

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind concesionarea directă a terenului în suprafața de 4,38 m<sup>2</sup>,  
situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr. 187, adiacent apartamentului 17,  
din bl.39, sc. B, 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 numărul 436/13.10.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul \_\_\_\_\_, la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafața de 4,38 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.187, adiacent apartamentului 17, din bl.39, sc.B, parter;

Luând act că terenul în suprafață de suprafață 4,38 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.187, adiacent apartamentului 17, din bl.39, sc.B, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 30 din 30.01.2025;

Având în vedere cererea formulată de domnul Stănică Vasile, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 7708/03.04.2025;

În baza procesului verbal și 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 10.10.2025;

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, alin. (1), lit. a), art. 297, alin. (1), lit. b), art. 303, alin (5), art. 306, alin. (1), art. 362, alin. (1) 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. 50 din August 2025 întocmit de către Cabinet Individual de Insolvență, Expert Contabil, Evaluator Imobiliar Ene Constanța pentru terenul în suprafața de 4,38 m<sup>2</sup>, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.187, adiacent apartamentului 17, din bl.39, sc. B, parter, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Stabilește valoarea redevenței pentru terenul în suprafața de 4,38 m<sup>2</sup>, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.187, adiacent apartamentului 17, din bl.39, sc.B, parter, la suma de 147,19 lei/an.

**Art.3** Se aprobă concesiunea către domnul Stănică Vasile a terenului în suprafață de 4,38 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.187, adiacent apartamentului 17, din bl.39, sc.B, parter, înscris în Cartea Funciară nr. 153052, cu nr. cadastral 153052, 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 Stănică Vasile va 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 Stănică Vasile are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului de concesiune;

e) Domnul Stănică Vasile are obligația să solicite emiterea Autorizației de construire pentru extinderea construcției 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 Gestione 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 Stănică Vasile prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi** \_\_\_\_\_

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**Secretar General,**  
**Dițu Laurențiu**





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Catre,

## PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

In conformitate cu contractul nr 2565/04.02.2025 si actele aditionale ulterioare, ca urmare a solicitării dvs din cadrul platformei online SEAP, respectiv ordinul de incepere a lucrarilor din 20 august 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 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 Mihai Bravu, nr 187, bl 39, sc B, parter, ap 17, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	4.38 mp acte	153052	153052	In exclusivitate	In proprietate	ECF 71853/12.05.2025 Referat admitere cf cerere nr 37373/19.03.2025 HCL 30/30.01.2025 Certif urbanism 553/30.06.2025
Total suprafata mp	4.38 mp acte					

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.



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra terenului intravilan curti constructii in suprafata de 4.38 mp , la data de 21.08.2025, este cea rezultata din: **ABORDAREA PRIN PIATA:**

Valoare de piață teren S =4,38 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	166,10	840,10
Valoare totală	727,52	3.679,65
Valoare concesiune -euro-	727,52	3.679,65
Durata concesiunii-ani-	25	
Perioada de recuperare-ani-	25	
Redeventa anuala -euro-	29,10	147,19
Redeventa euro/mp/an	6,64	33,60
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0578 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 29,10 euro, respectiv 6,64 euro/mp/an.

Redeventa anuala poate suferi modificari de valoarea 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.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 5.0578 valabil la data evaluarii 21.08.2025

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 4 mp, situat in Municipiul Ploiesti, Str Mihai Bravu, nr 187, bl 39, sc B, parter, ap  
17, Judetul Prahova



Scopul evaluarii:

**CONCESIONARE**

Proprietar:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Client:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Destinatar:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Utilizator:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Raport nr 50

**AUGUST 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 ofertele sau cotationile curente
- 2.8. Analiza celei mai bune utilizari

### CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

### CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata

### CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie

Anexe



## 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
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, 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 bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 20.08.2025.
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 2025**.
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 Evaluare se adreseaza exclusiv proprietarului **Primaria Municipiului Ploiesti din Judetul Prahova**, in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator si contine informatii adecvate doar necesitatilor ei.

Evaluatorul nu v-a 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.

Evaluarea s-a realizat in scopul determinarii valorii de piata in vederea concesiunii.

## 1.3. 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 Mihai Bravu, nr 187, bl 39, Sc B, parter, ap 17, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	4.38 mp acte	153052	153052	In exclusivitate	In proprietate	ECF 71853/12.05.2025 Referat admitere cf cerere nr 37373/19.03.2025 HCL 30/30.01.2025 Certif urbanism 553/30.06.2025
Total suprafata mp	4.38 mp acte					

In scopul prezentei evaluri 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 masurata de 4.38 mp, aferent balconului adiacent





apartamentului nr 17, situat in Municipiul Ploiesti, Str Mihai Bravu, nr 187, bl 39, sc B, ap 17, parter, judetul Prahova.

Adresa proprietatii : Municipiul Ploiesti, Str Mihai Bravu, nr 187, bl 39, sc B, ap 17, parter , judetul Prahova

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, liber, domeniu privat UAT Ploiesti.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar, Se infiinteaza cartea funciara a imobilului cu NC 153052 Ploiesti, in baza HCL 30/30.01.2025, conf Certificat de urbanism 553/30.06.2025, Referat admitere cf cerere nr 37373/19.03.2025.

#### 1.4. Tipul valorii si data evaluarii

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 2025)

**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.

Data evaluarii este **21.08.2025**, 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 **5.0578 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **21.08.2025**.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu v-a 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 estimate, 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 intrega. Suplimentar s-a facut si conversia valorii in LEI, la cursul valabil la data evaluarii prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit deasemeni la suta de LEI intrega. 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.

## 1.5. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	au fost primite: certificat de urbanism, extras de carte funciara, HCL	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietati inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al primariei	-
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.

## 1.6. 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 evaluate
- 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 cuantum-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.

## 1.7. 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 calificarea necesara 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.
- Raportul de evaluare este **valabil** in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de 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 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.
- **Evaluat in ipoteza speciala de parcela construibila**

## 1.8. 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.

## 1.9. 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 2025", astfel:

- Definitiiile 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 necesare abaterea de la niciunul din standardele respective.

## 1.10. 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.





## 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in Municipiul Ploiesti, Str Mihai Bravu, nr 187, Bl 39, Sc B, parter, ap 17, judetul Prahova. Imobilul are o suprafata de 4.38 mp, este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, in zona de est a orasului, in apropierea maternitatii Ploiesti.

**Teren intravilan Curti constructii, domeniul privat, in Ploiesti, acces se poate face atat din Str Mihai Bravu cat si din str Dorobanti , in zona de est a orasului, NC 153052, vecinatati blocuri, posibilitatea de racordare la toate utilitatile. Evaluat in ipoteza speciala de parcela construabila.**

### Regimul Juridic

Terenul cu NC 153052 in suprafata de 4.38 mp, este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea municipiului Ploiesti (domeniul privat), conform HCL nr 30/2025 privind inscrierea in domeniul privat al municipiului Ploiesti a imobilului teren situat in Ploiesti, Str Mihai Bravu, nr 187, adiacent apartamentului nr 17, din bl 39, sc B, parter si a extrasului de carte funciara eliberat de OCPI Prahova ca urmare a cererii 71853/12.05.2025.

Conform PUG si RLU terenul se afla in zona protejata cu valoare arhitecturala.

### Regimul Economic

Conform certificatului de urbanism nr 553 din data de 30.06.2025, terenul are categoria de folosinta intravilan curti constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

Lb- zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P+2-4, P+5-10;

Utilizari permise:

- Locuinte in blocuri;
- Institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- Servicii profesionale, sociale si profesionale, comert
- Activitati nepoluante
- Anexe gospodaresti cu regim P

Utilizari permise cu conditii:

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

Utilizari interzise:

- Orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens



- Locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art 30, din RGU

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015- Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.

## Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 4,38 mp este situat in UTR E-10, POT50%, CUT 1.50, are access direct la strada Dorobanti,

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	153052	4,38	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	Nr cerere 71853/12.05.2025	Disponibil	Nu este cazul
Certificat de urbanism	553/30.06.2025	Disponibil	Nu este cazul
Referat admitere	cf cerere nr 37373/19.03.2025	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

Ploiești 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 km<sup>2</sup>. 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 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 km<sup>2</sup>, din care 35 km<sup>2</sup> 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 imobiliara analizata este amplasata in com. Municipiul Ploiesti, Str Mihai Bravu, nr 187, Bl 39, Sc B, ap 17, Judetul Prahova.
- Zona linistita. Zona este rezidentiala.
- Accesul la proprietate se realizeaza din drum asfaltat, cu acces din Str Mihai Bravu sau Str Dorobanti.
- Vecinatati imediate: - proprietati rezidentiale: constructii de tip blocuri P+4E  
- proprietati comerciale  
- unitati comerciale : da  
- unitati de invatamant : da  
- unitati bancare : da

## Artere importante de circulatie in 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 de est a orasului Ploiesti, in apropierea maternitatii Ploiesti
- 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 , piata, unitati de invatamant
- Mijloace de transport in comun: transport public in comun, RATP

## Vecinatati:

- Blocuri P+4E

Toate datele inscrie in aceasta lucrare in legatura cu regimul Juridic, Tehnic si Economic sunt extrase din CERTIFICATUL DE URBANISM Nr 553/30.06.2025 ,emis de UAT Ploiesti in scopul obtinerii de date tehnice, economice si juridice asupra terenurilor in vederea concesiunii.



## 2.4. Informatii despre amplasament

### Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat la nivelul carosabilului, posibilitati de racordat la utilitatile tehnico-edilitare ale zonei.

Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie. Terenul are forma de neregulata si are un aspect ingrijit.

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.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de **20.08.2025**, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

Adresa proprietatii : Municipiul Ploiesti, Str Mihai Bravu, nr 187, bl 39, Sc B, parter, ap 17, Jud Prahova si are urmatoarele caracteristici :

- are acces direct din drum asfaltat
- Suprafata adecvata utilizarii curente
- Forma neregulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana
- Conditii de fundare normale
- Fara expunere la pericole (conform Certificat de urbanism nr 553/30.06.2025)

## 2.5. 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.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.



## 2.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationile curente

Nu se cunosc date cu privire la aceste aspecte, din datele puse la dispozitia evaluatorului nu reiese istoricul anterior al proprietatii.

## 2.7. 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
	-deplin, clar si fara echivoc definitiv	- nu este cazul	
Caracteristicile localitatii	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localitate de interes petrolier</li> <li>- densitate mare a populatiei</li> <li>- venturile populatiei peste medie</li> <li>- somaj redus</li> <li>- economie locala puternica</li> <li>- dezvoltare industriala si comerciala semnificativa</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nu este cazul</li> </ul>	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zona adecvata utilizarii de tipul proprietatii evaluate</li> <li>- caracteristici favorabile ale populatiei arondate</li> <li>- zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate</li> <li>- vecinatate coerenta cu utilizarea existenta</li> <li>- aspect favorabil al proprietatilor invecinate</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nu e cazul</li> </ul>	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata





Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje	Dezavantaje	Influenta semnificativa asupra valorii de piata
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-suprafata adecvata utilizarii curente</li> <li>-forma favorabila</li> <li>-deschidere la drum adecvata</li> <li>-raportul laturilor adecvat</li> <li>-topografia adecvata</li> <li>-conditii de fundare normale</li> <li>-fara expunere la pericolele</li> </ul>	- nu e cazul	

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" virtual,ea ar ocupa un loc in zona mijlocie a acestuia.

## 2.8. 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



Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-suprafata adecvata utilizarii curente</li> <li>-forma favorabila</li> <li>-deschidere la drum adecvata</li> <li>-raportul latunilor adecvat</li> <li>-topografia adecvata</li> <li>-conditii de fundare normale</li> <li>-fara expunere la pericolele</li> </ul>	- nu e cazul	

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" virtual,ea ar ocupa un loc in zona mijlocie a acestuia.

## 2.8. 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 zona.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

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/Servicii	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Utilizarea comercial/servicii este permisa legal si posibil fizic Conform Certificatului de urbanism mai sus enumerat si avand in vedere ca in jur sunt sedii administrative de birou, blocuri, institutii de cult, scoli, gradinite.

Utilizarea comercial/servicii 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, in conformitate cu restrictiile urbanistice ale zonei terenul indeplineste criteriile posibilitatii fizice, al permisibilitatii legale si respectiv cel al fezabilitatii financiare si poate satisface criteriul maximei productivitati.

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea comerciala/servicii.

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 identificat in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acesteei 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 nu sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale, servicii, restaurante, parcuri
- in zona sunt destul de putine terenuri libere pe care pot fi edificate constructii rezidentiale sau 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 constructie comerciala/mica industrie.

### Testul de permisivitate legala

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:





## Testul pentru posibilitatea fizica

La fel ca in aplicarea testului permisibilitatii legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizica sunt implicate, adica utilizarea existenta este in mod evident posibila fizic. Mai mult, avand in vedere caracteristicile constructiilor subiect, nu este necesar sa se ia in considerare modificari fizice semnificative din cauza conditiei, utilitatii functionale si intretinerii aferente constructiilor. Se poate concluziona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.

Terenul beneficiaza la limita lui de, utilitatile din zona si este normal de fundare.

Drept urmare, apreciez ca dezvoltarile comerciale/industriale sunt fizic posibile, legal permise si nu se identifica alte 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 industrial/comerciala putand fi considerata maxim productiva in conditiile actuale de reglementare urbanistica.

In zona sunt edificate constructii de acest tip si terenul beneficiaza la limita lui de toate utilitatile zonei.

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

## Testul valorii maxime

Dupa analizarea 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 pentru activitati economice 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, servicii /comercial, rezidentiale existand cerere pentru acest tip de proprietati din partea unor participanti pe piata.

Schematic situatia se prezinta astfel:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu ,in zona nu sunt proprietati industriale comerciale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Nu , fara potential industrial, in zona n exista cerere, ptr proprietati rezidential	Nu
Comercial	Da, in zona sunt proprietati comerciale	Da, toate utilitatile in zona, desi terenul nu prezinta probleme de inundare protectie LEA	DA Potential ridicat datorita amplasarii (industrial/comercial), in zona exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Da
Rezidential	DA desi ,in zona analizata sunt proprietati rezidentiale, dar nu este permisa legal aceasta dezvoltare	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Nu , desi zona e cu potential rezidential, in zona exista cerere, ptr proprietati rezidentiale	Da

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr o zona preponderent rezidentiala mici afaceri; comercial , in zona regasindu-se in proxima vecinatate a acestui amplasament.
- Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, teren curti constructii .
- 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 utilizările alternative, atentie fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.



- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja folosit conform celei 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 neconstruibil**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.

## 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.





În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția bancilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

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, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în curs în 2024 sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.

La nivelul pieței, 73% dintre investitorii intervievați au finalizat în 2024 tranzacții cu terenuri sau se așteaptă să le încheie până la finalul anului.

### **3.2. Definirea pieței specifice, definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

În cadrul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (servicii) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor curți cu construcții servicii, teren conform cerințelor zonei.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan curți construcții cu construcții ce deservește zona de servicii, patrimoniu privat al unui UAT. Arealul analizat :

**Municipiul Ploiești**

Piața imobiliară a arealului analizat și a zonelor limitrofe este o piață aflată în dezvoltare. Piața imobiliară specifică este una cu activitate relativ scăzută și dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a vânzătorilor.



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

Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei din sanatate, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa creasca pentru acest tip de proprietate, ritmul de crestere fiind unul putin accentuat deoarece proprietatea este a unui UAT si se cunoaste ca UAT-urile au in tendinta concesionarea in detrimentul instrainarii. Putem spune ca este o piata a UAT-rilor si nu a cumparatorilor.

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 rezidentiala - blocuri.

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, proprietatea fiind in domeniul privat al unui UAT.

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona rezidentiala de blocuri.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate de case de locuit.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

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.



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.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in orasul Ploiesti.

In cadrul analizei se vor lua in considerare gradul de ocupare si faptul ca stocul de proprietati **similare existent la data evaluarii nu este destul de consistent, proprietatea fiind in domeniul privat al unui UAT, deci cu un singur proprietar si cu suprafete mici, caracteristici greu de gasit la proprietari privati.**

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant de blocuri de locuit , institutii de cult, scoli, gradinite, piata.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidentiala de, blocuri.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de **blocuri, institutii de cult, scoli, gradinite, super marketuri, maternitate in imediata vecinatate a acestui teren .**

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.

### 3.2. 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 si a punctelor slabe si punerea in aplicare a strategiilor de imbunatatire a avantajului competitiv. O analiza istorica, actuala si viitoare a ofertei trebuie facuta pentru a stabili cate bunuri au fost livrate de concurenti, cat de multe sunt livrate si cate pot fi oferite pe piata.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesiune in detrimentul vanzarilor. Cumparatorii se bucura cand pe piata sunt





listate terenuri din proprietatea UAT-rilor, la vanzare deoarece decat sa plateasca lunar sau anual o concesiune/redeventa, prefera sa plateasca o rata la banca dar stiu ca devin proprietari, aceasta conduce ulterior la cresterea semnificativa atat a valorilor acestor proprietati, cat si a cererii manifestate pentru acestea. De mentionat ca totusi aceste proprietati au valori putin scazute fata de piata libera a persoanelor fizice.

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **200-260 EUR/mp**. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati, eventuale riscuri de inundatie si instabilitate, etc.

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare.

Oferta de proprietati similare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume terenuri din proprietatea UAT-urilor pe de o parte si terenuri din proprietatea altor persoane fizice sau juridice, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de terenuri, la nivelul anului 2024, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna. In ceea ce priveste piata proprietatilor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, din cauza evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

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 cresterii interesului investitional in astfel de afaceri.

Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice in interes investitional. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este si ea relativ ridicata si vine deasemeni din partea persoanelor/firmelor cu venituri ridicate.

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes pentru potentialii investitori, interesati in dezvoltarea acestui tip de afacere.

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 afaceri locale
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal 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.

### 3.5. Echilibrul pietei, previziuni

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 nicioadata, 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 cotate 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.

## CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

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:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) 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/oferte de loturi mari comparabile sunt rare. În lucrarea de față au fost aplicate trei metode de evaluare.

## 4.1. Abordarea prin piață

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră 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 asemanări sau diferențe. 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 analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza și comparația se bazează pe asemanările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiză comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație.

Etapile parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- Identificarea și inspecția proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul;
- Analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- Stabilirea celei mai bune utilizări



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

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% aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

S-a aplicat un discount negociere de 3% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 3-5 %.

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.

**Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin piata, parte integranta din lucrare, anexata capitolului ANEXE.**

**Indicatia asupra valorii de piata, respectiv a concesiunii si a redeventei anuale, determinata prin Abordarea prin piata este de :**

Valoare de piață teren S =4,38 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	166,10	840,10
Valoare totală	727,52	3.679,65
Valoare concesiune -euro-	727,52	3.679,65
Durata concesiunii-ani-	25	
Perioada de recuperare-ani-	25	
Redeventa anuală -euro-	29,10	147,19
Redeventa euro/mp/an	6,64	33,60
Curs valutar valedic la data de referinta a raportului - 5.0578 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 29,10 euro, respectiv 6,64 euro/mp/an.  
Redeventa anuala poate suferi modificari de valoarea 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.  
Cu cat perioada de recuperare concesiunii este mai mica cu atat redeventa anuala este mai mare.

Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene







## CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

### 5.1. Sinteza rezultatelor

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

Indicatia asupra valorii de piata, respectiv a concesiunii si a redeventei anuale, determinata prin Abordarea prin piata este de :

Valoare de piață teren S =4,38 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	166,10	840,10
Valoare totală	727,52	3.679,65
Valoare concesiune -euro-	727,52	3.679,65
Durata concesiunii-ani-	25	
Perioada de recuperare-ani-	25	
Redeventa anuala -euro-	29,10	147,19
Redeventa euro/mp/an	6,64	33,60
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0578 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 29,10 euro, respectiv 6,64 euro/mp/an.

Redeventa anuala poate suferi modificari de valoarea 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.

Evaluator E.P.I  
Ec. Constanta Ene





## 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 in intravilanul municipiului Ploiesti . Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor/concesionarilor 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.**
- 3. Cantitatea informatiilor** - deoarece in arealul analizat 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.

Criterii	Abordare prin piata	Abordare prin venit
Credibilitate	buna	neaplicata
Relevanta	buna	neaplicata
Adecvare	buna	neaplicata

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia 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 4,38 mp , la data de 21.08.2025 este cea rezultata din: ABORDARE PRIN PIATA, respectiv:**



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert-evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Valoarea de piata la data de 21.08.2025 727,52 euro, respectiv 166,10 euro/mp.

Valoarea concesiune la data de 21.08.2025 727,52 euro.

Redeventa anuala : 29,10 euro, respectiv 147,19 lei

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 29,10 euro, respectiv 6,64 euro/mp/an.

Redeventa anuala poate suferi modificari de valoarea 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.

Valoare de piață teren S =4,38 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	166,10	840,10
Valoare totală	727,52	3.679,65
Valoare concesiune -euro-	727,52	3.679,65
Durata concesiunii-ani-	25	
Perioada de recuperare-ani-	25	
Redeventa anuala -euro-	29,10	147,19
Redeventa euro/mp/an	6,64	33,60
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0578 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de catre TVA
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare

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 2025
- [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)
- [www.imoradar.ro](http://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

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EP1  
Legitimatie nr. 12447

## ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile





# ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

## FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

Teren aflat in Municipiul Ploiesti, Str Mihai Bravu, nr 187, bl 39, Sc B, Ph

21.08.2025

Data evaluarii:

Cursul valutar la data evaluarii:

1 euro= 5,0578 lei (B.N.R.)

### 1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE SPECIALA

Denumirea	Teren intravilan
Destinatia	Curti constructii
Nr.Cadastral	153052
Data PIF	
Localizarea (adresa)	Teren aflat in Municipiul Ploiesti, Str Mihai Bravu, nr 187, bl 39, Sc B, Ph
Dimensiuni, suprafete	Suprafata acte (mp) = 4.38 Suprafata masurata (mp) = 4.38

### 2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Teren- domeniul privat al Municipiului Ploiesti conf HCL 30/30.01.2025, cu suprafata de 4,38 mp , teren intravilan,adiacent apartamentului nr 17, parter, din blocul 39, sc B, Str Mihai Bravu, nr 187. Terenul este situat in partea de est a municipiului Ploiesti, intrarea se face din str Dorobanti. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica.

Sursa de informatii privind estimarea costului unitar de inlocuire	Diverse site-uri de publicitate imobiliara si standrade ANEVAR
Valoarea de piata unitara (euro/mp)	166,10
Valoarea de piata unitara totala teren (euro)	727,52
Diferenta din reevaluare	
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR	CONSTANTA ENE







# ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR -Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

ELEMENTE DE COMPARATIE	Teren-donutiu privat al Municipiului Ploiesti conf. HCL 30/20.01.2025, cu suprafata de 4,38 mp, teren intravilan, adiacent apartamentului nr 17, parter, din blocul 20, ex 8, Str. Bnei Brav, nr 187. Terenul este situat in partea din est a municipiului Ploiesti, intrarea se face din str. Dorobanti. Rosardat la toate utilitatile: epa, gaze, canalizare, curent electric.	Teren de vanzare - Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zona centrala. Toate utilitatile sunt deja pe teren: epa, canalizare, curent electric si gaze. Acces direct din strada asfaltata, zona linistita si vecini civilizati	Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Transilvaniei, strada Harpe. 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+Et. Terenul se vinde cu autorizatie demolare casa existenta, prelet case si autorizatie constructie omnis si in valabilitate.	Ploiesti teren intravilan curti- constructii situate in zona Republicii
	237 248,95 55.000	237 248,95 55.000	237 248,95 55.000	237 248,95 55.000
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)	237	237	237	237

ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS cunoscute ajustare (%)	Depin	Depin	Depin	Depin
PRET AJUSTAT (€/mp)	213,78	213,78	213,78	213,78
2. RESTRICTII LEGALE (reglementari urbanistice)	Fora restrictiilor	similar	similar	similar
PRET AJUSTAT (€/mp)	213,78	213,78	213,78	213,78
3. CONDITII DE FINANTARE	numarar	numarar	numarar	numarar
PRET AJUSTAT (€/mp)	213,78	213,78	213,78	213,78
4. CONDITII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
PRET AJUSTAT (€/mp)	213,78	213,78	213,78	213,78
5. CHILTULUI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	nu sunt necesare investitii	similar	similar	similar
PRET AJUSTAT (€/mp)	213,78	213,78	213,78	213,78
6. CONDITII DE PLATA	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
PRET AJUSTAT (€/mp)	213,78	213,78	213,78	213,78

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
7. LOCALIZARE	Ploiesti strada Mihai Bravu bloc 39 scara 8, parter, adiacent spa nr 17	Teren de vanzare - Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zona centrala	Ploiesti teren intravilan curti- constructii situate in Ploiesti, zona Transilvaniei strada Harpe	Ploiesti teren intravilan curti- constructii situate in zona Republicii strada Veniamin Costache
comparativ cu subiectul	zona de pct a municipiului	mai buna	mai buna	zona mai buna
cunoscute ajustare (%)	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
PRET AJUSTAT (€/mp)	181,6523	181,6523	181,6523	181,6523

CARACTERISTICI FISICE				
8. SUPRAFATA (mp)	4,38	300,00	237,00	353,00
Diferenta suprafata	0,0	285,0	232,6	348,8
cunoscute ajustare (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)	181,6523	181,6523	181,6523	181,6523
9. DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan Curti Constructii	similar	similar	similar
cunoscute ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
PRET AJUSTAT (€/mp)	181,6523	181,6523	181,6523	181,6523
10. AMENAJARI EXTERIOARE (faisa, bradare)	Strada asfaltata	asfaltata	asfaltata	asfaltata
cunoscute ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
PRET AJUSTAT (€/mp)	181,6523	181,6523	181,6523	181,6523
11. ACCES	Direct din strada	similar	similar	similar
cunoscute ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
PRET AJUSTAT (€/mp)	181,6523	181,6523	181,6523	181,6523
12. UTILITATI DISPONIBILE	epa, en, o.l.g. canalizare	15%	15%	15%
cunoscute ajustare (%)	-32,1	-32,1	-32,1	-32,1
PRET AJUSTAT (€/mp)	120,72	120,72	120,72	120,72
13. FORMA IN PLAN/DECHIDERE/TOPOGRAFIE	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata
cunoscute ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PRET AJUSTAT (€/mp)	120,72	120,72	120,72	120,72
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FISICE (%)	-14,7%	-14,7%	-14,7%	-14,7%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FISICE (€/mp)	102,22	102,22	102,22	102,22
PRET AJUSTAT (€/mp)	102,22	102,22	102,22	102,22
Cheltuieli pentru obtinere in stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cunoscute ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
PRET AJUSTAT (€/mp)	102,22	102,22	102,22	102,22
PRET AJUSTAT (€/mp)	102,22	102,22	102,22	102,22
Alustarea totala prezenta subiectului	subiect	subiect	subiect	subiect
VALOAREA DE PIATA PENTRU:	102,22	102,22	102,22	102,22
VALOAREA DE PIATA TOTALA (EURO):	727,62	727,62	727,62	727,62
VALOAREA DE PIATA TOTALA (LEI):	3.875,64	3.875,64	3.875,64	3.875,64

Conform GUV 430/2010, celelalte conditii de pret sunt determinate de Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Transilvaniei, strada Harpe.  
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+Et.  
Terenul se vinde cu autorizatie demolare casa existenta, prelet case si autorizatie constructie omnis si in valabilitate. Casa este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic  
de proprietatea imobilului subiect si asupra acesteia s-a efectuat o evaluare comparativa cu cele mai apropiate terenuri de vanzare.

Valoare de piata teren S = 4,38 mp		
	Bruto	Neto
Valoarea imobilului	181,65	181,65
Valoarea terenului	727,62	3.875,64
Valoarea constructiilor - euro	727,62	3.875,64
Diferenta constructiilor - lei	26	26
Perioada de recuperare - ani	26	26
Reductia de recuperare - lei	26	26
Reductia de recuperare - euro	26	26
Reductia de recuperare - lei	26	26

Cura valutar valabil la data de referinta a raportului - 5.0578 Ron/Euro  
Valoarea nu include TVA



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Valoare de piață teren S =4,38 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	166,10	840,10
Valoare totală	727,52	3.679,65
Valoare concesiune -euro-	727,52	3679,65
Durata concesiunii-ani-	25	
Perioada de recuperare-ani-	25	
Redeventa anuală -euro-	29,10	147,19
Redeventa euro/mp/an	6,64	33,60
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0578 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		





Explicarea punctajelor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima înțelegere); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzător și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu oca. -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) - Pentru Proprietatea subiect Fara restricții/restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similarrestricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similarrestricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similarrestricții, 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 VANZARE - 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 imobiliare, 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 în Data evaluării. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum Data evaluării, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum Data evaluării, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum Data evaluării, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE - proprietatea subiect este localizată în Ploiești strada Mihai Bravu bloc 39 scara B parter, adiacent apă nr17. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece este localizată în Teren de vânzare - Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă cartier, amplasament mai bun decât proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -15% deoarece este localizată în Ploiești teren intravilan curți-construcții situat în Ploiești, zona Trămăranilor strada Harpei, amplasament mai bun decât proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în Ploiești teren intravilan curți-construcții situat în zona Republicii strada Verămălin Costache, amplasament zonă mai bună decât 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 4,38. 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 Curți 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 (străzi, trotuare) - proprietatea subiect are străzile/trotuarele Strada asfaltată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/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 echipat terenurile 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 -32,1 deoarece are la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -35,5 deoarece are suprafața de la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -54,1 deoarece are la hotar.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE/TOPOGRAFIE - proprietatea subiect are forma plană, regulată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plană regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plană, 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 respectivul terenuri la nivelul terenului evaluat.





# ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

1. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-central-dimitrie-bolintineanu-10px1n1.html>



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

Postat 15 iunie 2025

Teren De vânzare Central !! 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 cotată, la doar 5 minute de mers pe jos de centrul orașului.

Postat 15 iunie 2025

Teren De vânzare Central !! 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 cotată, la doar 5 minute de mers pe jos de centrul orașului.

Detalii cheie:

- Suprafață teren: 300 mp
- Deschidere la stradă: 14 metri
- Localizare excelentă:
- Centru oraș — 5 minute pe jos
- Stație de autobuz — 5 minute pe jos
- Școala nr. 13 — vizavi, peste drum
- Școala nr. 23 — 3 minute pe jos
- Toate utilitățile sunt deja pe teren: apă, canalizare, curent electric și gaze.
- Acces direct din stradă asfaltată, zonă liniștită și vecini civilizați.

Nr. Tel 0734 642843

Avantaje:

- Locație premium în zona centrală, ideală pentru construirea unei locuințe familiale, a unui duplex modern sau pentru o investiție imobiliară cu randament ridicat.
- Zonă cu infrastructură completă, școli și transport public la doar câțiva pași.
- Teren cu potențial excelent, pregătit pentru construcție imediată.



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

2. [https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-construcie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-IDDBv1?gl=1\\*bch953\\* qcl au\\*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.\\* ga\\*MjAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NjY5OTY4\\* ga 1XTP46N9VR\\*czE3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjMwJG01NyRsMCRoMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-construcie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-IDDBv1?gl=1*bch953* qcl au*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.* ga*MjAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NjY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjMwJG01NyRsMCRoMA..)



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 Boldescu, mijloace de transport in comun etc.

Utilitati: canalizare, apa, lumina, gaz.

Pret: 59000 euro.

**Antonio Popescu**

**ARHOME IMOB**

**758 098 383**



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

3. [https://www.storia.ro/ro/oferta/novisimo-imobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR? gl=1\\*14g9ldy\\* gcl au\\*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.\\* ga\\*MIAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NiY5OTY4\\* ga 1XTP46N9VR\\*cZ E3NTA3NiM0MTQkbzM3JGcJHQxNzUwNzYzNDE2JG01OCRsMCRoMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/novisimo-imobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR? gl=1*14g9ldy* gcl au*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.* ga*MIAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NiY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*cZ E3NTA3NiM0MTQkbzM3JGcJHQxNzUwNzYzNDE2JG01OCRsMCRoMA..)



NOVISIMO-IMOBILIARE: TEREN IN ZONA REPUBLICII

**134 000 €** 353 €/m<sup>2</sup>

Strada Coșbuc Vălenia, Republicii Vest II, Ploiești, Prahova



Imobiliare Novisimo

NOVISIMO IMOBILIARE

☎ 0733 070 910

Nume\*

## Descriere

Agentia Novisimo Imobiliare va prezinta proprietatea cu Id-ul: 2792

Suprafetele si planurile afisate sunt cu titlu orientativ si pot aparea mici diferente.

Pentru mai multe detalii si vizionari nu ezitati sa ne contactati.

jate





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

## ANEXA 2

### Fotografii



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447





# ENE CONSTANTA

Membru 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

ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
Nr. 304728 din 10-06-2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 553 Din 30 IUN. 2025

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
RELATII PRIVIND REGLEMENTARI URBANISTICE - CONCESIONARE IMOBIL TEREN CE APARTINE  
DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, SITUAT IN PLOIESTI, STR. MIHAI BRAVU, NR. 187,  
ADIACENT APARTAMENTULUI NR. 17, DIN BL. 39, SC. B, PARTER

Cu trimitere cererii adresate de \_\_\_\_\_ MUNICIPIUL PLOIESTI  
cu domiciliul/pedici in judetul \_\_\_\_\_ PRAHOVA, localitatea \_\_\_\_\_ PLOIESTI  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ P-TA EROILOR, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel./fax \_\_\_\_\_ 0244516699, e-mail \_\_\_\_\_  
inregistrata la nr. 304728 din 10-06-2025

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal: \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ MIHAI BRAVU, nr. 187, bl. 39  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin:

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999 si 382/2009  
faza PUG aprobată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Terenul nr. cadastral 153052 in suprafata de 4 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Municipiului Ploiesti (domeniu privat), conform HCL nr. 30 din 30.01.2025 - privind inscrierea in domeniul privat al municipiului Ploiesti a imobilului teren situat in Ploiesti, str. Mihai Bravu, nr. 187, adiacent apartamentului nr. 17, din bl. 39, sc. B, parter si a Extranului de Carte Funciara pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova, in baza cererii nr. 87930/05.06.2025.

Conform PUG si RLU terenul se afla in zona protejata cu valoare arhitecturala

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia terenului stabilita prin planurile urbanistice actuale:

Lb - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltimi P+2-4, P+5-10;

Utilizari permise:

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

Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- locuinte pe parcase care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.35 din R.C.U.

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completările ulterioare  
Terenul se incadreaza in zona valorilor B, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 si HCL nr. 361 / 28.09.2012

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSULTANT, 2446-2613  
Verificat: MIHAELA TAPOLDEA - p. REP. SERVICIU



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

## 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-E-10; L<sub>h</sub>(POT = 50%, CUT = 1,50) - conform HCL nr.293/2007;

- suprafața teren 4 mp, acces direct la strada Dorobanți;
- parocia neconstruibilă;

## 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 RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General și Municipiului Ploiești, conform HCL nr.382/24.11.2009.

NOTA: Terenul ofera posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă; în sedința de avizare din data de 17.06.2025, au fost indicate următoarele rețele: rețea apă, rețea gaze, rețea electrică, termoficare și telecomunicații;

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
ALTE SCOPURI - RELATII SI INFORMATII - IN VEDEREA CONCESIONARI

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

## 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea riscurilor cauzate de proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 25/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii solicitării cu privire la procedura de evaluare a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului trebuie să furnizeze solicitantului informații necesare pentru evaluarea impactului asupra mediului și să furnizeze un punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

Dacă titularul prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și stabilirii necesității evaluării efectelor asupra mediului, în urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente cu privire la solicitarea acordului de mediu pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (cule legalizate);

Înscris: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 24.06.2025  
Verificat: MIHAELA TAFEREA - Ș. ȘEF SERVICIU





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.D.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1). aviz si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);  
- nu este cazul

f) dovada inregistrarii protectiei in Ordinul Arhitectilor din Romania (nu este cazul);

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
MEHAI-LAURENTIU POLITEANU

L.S.



SECRETAR GENERAL,  
LAURENTIU DITU

ARHITECT SEF,  
COCA ELENA PATRASCU  
SEF SERVICIU

*25.06.2015*

Achitata taxa de ..... lei, confirm chitansei nr. .... din .....

SCUTIT DE TAXE IN BAZA ART.476 DIN CODUL FISCAL

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de .....



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 40.3 LA DEC NR. 1  
**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1:200

nr. cadastral: 403 Suprafata masurata: 403 Adresa Imobilului: Ploiesti, Str. Mihai Bravu nr. 187, Bl. 39<sup>a</sup> Intrare nr. 16

Cartea Funciara nr. LIAT PLOIESTI

**NOTA PRIMA**  
PRIMA LA INTRARE PLOIESTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URGASIM  
Nr. 553  
A.M.F.

**BLOC 39**  
Pod  
Nr. cad. 120911

Str. Doctorescu

Domeniu public

Domeniu public

Domeniu public

nr. Pct.	Coordonate punct de cotare	Coordonate punct de cotare	Coordonate punct de cotare
	X [m]	Y [m]	Z [m]
1	262080 382	662280 380	3.80
2	262080 407	662280 380	3.25
3	262080 337	662280 380	3.50
4	262080 312	662280 380	3.25

S = 4.38 mp

**A. Date tehnice la teren**

nr. puncte	Categoria de teren	Suprafata [m <sup>2</sup> ]
1	Ce	4

**Notiuni**  
Teren situat in suprafata de 4.38 mp situat la intrarea in cartierul sportiv situat pe Str. Mihai Bravu nr. 187, Bl. 39, Sc. B, parter, ap. 16

**CHIRITA TALIN-LIVIU**  
Expertizant: Ing. CHIRITA L.  
Cetate Liba  
Aut. A.M.C.P.E.  
Seria RO-S-F nr. 2006  
Categorie II

Data 08.2024

Inspector

Suprafata masurata: 4.38 mp

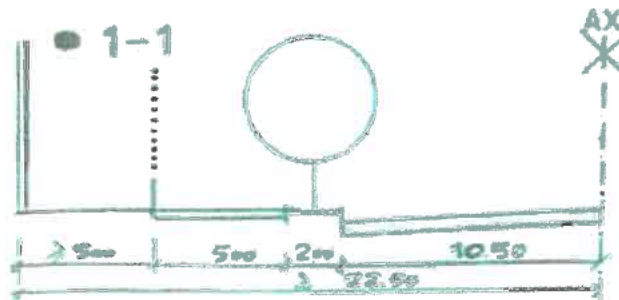
Confirmare introducerea imobilului in baza de date integrată si atribuirea numărului

ANEXA 40.3



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

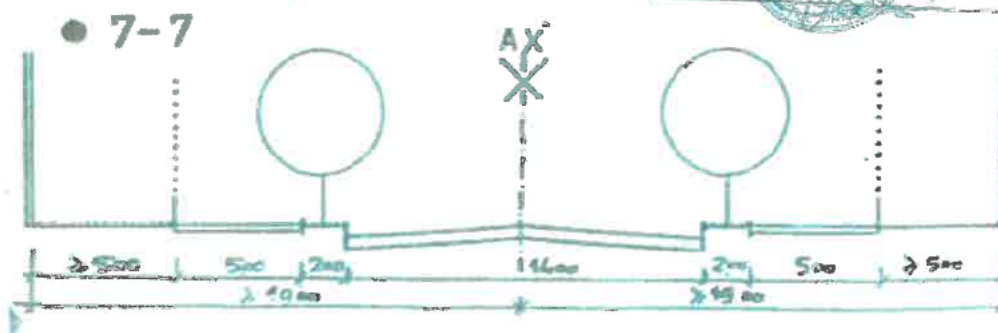
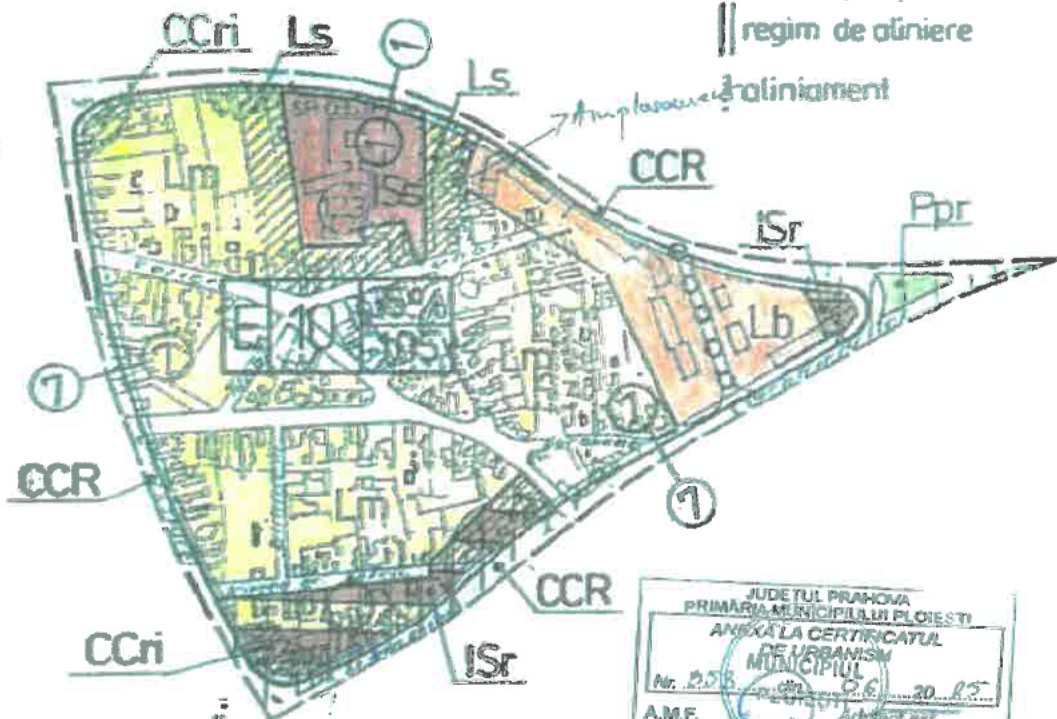


## U.T.R.-E-10

- Delimitare
- Profile transversale tip

|| regim de aliniere

Amplasament







# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Referat de admitere, cerere nr. 37373 / 19-03-2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești  
Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100643, Tel: (0244) 51 95 69, Fax:  
(0244) 59 22 95

Nr. cerere	37373
Zile	19
Luna	03
Anul	2025

## REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei **MUNICIPUL PLOIESTI**

Domiciliul Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Piata EROILOR, Nr. 1A

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 37373 din data 19-03-2025, 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 provizoriu în evidența OCPI PRAHOVA cu numărul cadastral

1) 153052, Loc. Ploiești, Str MIHAI BRAVU, Nr. 187, Bl. 39, Jud. Prahova, - Intravilan, Jud. Prahova, UAT Ploiești, . în suprafață măsurată de 4 mp și suprafață din acte 4 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 19-03-2025.

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  
**STEFAN CHIRICU**



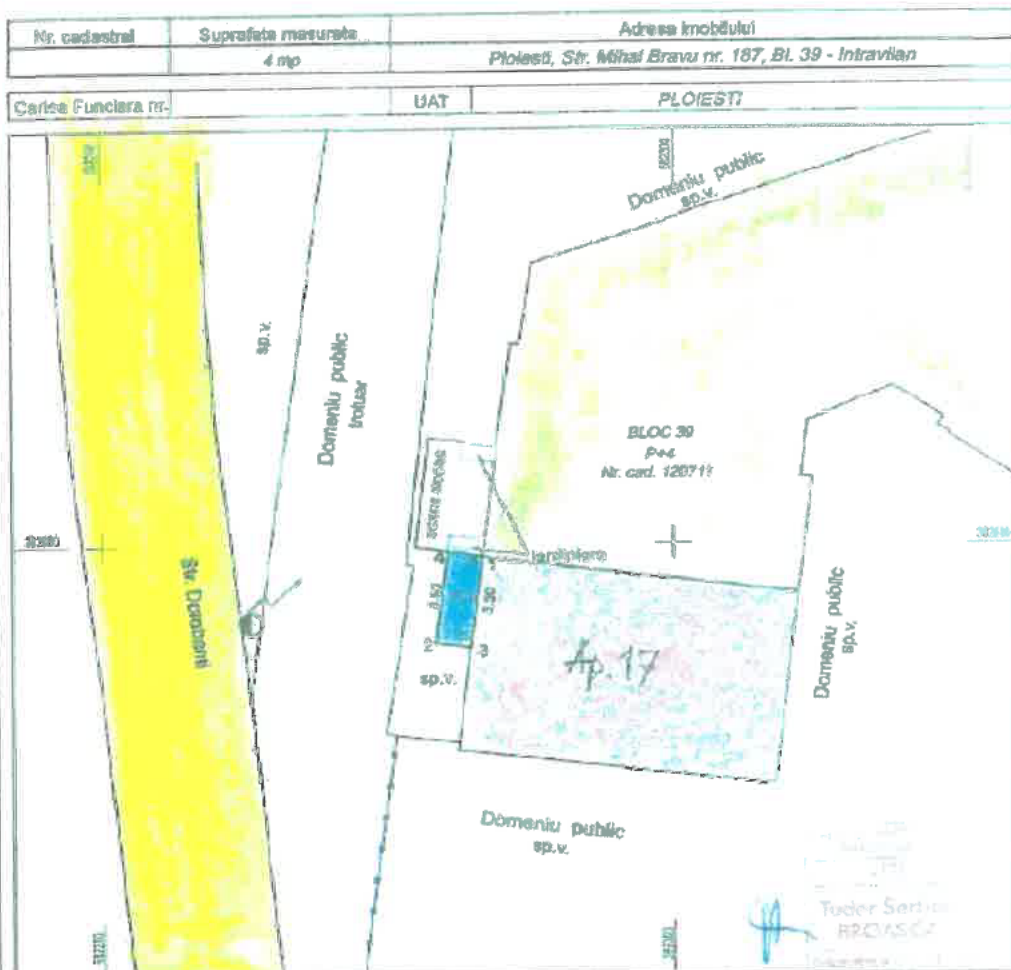
# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa Nr.16

Scara 1:200



**SITUAȚIUNILE INDIVIDUALE**  
CHIRITA CATALIN LIVIU  
Tel: 0743020784  
Email: contact@chiritaconstanta.com  
Web: www.chiritaconstanta.com

Confirma executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea înscrinerii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.

**CHIRITA CATALIN LIVIU**

Executant: Ing. CHIRITA I.  
Catalin Liviu  
Aut. A.M.C.P.I.  
Seria RC-B-F nr.1680  
Categorie D

Data: 02.09.2011

### A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Observații
1	CC	4	Teren intravilan în suprafață de 4,38 mp alături de balconul adiacent apartamentului situat pe str. Mihail Bravu nr. 187, Bl. 39, Sc. B, parter, ap. 17
<b>Total</b>		<b>4</b>	

### B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Denumire	Suprafață construită la sol (mp)	Observații
<b>Total</b>			

Suprafața din act = 4 mp      Suprafața măsurată = 4 mp

Inspector

Semnătura și parafă

Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Ștampă BCPI

Data



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

## AN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1: 500

JUDETUL PRAHOVA

MUN. PLOIESTI

STR. MIHAI BRAVU, Nr. 187,

Bloc 39, Sc.Bk, Et.5, Ap. 16A7

Suprafata bloc = 449 mp

PROPRIETARI:

~~LECA ION ADRIAN - LECA ADRIANA~~

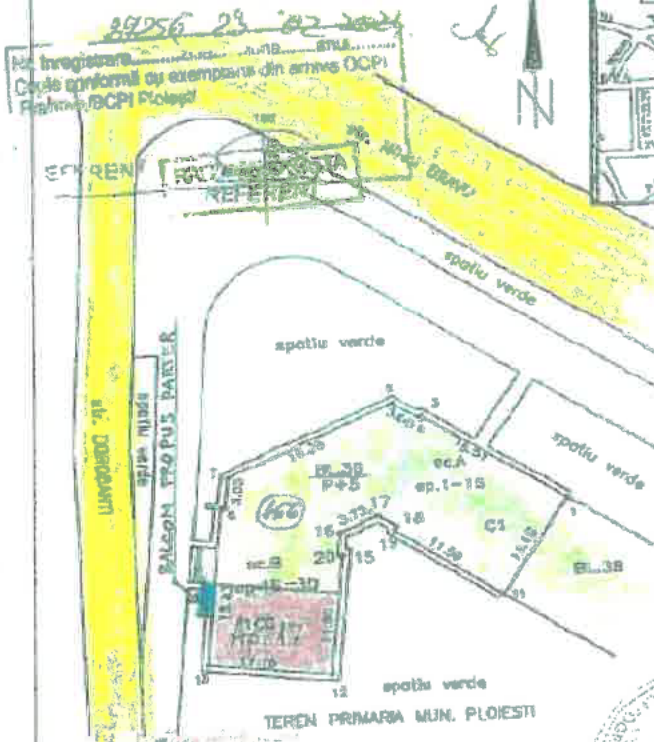
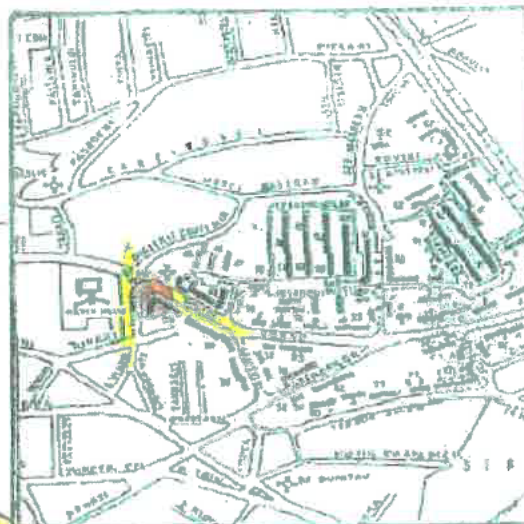
~~ACTE CONTR. VIC - Nr. 2647/07.04.1998~~

~~PROCES-VERBAL - NR. 2648/07.04.1998~~

NR. CADASTRAL  
AL CORPULUI DE PROPRIETATE: 466

## PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1: 10,000



### CALCULUL SUPRAFETEI

Nr.	Coordonata pnt. de contur	Lungime	Pct.	X (m)	Y (m)	Delta (m)
1	82677.470	82309.910	0.000			
2	82678.030	82312.420	0.000			
3	82678.080	82312.500	15.510			
4	82647.380	82325.420	11.700			
5	82658.160	82317.260	12.791			
6	82644.700	82309.670	0.440			
7	82645.040	82307.070	0.102			
8	82644.820	82306.150	0.000			
9	82644.650	82304.770	0.000			
10	82642.370	82295.530	0.000			
11	82648.380	82304.930	11.800			
12	82651.000	82303.570	12.102			
13	82650.270	82292.540	10.102			
14	82647.680	82279.390	0.000			
15	82647.120	82274.620	11.000			
16	82647.610	82275.070	10.000			

S = 449 mp P = 100.11 m  
SISTEM DE COORDINATE STEREO 1970

Oficiu National de Cadastru,  
Geodazie si Cartografie

Oficiu Județean de cadastru  
geodetic si cartografie 21 APR 2007

Nr. de inregistrare 4665 data

Verificat si receptionat

CONSILIER INGINER

POPA MARLENA

O. C. G. C. - JUD. PRAHOVA  
RECEPTIONAT

PLANSĂ 1/2

SC. TOFO SOARE, GREGORE STR. 14  
PLOIESTI - str. GH. GR. CANTACUZINO - nr. 136  
AUT. O. N. C. G. C. - CLASA II  
SERIA B, Nr. 203 / 2002  
AUT. O. C. G. C. PH. - 088, 090, 3148 / 2002

OBIECT: INSTRAINARE APARTAMENT  
BENEFICIARI: STANICA VASILE  
~~LECA ION ADRIAN - LECA ADRIANA~~  
Ploiesti, Str. Mihai Bravu nr. 187, Bl. 39, sc. A, et. 10  
DOBANDITOR: TATUC CRISTINA - FLORENTINA





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNCICIPIULUI PLOIEȘTI

## HOTĂRÂREA NR. 30

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren  
situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr. 187, adiacent apartamentului nr. 17, din  
bl.39, sc. B, parter

### Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 21/20.01.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Vâscan, Valentin Marcu, Paul Palaș-Alexandru și Mihai Tonsciuc și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 24/20.01.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 21/20.01.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului - teren situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr. 187, adiacent apartamentului nr. 17 din bl. 39, sc. B, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale încheiat în data de 17.01.2025;

Văzând Procesul Verbal încheiat în data de 26.11.2024 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 3998/22.11.2024 a Primarului municipiului Ploiești;

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. 1158 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) în: art. 129, art. 196 alin.(1) lit. a) și ale art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1** Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și trecerea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 4,38 m.p., situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr. 187, adiacent apartamentului nr. 17, din bl. 39, sc B, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Se anulează  
cu originalul la  
secretariatul Consiliului





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice.  
Contracte va aduce la cunoștință domnului Stănică Vasile președinte și Direcției Gestionare  
Patrimoniu, prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 30 ianuarie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe STĂNICĂ



Contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL,  
Mihaela-Lucia CONSTANTIN

8/11

Documentul prezintă  
cu originalul din Arhivă  
secretariatului General al  
Municipalității Ploiești

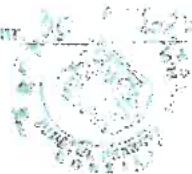




# ENE CONSTANTA

Membbru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 35/2012



**Terenul ce se înscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești**

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	2	3
	Str. Mihai Bravu, nr. 187, bl. 39	Teren adiacent apartamentului nr. 17 din blocul nr. 39, scara B, parter	Suprafață = 4,28 m.p

**Director Executiv,**  
Carmen Daniela HOCUR

**Director Executiv Adjunct,**  
Amedeo Florin TÂBÎRCĂ

Șef S.I.E.B.,  
Gabriela MÎNDRIȚIU

Înlocuitor Consilier S.I.E.B. - Alina Mădăraș

Consilier S.I.B. - Alina Gheorghe

cu original  
secretariatul consiliului









# ENE CONSTANTA

Membru 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. 120711-C1-U11 Ploiești

Nr. cerere	71633
Ziua	12
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare

100182181023



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 924/XVII

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str. MIHAI BRAVU, Nr. 187, Bl. 39, Sc. B, Et. parter, Ap. 17  
Parti comune: casa scarii, instalatii electrice

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	CAD: 466/39;B: 17	-	-	-	-	apartament compus din 3 camere si dependinte cu Su=74 mp;CI=8,08%;S teren aferent in folosinta

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinte
35181 / 12/05/2014		
Act Notarial nr. 1246, din 09/05/2014 emis de NP MEIROSU CARMEN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STANICA VASILE	A1

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Carte Funciară Nr. 120711-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str MIHAI BRAVU, Nr. 187, Bl. 39, Sc. B, Et. parter, Ap. 17

Părți comune: casa scarii, instalatii electrice

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 466/39;B; 17	-	-	-	-	apartament compus din 3 camere si dependinte cu Su=74 mp;Cl=8,08%;5 teren aferent in folosinta

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

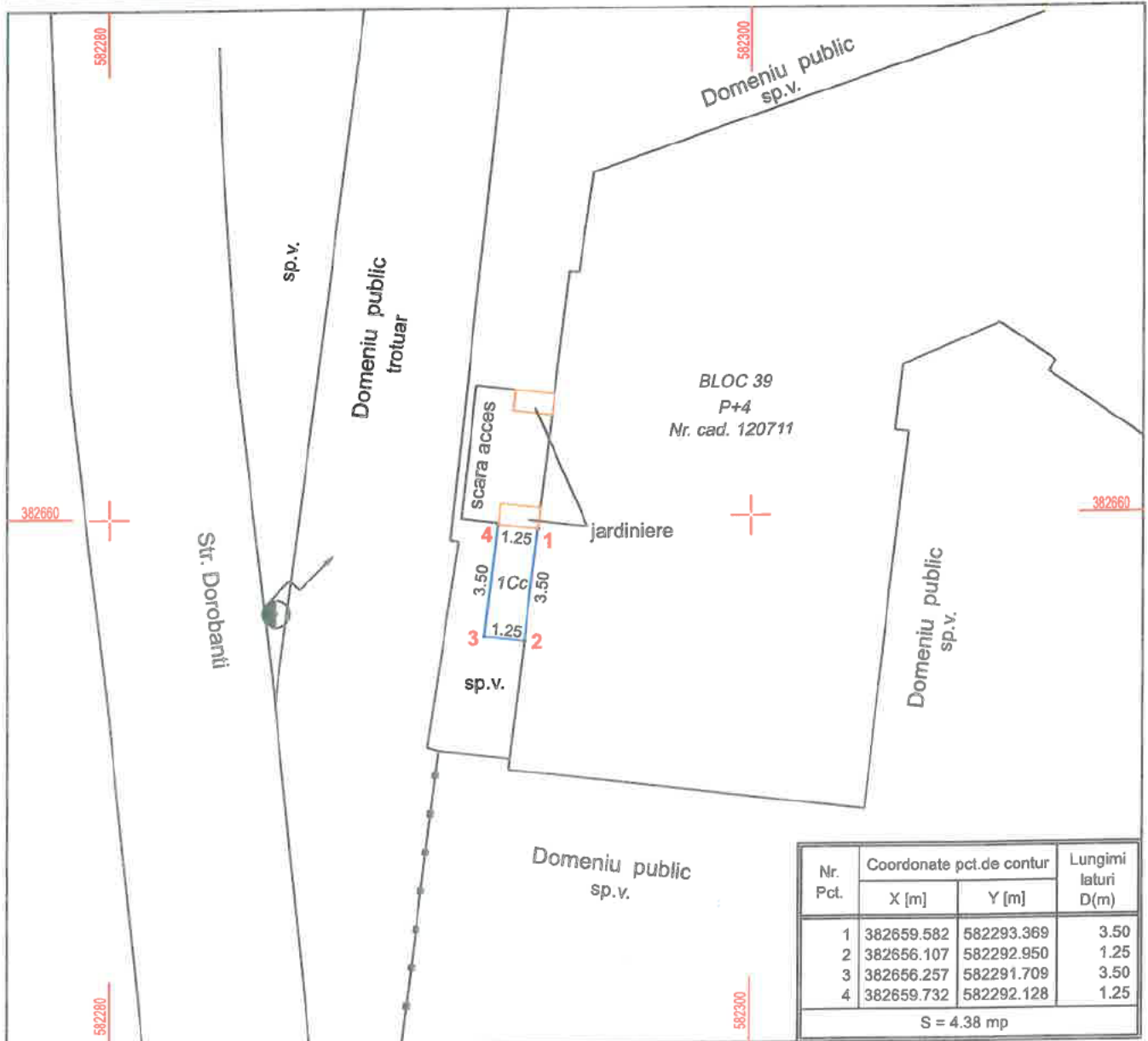
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
12/05/2025, 11:15



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
153052	4 mp	Ploiesti, Str. Mihai Bravu nr. 187, Bl. 39 - Intravilan

Cartea Funciara nr.		UAT	PLOIESTI
---------------------	--	-----	----------



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(m)
	X [m]	Y [m]	
1	382659.582	582293.369	3.50
2	382656.107	582292.950	1.25
3	382656.257	582291.709	3.50
4	382659.732	582292.128	1.25
S = 4.38 mp			



**SC CHIRITA ENGINEERING &  
LAND SURVEYING SRL**  
Telefon: 0745020784  
Email: [contact@cadestruploiesti.com](mailto:contact@cadestruploiesti.com)  
Web: [www.cadestruploiesti.com](http://www.cadestruploiesti.com)

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

CHIRITA  
CATALIN-LIVIU

CHIRITA CATALIN-LIVIU  
cn=CHIRITA CATALIN-LIVIU, c=RO,  
o=SC CHIRITA ENGINEERING &  
LAND SURVEYING SRL,  
email=contact@cadestruoploiesti.com

**Executant: Ing. CHIRITA I.  
Catalin Liviu  
Aut. A.N.C.P.I.  
Seria RO-B-F nr.1680  
Categorie D**

#### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	4	Teren intravilan in suprafata de 4.38 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat pe str. Mihai Bravu nr. 187, Bl. 39, Sc. B, parter, ap. 17
Total		4	

## B. Date referitoare la construcții

Cod. constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata = 4 mp

Inspector

*Semnătura și parafa*

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Chiriacu Stefan Investigative physician, Infectious diseases, University of Medicine and Pharmacy, Bucharest, Romania

Data: 09.2024

Stampila BCPI

Data .....

**JUDEȚUL PRAHOVA**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

*NR. 643/15.10.2025*

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafața de 4,38 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.187, adiacent apartamentului 17, din bl.39, sc.B, 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. 30 din 30.01.2025, terenul în suprafață de suprafață 4,38 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.187, adiacent apartamentului 17, din bl.39, sc.B, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

În conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1246 din 09.05.2014, domnul Stănică Vasile deține în proprietate apartamentul nr.17 din bl.39, sc. B, parter situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.187.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 7708 din 03.04.2025, domnul Stănică Vasile, în calitate de proprietar al imobilului situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr. 187, bl.39, sc.B, ap.17, parter, solicită încheierea unui contract de concesiune pentru suprafața de teren adiacentă imobilului situat la adresa amintită anterior, în scopul construirii unui balcon.

Terenul pe care urmează să fie edificat balconul este înscris în Cartea Funciară nr.153052 cu nr. cadastral 153052.

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 4,38 m<sup>2</sup>, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pe care se va edifica un balcon în vederea extinderii apartamentului 17, din bl.39, sc.B, parter, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr. 187.

Conform Raportului de evaluare nr.50 din August 2025 întocmit de către Cabinet Individual de Insolvență, Expert Contabil, Evaluator Imobiliar Ene Constanța pentru terenul în suprafață de 4,38 m<sup>2</sup>, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.187, adiacent apartamentului 17, din bl.39, sc.B, parter, evaluatorul autorizat a concluzionat că la data de 21.08.2025 valoarea redevenței este de 147,19 lei/an.

Față de cele expuse supunem spre aprobare, în regim de urgență, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafața de 4,38 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu, nr.187, adiacent apartamentului 17, din bl.39, sc.B, parter.

**Consilieri:**

Viscan Robert-Ionuț

Marcu Valer

Palaș-Alexandru raul

Sandu Octavian-Andrei

Popa Gheorghe

Tonsciuc Mihai

Neagu Daniel-Puiu