 Ploiesti teren intravilan curti constructii situat in Ploiesti, zona Transilvania strada Harpei	 Ploiesti teren intravilan curti constructii situat in zona Republicii strada Veniamin Costache	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	3	300	287	353	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan Curți Construct	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuar)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la notar	la notar	la notar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCRIERE	plana, regulata	plana, regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Conform acestor date a fost efectuată estimata valoarea de piata a terenului de valuat. Toate datele si calculele sunt prezentate in anexa de calcul mai jos atasata.

Au fost aplicate ajustările impuse si a rezultat o valoarea de piata de 193.01 euro/mp.

Analiza datelor este efectuată in ANEXA – Abordarea prin piata.

Page 37 of 83



Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -5% mai mici decât prețurile oferite.

1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – proprietatea subiect are dreptul de proprietate Deplin. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect.

2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Proprietatea subiect Fara restrictii. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similar restricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similar restricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similar restricții, fata de proprietatea subiect.

3. CONDIȚII DE FINANȚARE – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.

4. CONDIȚII DE VÂNZARE – proprietatea subiect are condițiile de vânzare normale. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silită; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silită.

5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0%



deoarece similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similar, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la Data evaluării. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum luna iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum luna iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum luna iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Ploiesti strada Zidarii nr. 15 bloc 13E. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Teren de vânzare — Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală, amplasament similara idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Ploiesti, zona Transilvaniei strada Harpei, amplasament mai puțin buna idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în zona Republicii strada Veniamin Costache, amplasament zona mai buna idem ca proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 3,12. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,3% deoarece are suprafața de 300 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,2% deoarece are suprafața de 237 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,3% deoarece are suprafața de 353 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan Curti Construcții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele Strada asfaltata. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/



ENE CONSTANTA

Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – proprietatea subiect are accesul Direct din strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces similar.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -21,4 deoarece are la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -23,6 deoarece are suprafața de la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -36,1 deoarece are la hotar.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE/TOPOGRAFIE – proprietatea subiect are forma plana, regulată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plana regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plana, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plana, regulată.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

Conform abordării prin Piața valoarea de piață estimată pentru terenul cu suprafața de 3.12 mp este următoarea:

Valoare de piață teren S = 3,12 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	183,01	873,79
Valoare totală	602,19	3.038,24
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0453 Ron/Euro		
Valoarea nu includ TVA		

Evaluator Autorizat EPI

Ec Constanta ENE





CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, rationamentele si judecatile, datele si informatiile folosite, diferentele intre rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel incat rezultatele obtinute sa-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata a proprietatii:

Valoare de piață teren S = 3,12 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	193,01	973,79
Valoare totală	602,19	3.038,24
Curs valutar valabil la data de redactare a raportului - 1,0453 Ron/Euro		
Valoarea nu include TVA		

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finala, am tinut cont de natura proprietatii, de tipul de piata si caracteristicile ei, de scopul evaluarii. Deasemenea am analizat abordarea aplicata, credibilitatea, relevanta si adecvarea informatiilor utilizate si acolo unde a fost cazul a ipotezelor folosite, aceasta analiza este sintetizata in cele ce urmeaza:

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata intr-o zona rezidentiala a Municipiului Ploiesti. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.**
2. **Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

3. **Cantitatea informatiilor** - deoarece in Municipiul Ploiesti se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile culese din piata imobiliara au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si de asemenea, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse analizei:

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului in suprafata totala de 3.12 mp, la data de 23.06.2025 este cea rezultata din Abordarea prin piata si este de 193.01 euro/mp, respectiv 602.19 euro echivalent 3038,24 lei pentru terenul ce face obiectul acestei lucrari, in suprafata de 3.12 mp.

Valoare de plată teren S = 3,12 mp		
	Euro	Lei
Valoare de piata unitară	193,01	973,79
Valoare de piata totală	602,19 Euro	3.038,24
Valoare concesiune -euro-	602,19 Euro	
Durata concesiunii - ani -	25	
Perioada de recuperare - ani -	25	
Redeventa anuala -euro-	24,08 Euro	
Redeventa euro/mp/an	7,71	
Redeventa lei/mp/an	38,89	
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0453 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

In ipoteza concesiunii suprafetei de teren pentru o perioada de 25 ani cu recuperare de maxim 25 ani, atunci redeventa anuala din concesiune este de 24,08 euro, respectiv 7,71 euro/mp/an, echivalent 38,89 lei/mp/an.

Redeventa anuala poate suferi modificari de valoare in functie de perioada de recuperare pe care o decide Primaria Ploiesti ca ii este utila in relatia cu clientul sau.

Redeventa creste direct proportional in functie de numarul de ani stabiliti pentru recuperarea concesiunii.

Valorile nu includ TVA.

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene,
legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2022
- www.imobiliare.ro
- www.imoradar.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

- Anexa 1** Fise de calcul
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Localizare subiect si comparabile
- Anexa 4** Acte de proprietate

Evaluator E.P.I
Ec. Constanta Ene,
legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membreu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile



ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

Teren aflat in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13E, ap. 1
Data evaluarii: 23.06.2025
Cursul valutar la data evaluarii: 1 euro = 5,0453 lei (B.N.R.)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE SPECIALA

Denumirea	Teren intravilan
Destinatia	Edificii constructii
Nr. Cadastral	152993
Data PIF	
Localizarea (adresa)	Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13E, Ap. 1, Ph
Dimensiuni, suprafete	Suprafata acte (mp) = 3,12 Suprafata masurata (mp) 3

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Imobilul se afla in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara in indiviziune, conform HCL 603/28.11.2024. Terenul pe care este construit balconul este proprietatea Municipiului Ploiesti. Terenul se afla in zona rezidentiala cu cladiri cu sau sau 2 niveleuri, locuinte colective. Terenul domeniul privat al Municipiului Ploiesti, cu suprafata din masuratori de 3 mp si suprafata din acte acte de 3,12 mp, teren intravilan, construit un balcon pe acesta. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica.

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA INSTRUMENTARI

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata	Oferte publice de pe site de publicitatea imobiliara, standarde ANEVAR
Valoare de piata unitara (euro/mp):	193,01
Valoarea de piata teren 3,12 mp (euro):	602,19
Valoarea conform fisa matisului contabilitate	
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR	CONSTANTA-ENE





ENE CONSTANTA

Membreu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Teren cu NC 12453 - document emisa de Municipiul Moleaș, cu suprafața suprafața de 3,12 mp și înălțimea de 3,00 mp, teren intravilan, aferent halului adiacent garajului situat în municipiul Moleaș strada Zădărnici nr. 15, uluc 135 ad 4, zona Republicii, terenul are scopul de folosință curent construcții. Recordul la valoarea utilitatilor: apă, gaze, canalizare, energie electrică.		Teren de vânzare - Strada Dendră Bulevardul nr. 23, zona centrală, Târnăveni	Vânzare teren intravilan, în Ploiești, zona Transilvaniei, strada Harpei. Ara cu suprafața de 237 mp, deschișura de 11,32 ml, îngrășat cu gres, POT 35%, CUT 145, înălțimea de înălțime 2+2+1+4M. Terenul se vinde cu autorizație demolare 4388 asistență, proiect 1382 și autorizație construcție emise și în valabilitate.	Plotul teren intravilan curți Plotul teren intravilan curți
ELEMENTE DE COMPARARE				
SUPRAFAȚA (mp)		3,12	237	353
preț ofertă-cuștor		225,00	248,35	379,60
Preț proprietate		67.500	59.030	134.000
Incluziune PUZ/PUG				
Cut max		1,5		
Pot max		50		
M. MARGA DE NEGOCIERE (OFERTA + TRANZACȚIE)		oferta	oferta	oferta
margina de negociere (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
margina de negociere din valoarea estimată (MARGA)		-11,3	-12,4	-19,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (MARGA)		214	230	361
Link		https://www.ene.ro/oferta/teren-de-vanzare-centru-din-teren-bugetar-500-ml.html	https://www.ene.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-republicii-237-ml.html	https://www.ene.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-zona-republicii-353-ml.html
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
4. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Dupli	Dupli	Dupli	Dupli
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
5. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
6. CONDIȚII DE PĂSTRARE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
7. CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
8. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
9. CONDIȚII DE PĂSTRARE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Plotul teren intravilan curți Plotul teren intravilan curți	Teren de vânzare - Strada Dendră Bulevardul nr. 23, zona centrală, Târnăveni	Plotul teren intravilan curți Plotul teren intravilan curți	Plotul teren intravilan curți Plotul teren intravilan curți
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
8. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
9. CONDIȚII DE PĂSTRARE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
CARACTERISTICI SPECIFICE				
10. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
11. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
12. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
13. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
14. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
15. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
16. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
17. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
18. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
19. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
20. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
21. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
22. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
23. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
24. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
25. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
26. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
27. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
28. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
29. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
30. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
31. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
32. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
33. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
34. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
35. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
36. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
37. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
38. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
39. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
40. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
41. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
42. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
43. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
44. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
45. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
46. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
47. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212,75	212,75	360,62
PREȚ AJUSTAT (MARGA)				
48. OBSTACOLE DE CONSTRUCȚIE	la cerință	la cerință	la cerință	la cerință
quantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (MARGA)	212,75	212		



ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Valoarea de piață teren 5 x 12 mp		
	Suma	Lei
Valoarea calculată	155,91	975,79
Valoarea reală	160,70	9.854,74

Cuota valoare calculată la data de evaluare a raportului - 5,580 Ron/Euro

Valoarea în lei în lei RON

Explicarea ajustărilor:

0. **NUMĂRA DE ÎNCADRARE (COPERTĂ / TRANSDUCERE)** - Nu este efectuată ajustare (la prima sifonare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzător și cumpărător, prețurile de vânzare din zona analizei pentru terenurile în studiu sîndere sunt cu cea -5% mai mică decît prețurile oferite.
1. **DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS** - proprietatea subiect are dreptul de proprietate Depîn. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Depîn, față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Depîn, față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Depîn, față de proprietatea subiect.
2. **RESTRICTIILE LEGALE** (reglementări urbanistice) - Pentru Proprietatea subiectă Fara restricții/urbești. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similară/urbești, față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similară/urbești, față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similară/urbești, față de proprietatea subiect.
3. **CONDIȚIE DE FRANTARE** - proprietatea subiectă are teren numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. **CONDIȚIE DE VÂNZARE** - proprietatea subiectă are condiție de vânzare normală. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condiție de vânzare normală, față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condiție de vânzare normală, față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condiție de vânzare normală, față de proprietatea subiect.
5. **CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE** - Pentru proprietatea subiectă nu sunt necesare cheltuieli. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similară, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similară, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similară, la fel ca proprietatea subiect.
6. **CONDIȚIE DE PIAȚĂ** - Din discuțiile cu agenții imobiliare, am obținut informații referitoare la faptul că proprietatea subiectă este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mai mică decît cea a proprietății comparabile 1 și 2, dar este mai mare decît cea a proprietății comparabile 3. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este pe piață mai puțin decît proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este pe piață mai puțin decît proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este pe piață mai puțin decît proprietatea subiectă.
7. **LOCALIZARE** - proprietatea subiectă este localizată în Piața 21 Decembrie 1989, nr. 124, în zona 21 Decembrie. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Piața 21 Decembrie 1989, nr. 124, în zona 21 Decembrie; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în Piața 21 Decembrie 1989, nr. 124, în zona 21 Decembrie; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este localizată în Piața 21 Decembrie 1989, nr. 124, în zona 21 Decembrie.
8. **SUPRAFAȚĂ (mp)** - Se consideră că suprafața terenului subiect este de 312 mp, mai mică decît cea a proprietății comparabile 1 și 2, dar este mai mare decît cea a proprietății comparabile 3. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,3% deoarece este mai mică decît proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,3% deoarece este mai mică decît proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,3% deoarece este mai mică decît proprietatea subiectă.
9. **DESTINAȚIA** (utilizarea terenului) - proprietatea subiectă are destinația de teren intervențiv Curs Constructiv. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are destinația de teren intervențiv Curs Constructiv, la fel ca proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are destinația de teren intervențiv Curs Constructiv, la fel ca proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are destinația de teren intervențiv Curs Constructiv, la fel ca proprietatea subiectă.
10. **AMENAJĂRI EXTERIOARE** (vâș, trotuar) - proprietatea subiectă are trotuar/baza de beton. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are trotuar/baza de beton, la fel ca proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are trotuar/baza de beton, la fel ca proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are trotuar/baza de beton, la fel ca proprietatea subiectă.
11. **ACCES** - proprietatea subiectă are acces direct din strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces direct din strada, la fel ca proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces direct din strada, la fel ca proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces direct din strada, la fel ca proprietatea subiectă.
12. **UTILITĂȚI DISPONIBILE** - Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, proprietatea subiectă are toate utilitățile necesare, a se constata că prețurile necesare pentru utilitățile disponibile în zona de vânzare sunt mai mici decît cele necesare pentru utilitățile disponibile în zona de vânzare a proprietății comparabile 1 și 2, dar sunt mai mari decît cele necesare pentru utilitățile disponibile în zona de vânzare a proprietății comparabile 3. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -21,4 deoarece are utilitățile disponibile în zona de vânzare, la fel ca proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -21,4 deoarece are utilitățile disponibile în zona de vânzare, la fel ca proprietatea subiectă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -36,1 deoarece are utilitățile disponibile în zona de vânzare, la fel ca proprietatea subiectă.
13. **FORMĂ ÎN PLAN/DE ÎNCADRARE/TRANSDUCERE** - proprietatea subiectă are formă plană, regulată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are formă plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are formă plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are formă plană, regulată.
- La ajustările de mai sus s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a atinge echivalența de valoare la nivelul terenurilor evaluate.



ENE CONSTANTA

Membra titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	3,12	300	297	353	Vezi Anexa
Pret/ofertă vânzare (€/mp)	-	225	248,9551477	379,6038994	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMI		Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbană)	Fara restrictii	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIATĂ	Data evaluării	luna iunie 2025	luna iunie 2025	luna iunie 2025	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Ploiesti strada Zidarii nr. 35 Bloc 13E	Teren de vânzare - Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală	Ploiesti teren intravilan curti constructii situat in Ploiesti, zona forestiera Miei strada Marpei	Ploiesti teren intravilan curti constructii situat in zona Republicii strada Veniamin Costache	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	3	300	297	353	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan Curti Constructii	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la hotar	la hotar	la hotar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	plana, regulata	plana, regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

pentru comparații, comparabile selectate au fost adaptate prezentei rapoarte. PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

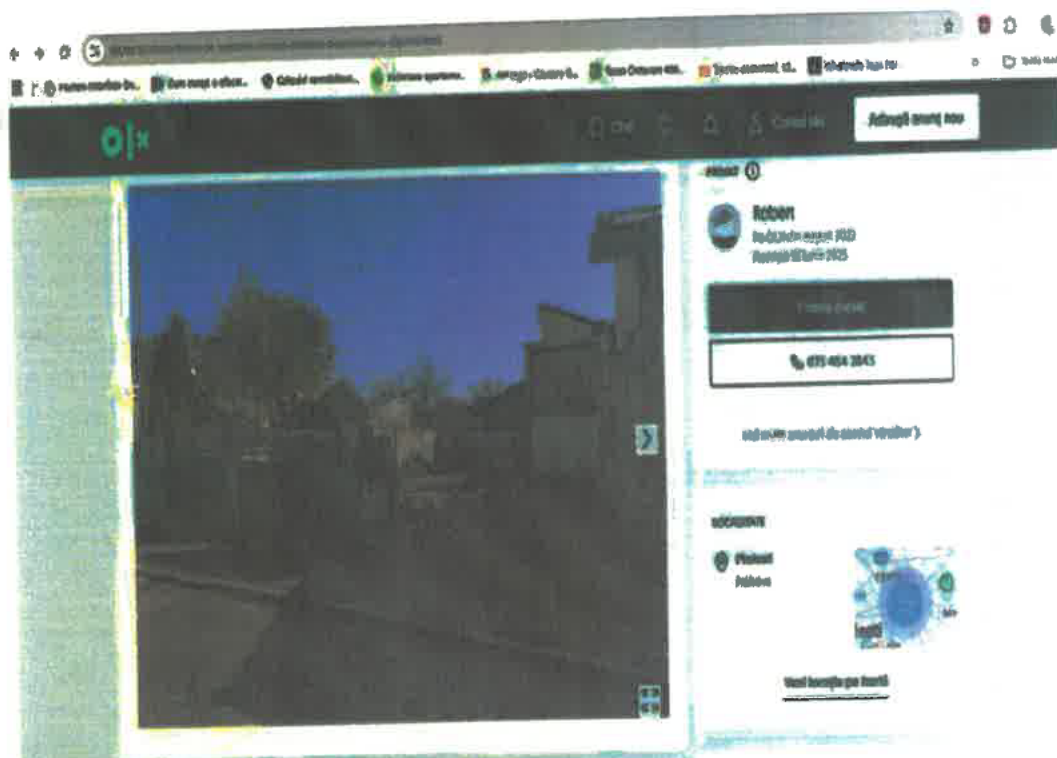
CONFIDENTIAL



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

1. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-central-dimitrie-bolintineanu-IDp1.nl.html>



Teren de vânzare — Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală!

Postat 15 iunie 2025

Teren De vânzare Central II Dimitrie bolintineanu

67.500 €

Possibilitate Rate

Vă ofer spre vânzare un teren cu suprafața de 300 mp, situat pe Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, într-o zonă centrală, foarte bine cotală, la doar 5 minute de mers pe jos de centrul orașului.



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

2. <https://www.storia.ro/oferta/teren-cu-autorizatie-construcție-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-11bch953-gcl-ar-OTA4NzY3MzE0LIE3NDQ0NTYyODE-ga-MjAzMjQ1MzY5MjA0NzE3NY50TY4-ga-1XTP46N9VR-gzE3NTA3NTQ2MTMkM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjMwJG01NyRSMCRoMA>



Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Transilvaniei, strada Harpei.

Are o suprafata de 237 mp, deschiderea de 11,32 ml, imprejmuit cu gard, POT 35%, CUT 1,05, regimul de inaltime S+P+1+M.

Terenul se vinde cu autorizatie demolare casa existenta, proiect casa si autorizatie constructie emisa si in valabilitate.

Vecinatati: mall Afi, scoala, gradinita, Spitalul Boldesca, mijloace de transport in comun etc.

Utilitati: canalizare, apa, lumina, gaz.

Pret: 59000-euro.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

3. https://www.storia.ro/ro/oferta/novissimo-immobiliare-teren-in-zona-republicii-iddwqr7-ij-1*14g9idy*icd-au*0TA4NzY3MzE0UE3NDgONTYyODE.*ga*MIAzMIQ1MzY5MIMxNzE3NjY5OTY4*ga*1XTP46N9VR*czE3NTA3NjM0MTOkbzM3IGcUHQxNzUwNzYzNDE2IG61OC-RSMCR0MA



NOVISSIMO-IMMOBILIARE-TEREN IN ZONA REPUBLICII

134000€ 333-0m²

Strada Ocolului Văntului, Republicii Vot 2, Ploiești, Prahova



Imobiliare Novissimo

NOVISSIMO IMMOBILIARE

☎ 0752 075 910

Home



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

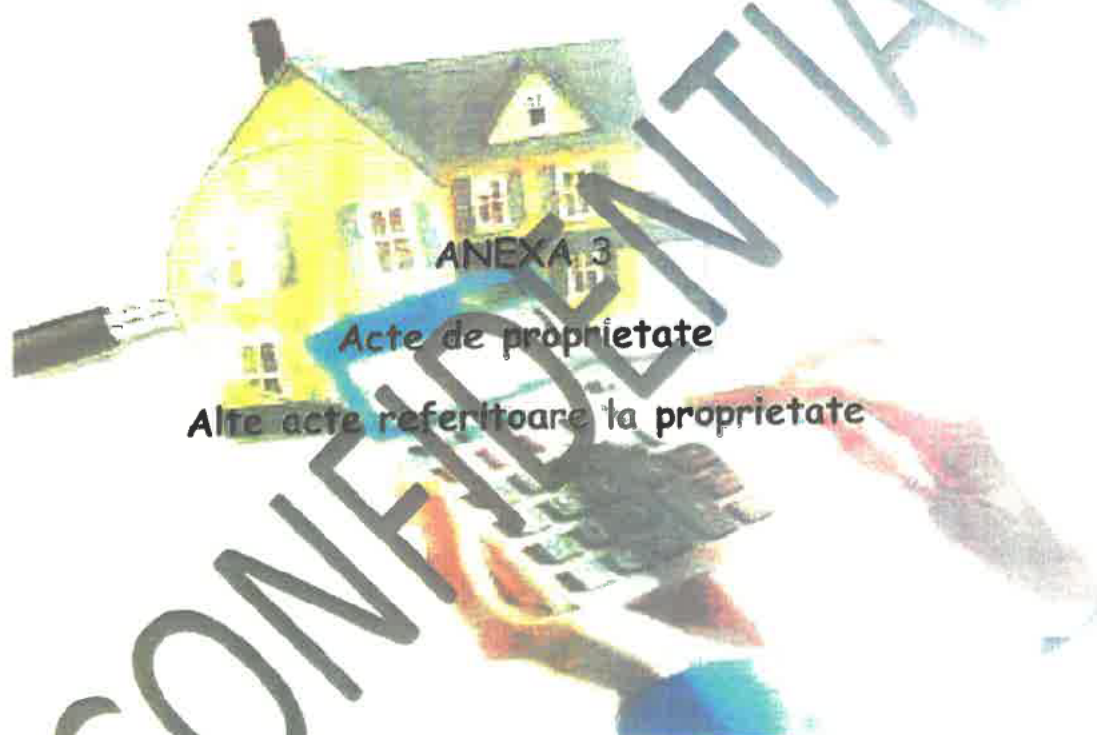
Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE Carta Funciară Nr. 152993 Ploiești

Nr. carte	22473
Zona	19
Linie	02
Anul	2025

Cod verificator
10016397409

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Zidari, Nr. 15, Bl. 13E, Jud. Prahova, Teren intravilan în suprafața de 3.12 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat în Municipiul Ploiești, str. Zidari, nr. 15, bloc 13E, Ap. 1

Nr. Ct	Nr. cadastral / topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A2	152993	3	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan în suprafața de 3.12 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat în Municipiul Ploiești, str. Zidari, nr. 15, bloc 13E, Ap. 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22473 / 19/02/2025 Act Administrativ nr. 603, din 26/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI; 61 imobiliar, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF:2844855	X1

C. Partea III. SARCINI

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Carte Funciara Nr. 152993 Comuna/Draș/Municipiu: Ploiesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastru	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
152993	3	Teren intravilan in suprafata de 3,12 mp alflat balconului adiacent apartamentului situat in Municipiul Ploiesti, str. Zidarii, nr.15, bloc 138, Ap.1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIE LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

nr. Crt	Categorie folosinta	Intent. vben	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	3	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie la plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungimea segment pe teren
1	2	0,3
2	3	0,4
3	4	1,3
4	1	2,4

Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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



ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Carta Funciară Nr. 152993 Comuna/Drag/Municipiu: Ploiești

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest
buc. Prezentul extras de carte funciară este valabil în 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 suma de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
21-02-2025

Data eliberării,
21-02-2025

Asistent Registrator,
ALEXANDRA-NICOLETA DINU

(perat și semnătura)

Referent,

(perat și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DEJURARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

[illegible]

Stagnation enthalpy at inlet = 2100 kJ/kg

Example 6.6: **How Many Customers Will**

Copyright © 2000 by John Wiley & Sons, Inc.

Glycophages
Soare

For more information, contact the publisher at the address below.

2000

References

Marius
Visaresco 11206 4007



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152993 / UAT Ploiești



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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 160043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. carte	22473
Zona	19
Luna	02
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 152993 / UAT Ploiești

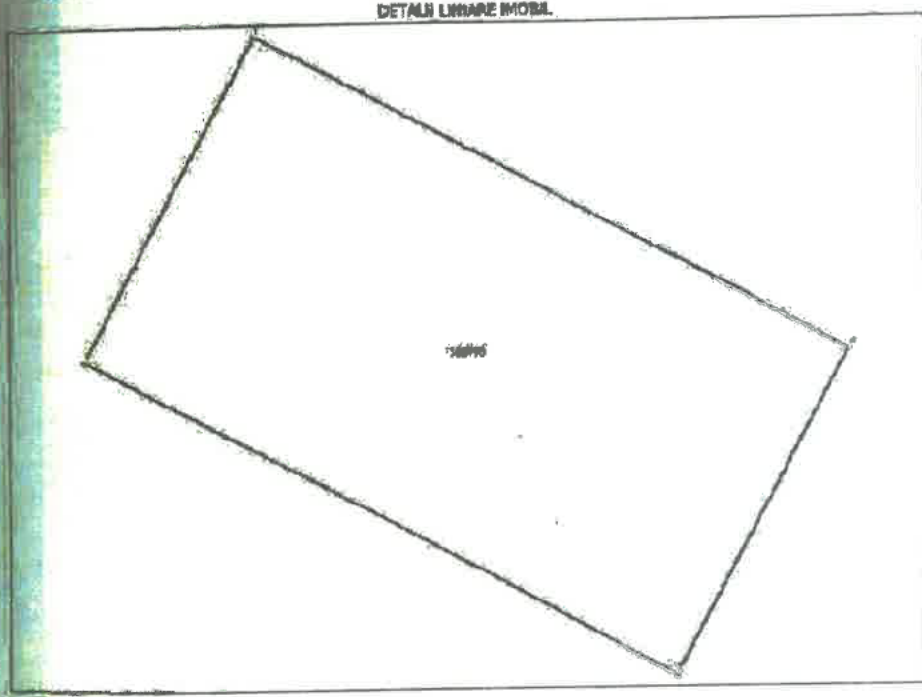
Teren intravilan
Adresa: Loc. Ploiești, Str. Zidari, Nr. 15, Bl. 13E, Jud. Prahova.
Teren intravilan în suprafața de 3.12 mp aferent balconului
adiacent apartamentului situat în Municipiul Ploiești, str. Zidari,
nr. 15, bloc 13E, Ap. 1

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
152993	3	Teren intravilan în suprafața de 3.12 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat în Municipiul Ploiești, str. Zidari, nr. 15, bloc 13E, Ap. 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



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

Pagina 1 din 3



ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152993 / UAT Ploiești
Incadrare in zonă
scara 1:500



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

Page 2 din 3



ENE CONSTANTA

Membra titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara, Imobil nr. cadastral 152993 / UAT Ploiesti

Date referitoare la teren

Or.	Categoria de folosinta	Unitate	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Observatii / Referinta
1	curte constructii	DA	3			
TOTAL:			3			

Date referitoare la constructii

Or.	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
Imobilul se are in componenta constructii					

Lungime Segmente

Valoarea lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Puncte	Puncte	Lungime segment m (m)
1	2	1.3
2	3	2.6
3	4	1.3
4	1	2.4

Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Scara 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanta dintre puncte este formata din segmente care sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific ca informatiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCPI PRAHOVA la data: 21-02-2025
Situatia prezentata poate face obiectul unor modificari ulterioare, in conditiile Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata.

Consilier/Inspector de specialitate,
MARIUS VILAHESCU



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Referat de admitere, cerere nr. 22473 / 19-02-2025



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

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

Nr. cerere	22473
Zona	19
Lot	02
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE (Prima înregistrare imobil)

Domnul/Domna **MUNICIPIUL PLOIESTI**
Căminul Loc. Ploiești, Piața EROILOR, Nr. 1A, Jud. Prahova

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 22473 din data 19-02-2025, 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 potrivit în evidența OCPI PRAHOVA cu numărul cadastral

11-352993, Loc. Ploiești, Str. ZIDARI, Nr. 15, Bl. 13E, Jud. Prahova, Teren intravilan în suprafața de 3.12 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat în Municipiul Ploiești, str. Zidari, nr. 15, Bl. 13E, Ap. L. UAT Ploiești, în suprafață măsurată de 3 mp și suprafață din acte 3 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 21-02-2025.

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

Inspector
MARIUS VILSANESCU



Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

100

ANGEL
TOGETHER

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

22473 / 19-02-2025

INCHI ERE Nr. 22473

Registrator: MARIUS VOICU

ASISTENT: ALEXANDRA-NICOLETA DRINU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL PLOIEȘTI** privind Prima înregistrare a
 persoanelor/unităților (u.j.) în cartea funciara, în baza:
 Act Administrativ nr.603/28-11-2024 emis de **CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI**;

Întrucât nu s-a îndeplinit condiția prevăzută la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sume de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator

Art. 28¹, art. 29, art. 31 (alin. 1) și art. 41 (alin. 5²) din
Legea nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare) coroborat cu art. 884 și art. 888 Cod Civil
și art. 45, art. 47 (alin. 2) și art. 57, art. 72 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în
scăderea de cadastru și carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului general al
A.C.C.P.L.

DISPLINE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 152993

4. Intabularea dreptului de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobândire lege în cota de 1/10 supra A.1 în favoarea MUNICIPIUL PLOIEȘTI, sub B.1 din cartea funciară 152993 UAT Ploiești;

Prezentă se va comunica părților:

SAINT GEORGE

MUNICIPIUL PLOIESTI

7. Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune în Biroul de Cadastru și Pondere Imobiliară Ploiești, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sîr

Data solutionărilor.

24-02-2025

Registrar,

MARIUS YOICU

Asistent Registrator,

ALEXANDRA-NICOLETA DINU

Document semnat cu semn **electronic** bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din
Legea nr. 71/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

© 2004 American Chemical Society. Published by Wiley Periodicals, Inc. www.interscience.wiley.com

Page 1 of 1



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 603

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren
situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr. 1, din bl. 13E,
parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 683/27.11.2024 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Viscan, Valentin Marcu, Paul Palaș-Alexandru, Mihai Tonsciuc și Neagu Daniel-Puiu și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 436/27.11.2024 la Direcția Gestione Patrimoniu și sub nr. 1738/27.11.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridico-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului - teren situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr. 1, din bl. 13E, 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 22.11.2024;

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

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

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

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

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

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

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 3,12 m.p., situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr. 1 din

Se certifică prezenta fiind conform
cu igienele alut la no
reșterărilor com





ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

bl.13E, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integră din prezenta hotărâre.

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

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

Data în Ploiești astăzi, 28 noiembrie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe ȘIRBU-SIMION

Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Mihela-Lucia CONSTANTIN

Sa certifica prezenta fiind conformă
cu actul emis de
secretariatul executiv





ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 603/2024

Terenul ce se inscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești



Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	2	3
	Str. Zidari, nr. 15, bl. 13E	Teren adiacent apartamentului nr. 1 din blocul nr. 13E,	Suprafață = 3,12 m.p.

Director Executiv,
Carmen Daniela BUCUR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TÂMBRĂ

Șef S.L.E.B.,
Gabriela MÎNDRUȚIU

(Signature)

Intenții: Consilier S.L.E.B. - Alina Măi-Răduț
Consilier S.L.B. - Alina Eșanu

(Signature)





ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

PLAN AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:100

NR. REGISTRARII	ANEXA NR. 1 LA PLANUL NR. 100
NR. REGISTRARII	ANEXA NR. 1 LA PLANUL NR. 100
NR. REGISTRARII	ANEXA NR. 1 LA PLANUL NR. 100
NR. REGISTRARII	ANEXA NR. 1 LA PLANUL NR. 100

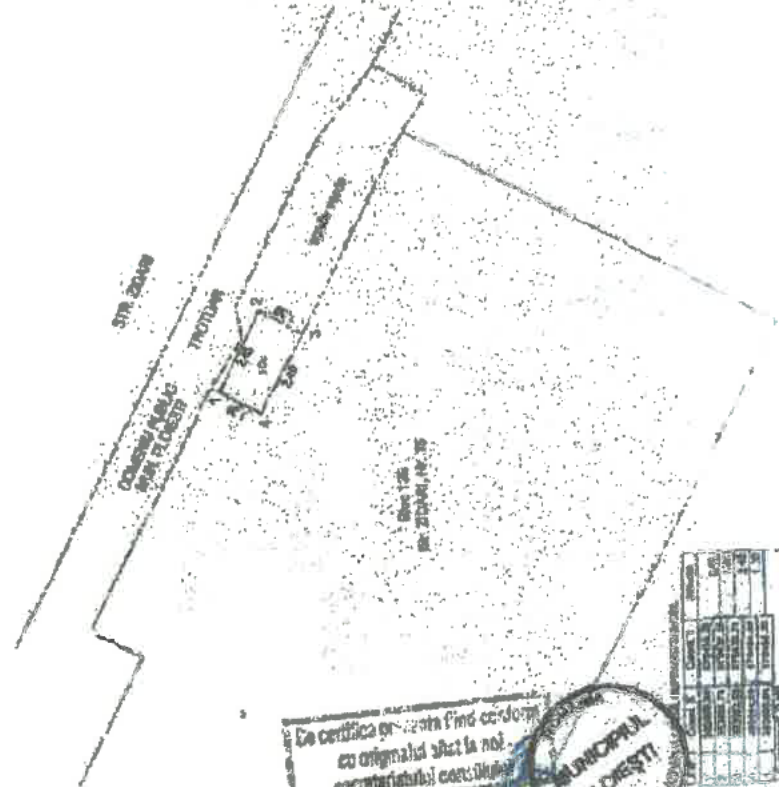
A. Date referitoare la teren			
Tipul terenului	Destinatie	Suprafata	Observatii
...
B. Date referitoare la constructii			
Tipul constructiei	Destinatie	Suprafata	Observatii
...
C. Date referitoare la utilitati			
Tipul utilitatii	Destinatie	Suprafata	Observatii
...



Georghe Soare

19.06.2005

ANEXA NR. 1 LA PLANUL NR. 100



Se certifica pe propria raspundere ca originalul acestui plan este in posesia secretariatului comunei.



Tipul terenului	Destinatie	Suprafata	Observatii
...

n
re
ne
plr
Da
Canta
Nume

Nume Certif
Solici

Document



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 121191 Ploiești



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 1759

TEREN intravilan

Adresa Loc. Ploiești, Str. Zidarii, Nr. 15, Jud. Prahova

Nr. nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Cășerșești / Referințe
A3 CAD: 2558	516	Construcția CI înscrisă în CF 121191-CI; CONSTRUCTIILE CL IN CF 121191-CI

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1 / 01/01/2000 Act Administrativ nr. 11, din 01/01/2000; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 503/516 1) BLOC NR. 136 CONSERVATA (proveniență din conservă CF 1759)	A1
30183 / 08/03/2021 Act Notarial nr. 594, din 05/03/2021 emis de NP Neculae Aurelian; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit ca bun propriu asupra terenului în suprafață de 12,94 mp, aferent ap. nr. 32, dobândit prin Convenție, cota actuală 13/516 1) MACAVEI VLAD-ALEXANDRU	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
56504 / 22/09/2011 Act Administrativ nr. 18236, din 19/12/1977 emis de OJCVL PRAHOVA (act administrativ nr. 10478/15-08-1980 emis de ADMINISTRATIA FINANCIARA ; act administrativ nr. 19236/28-07-1980 emis de OJCVL PRAHOVA; act administrativ nr. 55587/2011 emis de OCPI PRAHOVA); C1 se înabulează dreptul de FOLOSINTA asupra terenului în suprafață de 12,94 mp aferent apartamentului nr. 35 1) TAVOR MIHAI	A1
71205 / 02/08/2017 Act Notarial nr. 449, din 01/08/2017 emis de NP Căsanu Nicolae Radu; Act Administrativ nr. seria CD nr. 676677, din 02/11/2005 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafață de 16,82 mp aferent ap. nr. 26 1) VASILE GEORGE	A1
95798 / 17/10/2017 Act Notarial nr. 4743, din 17/10/2017 emis de NP Neculae Aurelian; C4 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafață de 16,82 mp aferent apartamentului nr. 13 1) GHITULESCU DANIELA-MIHAI 2) GHITULESCU LIVIU-ION	A1
105864 / 25/09/2019 Act Notarial nr. 301, din 25/09/2019 emis de NP Călin Mirela; C7 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafață de 12,94	A1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Carte Funciară Nr. 121191 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de paranghe și sarcini	Referințe
221 / 06/01/2020 Act Notarial nr. 4, din 06/01/2020 emis de NP FRATIAN EUGEN-IULIU; C8 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafață de 12,94 mp. aferent ap. 11 1) TINICICA MIHAI-ALEXANDRU 2) TINICICA MONICA-COSTINA	A1
99063 / 29/09/2020 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 808, din 28/09/2020 emis de Calin Magdalena; C10 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafață de 16,82 mp. aferent apartamentului nr. 30 1) DUMITRU CATALIN 2) DUMITRU ANDREEA-AUNA	A1
14298 / 29/01/2021 Act Notarial nr. 261, din 29/01/2021 emis de NP Neculau Diana; C11 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafață de 12,94 mp. aferent apartamentului nr. 15 1) TRANDAFIR MARIA-ALEXANDRA	A1 / C.12
15856 / 03/02/2021 Act Administrativ nr. 14298, din 29/01/2021 emis de OCPI PRAHOVA; C12 se îndreaptă eroarea materială corectată în cuprinsul încheierii 14298/2021 și în cuprinsul prezentei carti funciare în sensul că suprafața corectă a terenului (atribuit în folosinta) aferent apartamentului nr.15 este de 12,94 mp.	A1
137286 / 05/09/2023 Act Administrativ nr. 18801, din 25/09/1980 emis de ADMINISTRATIA FINANCIARA; Act Administrativ nr. 25015, din 03/03/1980 emis de OJCVL PRAHOVA; Act Notarial nr. 20082, din 11/11/1993 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDETEAN PRAHOVA; Act Administrativ nr. 25015, din 28/07/1980 emis de OJCVL PRAHOVA; C13 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafață de 16,82 mp. aferent apartamentului nr. 1 1) DRAGU ALEXANDRINA 2) DRAGU DUMITRU	A1
158553 / 19/10/2023 Act Administrativ nr. 11167, din 18/01/1981 emis de ADMINISTRATIA FINANCIARA PRAHOVA; Act Administrativ nr. 657633, din 10/02/1979 emis de PRIMARIA PLOIESTI; Act Administrativ nr. 638, din 19/09/2011 emis de SC CONTI SA; Act Administrativ nr. 132648, din 28/08/2023 emis de OCPI PRAHOVA; Act Administrativ nr. 17305, din 10/10/2023 emis de CEC BANK; C14 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafață de 16,82 mp. aferent ap. 4 1) IOSIF ANICA	A1



ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Carte Funciara Nr. 121191 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
CAD: 2558	516	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 121191-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII TERENUL MPM:

Date referitoare la teren

Nr. CT	Categorie folosinta	anul ult. acti	Suprafata (mp)	Taria	Pan. al	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	516	-	-	-	

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPH contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitati care ti solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,
13/02/2024, 08:57



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Proces verbal de predare-primire recepție nr. 115

Oficiul pentru construirea și vizuarea locuințelor — Prahova, sediul în Ploiești, str. 22
din Ploiești, în calitate de predător, reprezentat prin ing. ing. MIREA CORNEL și CRĂCIUN IOAN
cu domiciliul în Ploiești, str. 22 nr. 115, județul Prahova, județul Prahova, județul Prahova
data 2.12.1979, ora 12.00, în calitate de primitor a intervenit următorul proces verbal de predare
primire recepție:

1. — Oficiul pentru construirea și vizuarea locuințelor — Prahova, predă și beneficiarul pri-
mire, locuința apartament nr. 1 situată la nivelul scos din imobilul
situat în Ploiești str. 22 nr. 115 precum și cota-parte de teren
în folosință pe timpul existenței construcției în suprafață de m.p. conform deciziei C.E.
nr. din

2. — Subsemnatul primitor, am luat cunoștință de procesul verbal de recepție al imobilului din
Ploiești str. 22 nr. 115 încheiat cu O.J.C.V.L. cu
antreprenorul general și sunt de acord că conținutul acestui proces verbal, însoțindu-mi punctul de ve-
dere al O.J.C.V.L. din care se constată că lucrările executate sunt de bună calitate.

3. — De asemenea, subsemnatul primitor sunt de acord ca relațiile dintre mine și predător, în
legătură cu perioada de verificare în exploatare a lucrărilor de construcții-montaj executate în locui-
nța contractată de mine și pe care o dau în primire, prin prezentul proces verbal, să fie reglementate
conform instrucțiunilor de aplicare ale Regulamentului aprobat prin H.C.M. 900/1970, cu următoarele
precizări:

a) Termenul de garanție al lucrărilor de construcții-montaj executate, este de 12 luni de la în-
cheierea procesului verbal de recepție;

b) Am luat cunoștință de faptul că pentru orice deficiență provenită din exploatare, uzură nor-
mală sau din culpa mea, eu răspund O.J.C.V.L. și căde în sarcina proprietarului și, în consecință, îmi
iau obligația de a utiliza și gestiona în bune condiții locuința, instalațiile, utilitățile și părțile comune a-
ferente, în timpul perioadei de verificare în exploatare a locuinței. Orice deficiență produsă din reaua
folosire, lipsa de îngrijire, lipsa de pătă și întreținere a lucrărilor cade în sarcina mea.

Totodată am luat cunoștință de faptul că deficiențele produse din modificările efectuate de mi-
ne sau cu asentimentul meu în locuință, după primirea acestora, mă privesc pe mine și O.J.C.V.L. nu
are nici un fel de obligație în legătură cu acestea.

c) De asemenea, am luat cunoștință de faptul că sunt obligat să aduc la cunoștință O.J.C.V.L.
imediat și cel mai târziu în termen de 2 zile de la producerea lor, orice deficiență sau viciu ascuns al
lucrărilor de construcții-montaj executate în locuința mea, cunoscând că orice degradări produse din



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

O	J	C	V	L
PRAHOVA -- PLOESTI				

de hotarare 1 exp.

CONTRACT DE CONSTRUIRE Nr.

25.015

Intre unitatea pentru contractarea construirii locuintelor proprietate personala -- OJCVL Pra-
hova, reprezentata prin ing. Ionel Mirea in calitate de director, si Ioan Craciun in calitate de con-
siliul sed. pe de o parte si Draga Dumitru si Draga Alexandrina
conz. Fintinale sat Vasu Sapet, domiciliat (a) (a) in

nr. la bloc scara etaj apartament Judetul Prahova
Sectorul
AF / AI nr. 180330 / 180329
Căpitan (oare) al (a) buletinului de identitate seria / sub nr. / din 22.X.1979
eliberat de Mil.Mizil / Mil.Mizil
22.X.1979 pe de alta parte, in baza Legii nr. 4/1973 a cererii

nr. 2448/1979 a promisiunii C.O.M. si a pozitiei din lista de prioritati nr. contr. la si
T.O.-I. Ploesti din 1978
a intervenit urmatorul contract:
1. Unitatea contractanta se obliga: Approbarea Comit. Exec. al Consil. pop. Municip.
Ploesti prin tabel 29 din 11.09.1978 pozit.
a) sa asigure beneficiarii construirii unei locuinte proprietate personala in Contr. la si

ADRESA LOCUIREI							
Categoria	STRADA	Cod strada	Nr.	Bloc	Et.	Sc.	Nr. ap.
REZIDENTIAL				13	E	P	A

proiectat catre H.E. cuprins din 2 camere si dependinte cu o suprafata utila de 57,97
mp. din care suprafata locuibila 25,44 mp si o cota indicata de 2,95 % din partile si depen-
dintele comune, pe terenul in suprafata totala de 579,16 mp, atribuit de Comitetul
executiv al Consiliului popular al Municip. Ploesti cu Decizia nr. 430/1980 in
folosinta pe durata existentei constructiei (cota parte 16,82 mp), sau pe terenul dobandit in
baza actului nr. 1 autentificat de 1

sub nr. 1 si transmise sub nr. 1
Prețul locuintei este de 305.050 lei, din care:
prețul garajului 1 lei
si al anexelor gospodaresti 1 lei

b) sa se sporeasca pe beneficiar, ca membru al comitului de receptie, sa participe la receptia Prelimi-
nara a locuintei;
c) sa se prezinte beneficiarului la data de 30.VII.1980 localitatea contractata.
P. 31. 00. 000



ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

2. Beneficiarul se obligă să achite prețul locuinței în felul următor:

- a) — avans: lei
 din care:
 — prețul garajului lei
 — prețul anexelor gospodărești lei
b) — prin împrumut de la C.E.C. lei

3. Subscrisul/beneficiarul declară că:

scut taxă este încadrat (X) și venituri.
scut taxă nu este încadrat (X) și venituri.

— nu am eu, soția (soțul) și copiii minori altă locuință proprietate personală așa cum este definită de art. 8 din Legea nr. 4/1973.

4. Contractul de împut are să fie pus în executare după încheierea contractului de împrumut alăturat.

5. Drepturile și obligațiile părților, prevăzute în prezentul contract, se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg, pentru acestea, din Legea nr. 4/1973 și H.C.M. nr. 880/1973.

6. Se anexează planul apartamentului. Finiesjele înt.conf. dec.447/1976.

Încheiat astăzi

Ziua	Luna	Anul

 în exemplare, din care se înmânează

UNITATEA CONTRACTANTA

CONTRACTANTUL

BENEFICIAR

INSTANȚA DE STAT AL

INTOCMIT

Președintele al instanței de stat
sub nr. din lei
pentru





ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Data contractării		Cod opri
An	Luna	
1997	12	12

Membru titular ANEVAR
Of. Pentru

Cod dest.	Număr contract	Cod com.
12	24	30
12	24	30

CONTRACT DE ÎMPRUMUT

Între C.E.C. reprezentată prin Ionel Ionescu director al Casei de Locuit
pe de o parte și Ionel Ionescu domiciliat (N) în Strada 124
str. 124 bloc 1 etaj 1 apartament 1
cui Ionel Ionescu posesor (oară) al (e) Buletinului de identitate seria 124
nr. 124 eliberat de 124 sub nr. 124
pe de altă parte, în baza legii Nr. 4/1973 a intervenit următorul contract:

1. C.E.C. pe baza contractului nr. 124 din 124 pentru construirea de
locuință proprietate personală, amplasată în:

Locațiunea	STRAZĂ	Număr	Bloc	Ap.	Jud. sect.
124	124	124	124	124	124

CREDIT
124

se acordă un împrumut de lei 124 (incadratului în) în muncă la întreprinderea (orga-
nizația) 124 tovarășul(a)

NUMELE ȘI PRENUMELE	Cod Intrep.	Număr carte de identitate	Cod prof.	Sr. civ.
124	124	124	124	124

Împrumutul se acordă pe timp de 12 ani, cu dobândă de 12% pe an
de 12% pe an

Nr. cred.	Is. cred.
124	124

12% pe an
12% pe an

2. Creditul și dobânda în rate lunare de lei 124 se restituie prin reținere pe statul de
plată de către unitatea de la care beneficiarul are de încasat drepturi bănești, începând cu data de
o dată cu plata chiriei și a contribuției și până inclusiv în
anul 124 până la 124

Data termenului de plată		
An	Luna	Zi
1997	12	12



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Pentru perioada de timp cind beneficiarul nu are de incasat drepturile bănești, ratele și dobînzile se achită prin depunere la C.E.C.

Achitarea ratelor și dobînzilor se pot face și în următoarele condiții:

3. Neplata la scadență a șase rate sau a contravalorii a șase rate atîrge executarea silită asupra locuinței și evacuarea debitorului acestora. Executarea silită se va face în baza prezentului contract care are valoare de înscris autentic și constituie titlul executoriu.

4. Avansul (și după caz, prestația garantului) aflat în posesia unității contractante din contul nr. 12447, este de 100% din suma creditului. Dacă, atât eu cît și soția (sotul) nu am mai beneficiat de credit pentru construirea de locuință.

În cazul în care se va constata că declarația de mai sus, precum și cele prevăzute în contractul de construire nu corespund realității, contractul de împrumut este anulat de drept, subsemnatul fiind decăzut din beneficiul termenului de rambursare a creditului. Iar creditul rămas de rambursat devine exigibil. C.E.C. fiind în drept să procedeze la executarea silită percepiind o dobîndă de 12% pe an (creditul acordat de la contractare și pînă la restituirea integrală a creditului).

5. Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din legea nr. 4/1973 și H.C.M. nr. 880/1973.

Încheiat la _____ în data de _____ în _____ exemplare din care _____ se lăsa beneficiarului.

Se confirmă că de la data încheierii prezentei acte, eu și soția (sotul) nu am mai beneficiat de credit pentru construirea de locuință și nu am mai beneficiat de credit pentru construirea de locuință.

SUCESORUL C.E.C.
FILIALA C.E.C.



BENEFICIARUL CREDITULUI

Visa





ENE CONSTANTA

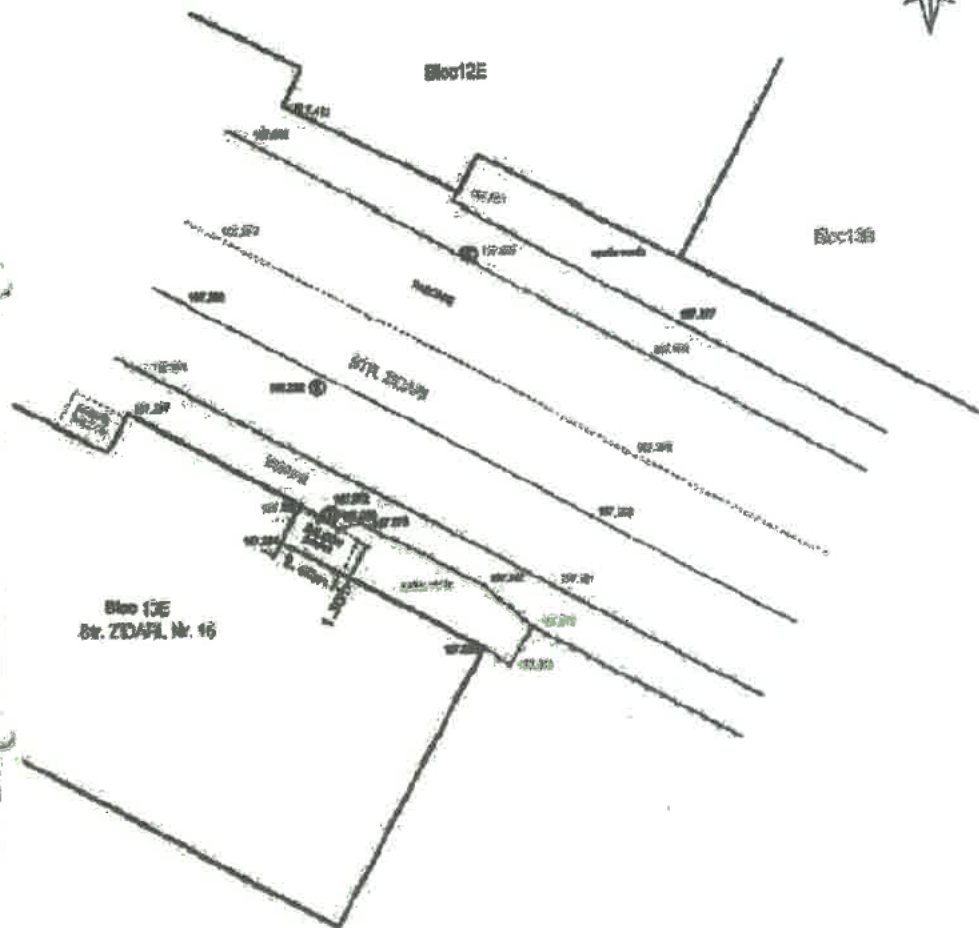
Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

MUN. PLOIESTI, STR. ZIDARI NR.15, BL.13E, SC. A, PARTER, AP.1

BENEFICIAR : DRAGU ALEXANDRINA
DRAGU DUMITRU
MUN. PLOIESTI, STR. ZIDARI NR.15, BL.13E, SC. A, PARTER, AP.1

NR.ORD. UNITATE INCHIDUNEA: 121101-01-1/13
SUPRAFATA UTILA: 85.7 MP

PLAN DE SITUATIE
SCARA: 1 : 200



10.2023

S.C. TOPO SOARE, GRIGORE S.R.L.
PLOIESTI - str. OM. OR. CANTACUZINO, nr. 49, bl. 903, ap. 8
Aut. A.N.C.P.I.-CLASA III
AUT. NR. 0-1 1000

Gheorghe
Soare

Semnat digital de
Gheorghe Soare
Data: 2023.10.09 12:17:41
+0300

PLAN DE SITUATIE
-CERTIFICAT DE URBANISM-

BENEFICIAR : DRAGU ALEXANDRINA
DRAGU DUMITRU
MUN. PLOIESTI, STR. ZIDARI NR.15, BL.13E, SC. A, PARTER, AP.1



ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ROMANIA
Județul Prahova
Primăria Municipiului Ploiesti
Nr. 308384 din 16-10-2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1999 Din 06 NOV. 2023

În scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT ÎN CERERE PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
CONSTRUIRE SI ÎNCHIDERE BALCUN

Ca semnatar acestui document de DRAGU DUMITRU
cu domiciliul/pădărit în județul PRABOVA localitatea PLIOESTI
cartea ZIDARI sectorul 15 cod poștal 13E
str. P nr. 1 tel./fax e-mail
înregistrat la nr. 308384 din 16-10-2023

Pentru încheierea terenului construit situat în județul Prahova, Municipiul Ploesti,
cartea ZIDARI sectorul 15 cod poștal 13E
str. P nr. 1 cu identificat peisaj

în temeiul reglementărilor documentului de urbanism nr. 209 / 1999
data FUG încheiată pe Notarile Camerății Local nr. 209/1999 și 382/2009

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Încheierea cu nr. cadastral 121191-CI-U13, formată din apartamentul cu su de 56,7 mp și cota indiviză de 2,95% din
suprafața de folclărită cuprinsă în încheierea, se află situat în intervalul municipiului Ploesti și este proprietate privată
a soților Dragu Dumitru și Drăgu Alina-Maria conform Titlului de proprietate nr. 10601/25.09.1980 emis de
Administrația Financiară și Entitățile de Către Funcția pentru Informare eliberat de O.C.P.L. Prahova în baza cererii
nr. 15271546.10.2023; terenul aferent apartamentului în suprafața indiviză de 16,82 mp este în folclărită.
Terenul pe care se construiește balconul este proprietate municipiului Ploesti.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folclărită actuală a terenului: GRU-constructii

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:

L - zonă locuitor.

La - posibilitatea rezidențială cu regim de înălțime P.P+1-2.

Utilizări permise: locuințe individuale; instituții publice oferite zonelor rezidențiale; servicii profesionale, sociale și
profesionale, sport, activități recreative; zone gospodărești cu regim de înălțime P.

Utilizări permise cu condiții: oricare din funcțiile permise cu condiția ca terenul să nu prezintă pericol conform Legii
nr. 50/1991, republicată, Lege nr. 10/1995.

Utilizări interzise: orice activități economice periculoase și care generează trafic intens; locuințe pe parcele care nu
îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și sunt în zonă conform art. 30 din R.G.U.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul se încadrează în zona valabilă B, conform H.C.L. nr. 553/2011 și nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTE-N-4, Lă; (POT = 50%, CUT = 1,50) - conform H.C.L. nr. 293/2007;

Secretar RAPODIA MIHAELA - COORDONATOR
Primar DOGA-ELIANA PETRARIU - SECRETAR



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

NOTA:

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

Documentația tehnică trebuie să prevadă:

- amenajarea balconului să se facă cu destinația arhitecturală de laudă, acordul rezultând-se potrivit soluției propuse de proiectant, în conformitate cu tipul de înălțare perimetrală existentă a blocului;
- dimensiunile balconului vor fi stabilite în funcție de proiectul balconului de la etajul superior;
- protejirea vecinătăților existente ale blocului.

2. Căruia pe baza careia se va solicita eliberarea autorizației de construire va fi însoțită de:

- documentația tehnică (în 2 ex. originale) având conținutul strict stabilit prin anexa 1 a Legii nr.50/1991, modificată și completată, în conformitate cu HCR nr.184/2001, Codul Civil, OMS 119/2014 modificată și completată prin OMS 994/2018, Legea nr.193/2008 cu modificările ulterioare, acordată cu cerințele arhitecturii și acordurilor, care va fi însoțită, necesită și verificarea actelor legit;
- plan de încadrare în zonă, plan de amenajare și delimitare a imobilului, relevanță apartenență (de la înscrisuri la cartea funciară);
- anexa la cererea pentru eliberarea autorizației de construire - completată.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația urbanistică PUG și PLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noiului Plan Urbanistic General și Municipaliului Pictori, ordinul HCL nr.582/24.11.2009.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCȚIUNI DE LOCUINȚE COLECTIVE - CONSTRUIRE SI INCADRARE BALCON

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZAȚIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul eliberării documentației pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Comisiei 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea impactului mediului asupra proiectelor publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Comisiei 97/11/CE și prin Directiva Comisiei și Parlamentului European 2004/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, se aplică la participarea publicului și acordul în fațetă, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 97/11/CE, prin certificatul de urbanism se solicită eliberarea obligatorie de a contacta autoritatea teritorială de zonă pentru a se realiza un studiu de impact, după care, în funcție de rezultatele proiectului de investiții publico-privat în fața proiectului asupra evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Comisiei 85/337/CEE, procedurii de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, ulterior depunând documentația pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții în autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea realizării acordului se aplică la procedurii de emitere a acordului de mediu, cerințele cuprinse pentru protecția mediului stabilite în legislația națională și europeană, aplicându-se și la proiectele de investiții publice și la proiectele de investiții private care pot avea impact asupra mediului în fața proiectului asupra evaluării impactului asupra mediului.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul este obligat să se prezinte la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și a studiului de impact asupra mediului și a studiului de impact asupra mediului, în urma evaluării impactului asupra mediului se va emite un acord de mediu și autoritatea competentă pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului publică realizează evaluarea impactului asupra mediului asupra proiectului, solicitantul este obligat să avertizeze autoritatea administrativă publică competentă cu privire la realizarea cererii pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții.

Anexa: EXPERTIZĂ MEDIO-AMBIENTALĂ, 30-10-2009
Proiect: CUCI-BLONĂ ATRACU - 124 581/2009

[Signature]

2



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Se elibereaza, la cerere, dupa obtinerea certificatului de urbanism si pe baza a datelor procedurii de evaluare a afectelor investitiei asupra mediului, certificatei emise de catre autoritatea de mediu, avand ca obligatie de a verifica actualitatea datelor furnizate de catre solicitant.

SCEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) **certificatul de urbanism;**

b) **devizul estimat asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);**

c) **documentatia tehnica - D.T., dupa caz:**

☒ D.T.A.G.

☐ D.T.O.R.

☐ D.T.A.D.

d) **avizul si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

4.1) **aviz si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:**

☒ alimentare cu apa

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrica

☒ alimentare cu energie termica

☒ gaze naturale

☒ telecomunicatii

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

4.2) **aviz si acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

4.3) **avizul / acordurile emise de administratiile publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

AVIZ R.A.S.P. PRIVIND PLANUL DE ELIMINARE A DEȘURILOR PROVENITE DIN LUCRARI DE CONSTRUIRE SI DEMOLARI

NOTA: Se va rezolva situatia juridica a terenului afectat de balcon (contract de suprafata inchiriat de Directia Gascione Pictura din cadrul Primariei Municipiului Ploiesti)

4.4) **Sudii de specialitate:**

Plan pe scara topografica: vizat de D.C.P.I. Prahova, conform Legii nr. 50/1991, republicata - actualizat la zi;

CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII (conform Legii 372 / 2005, actualizata

prin Legea 159 / 2013)

RAPORT DE AUDIT ENERGETIC (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)

EXPERTIZA TEHNICA

e) **planul de veduta/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);**

- in toate cazuri

f) **devizul inregistrarii proiectului in Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);**

g) **documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):**

taxa emiterii autorizatiei de construire pentru locuinta si anca 0.005 din valoarea lucrarilor

si taxa timbru arhitectural 0.0005 din valoarea lucrarilor



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

PRIMAR,
ANERBALIUTA VOROSEVICI



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA MADUNA

21 OCT. 2023

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Adoptat prin de T.O. 14, conform ordinului nr. 100967 din 18-10-2023

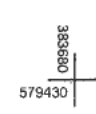
Prezentul certificat de aprobare a fost transmis verbalizatului direct / prin poarta la data de

24.10.2023

Inregistrat TAPORCELA - CIRCULAR, 20-10-2023
Verificat: COCA-ELINA FUSCUMU - INF. SERVICIU

4

Amexa nr. 2 La H.E.L. nr.



Suprafața măsurată a imobilului = 3 m

Inspector

**Confirmă introducerea imobilului în baza de date
integrată și atribuirea numărului cadastral**

Semnat digital de
Gheorghe Soare
Data: 2025.02.19
10:20:41 +02'00'

Semnatura si parafa

Stampila BCP1

Data

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 551/16.09.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafața de 3,12 m.p., situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15 adiacent apartamentului nr.1 din bl. 13E, parter

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.603/28.11.2024, terenul în suprafață de 3,12 m.p., situat în Ploiești, str.Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr.1 din bl.13E, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

În conformitate cu contractul de construire autentificat sub nr.25.015/03.03.1980, domnul Dragu Dumitru și doamna Dragu Alexandrina dețin în proprietate apartamentul nr.1 din bl. 13E, parter, situat în Ploiești, str.Zidari , nr. 15.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.30946/2023, doamna Dragu Alexandrina, în calitate de proprietară al apartamentului nr.1 situat în Ploiești, str. Zidari, nr.15,bl. ,parter, solicită încheierea unei forme contractuale pentru suprafața de teren adiacentă apartamentului situat la adresa menționată mai sus,în scopul edificării unui balcon.

Terenul pe care urmează să fie edificat balconul este înscris în Cartea Funciară nr.152993 cu nr. cadastral 152993.

Concesionarea pentru extinderea construcțiilor existente pe terenurile alăturate ce aparțin domeniului privat al localității este posibilă în condițiile art. 15, litera e), din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Obiectul contractului de concesiune ce va fi încheiat îl va constitui exploatarea terenului în suprafață de 3,24 m.p. aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pe care se va edifica un balcon în vederea extinderii apartamentului nr.1,din bl.82,parter,situat în Ploiești, str. Vorniceii, nr.3 .

Conform Raportului de evaluare nr.44/2025 întocmit de către Ene Constanța Membru titular ANEVAR-Expert evaluator EPI Legitimăție nr. 12447 pentru terenul intravilan în suprafață de 3,12 m.p., ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești,situat în Ploiești, str. Zidari, nr.15, adiacent apartamentului nr.1 din bl. 13E, parter, evaluatorul autorizat a concluzionat că la data de 23.06.2025, valoarea reevenței este de 38,89 lei/mp/an, echivalent a aprox. 121,33 lei/an.


Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafața de 3,12 m.p., situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15 adiacent apartamentului nr.1 din bl. 13E, parter.

Consilieri:

Vîscan Robert-Ionu 

Marcu Valentin

Palaș - Alexandru Paul

Sandu Octavian Andrei 

Popa Gheorghe 

Tonsciuc Mihai

Neagu Daniel Puiu