

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind vânzarea spațiului cu destinația de locuință situat în Ploiești,
str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, etaj 3, apartament 11**

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vișcan 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 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul privind vânzarea spațiului cu destinația de locuință situat în Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, etaj 3, apartament 11;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 339/11.09.2013 privind reluarea procedurilor de vânzare a spațiilor cu destinația de locuință construite din fondurile statului, imobilelor cu destinația de locuințe preluate în proprietatea statului și a celor achiziționate de municipiul Ploiești, garaje, terenurilor aferente locuințelor, terenurilor curți/grădini închiriate proprietarilor de construcții aferente locuințelor vândute în baza Legii nr. 112/1995 și a terenurilor aferente construcțiilor locuințelor vândute în baza Decretului-Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992, aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 4941 din 28.02.2025 formulată de doamna Gheorghe Carmen Daniela;

Având în vedere procesele verbale din data de 30.09.2025 și 15.10.2025 ale Comisiei de verificare a solicitărilor și îndeplinire a condițiilor de cumpărare a imobilelor aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr. 18488/14.12.2022, emisă de către Primarul municipiului Ploiești;

Luând în considerare avizul din data de 10.10.2025 a Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În temeiul art. 129, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. b) și ale art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Însușește Raportul de evaluare nr.46/06.2025 transmis de Ene Constanța Membru titular ANEVAR-Expert evaluator EPI Legitimație nr. 12447 pentru apartamentul nr. 11 situat în Municipiul Ploiești Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, etaj 3, care constituie Anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Stabilește valoarea totală a imobilului situat în Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, etaj 3, ap. 11, înscris în Cartea Funciară nr. 125478-C1-U9 cu nr. cadastral 125478-C1-U9, ce face obiectul vânzării, la suma de 257.592,84 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 3. Aprobă vânzarea către doamna Gheorghe Carmen Daniela a imobilului situat în Municipiul Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, etaj 3, apartament 11, compus din: 3 camere semidecomandate, NC 125478-C1-U9, dependințe balcoane cu Su 8,15 mp, cotă indiviză spații de folosință comune 7,66%, respectiv teren în suprafață de 20,30 m.p., indiviz din 265 m.p., în următoarele condiții:

a) achitarea integrală de către doamna Gheorghe Carmen Daniela a prețului de vânzare a imobilului sus menționat, în sumă de 257.592,84 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A., în termen de maxim 90 de zile calendaristice de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Ploiești.

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect imobilul sus menționat, să fie încheiat în termen de cel mult 30 zile lucrătoare de la data la care cumpărătorul face dovada plății;

c) cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

Art.4 În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3 lit. a) și c), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia.

Art. 5. Direcția Gestione Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6. Direcția Administrație Publică Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință doamnei Gheorghe Carmen Daniela prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ

Secretar General,

Laurențiu DIȚU



Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

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

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

Prezenta evaluare se refera la **proprietate imobiliara, apartament 3 camere semidecomandate, dependinte, balcoane cu Su 8,15 mp, cota indiviza spatii de folosinta comune 7,66 %, respectiv cota teren indiviza 20,30 mp, situata in Municipiul Ploiesti, str. Victoras, nr. 8, bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Apartament nr. 11, Judetul Prahova, aflata in proprietatea privata a municipiului Ploiesti, conform Extras de Carte funciara nr. 72426/13.05.2025.**

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 de orice fel 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.

Estimarea valorii apartamentului s-a facut in ipoteza existentei finisajelor si instalatiilor oferite de constructor la data preluarii apartamentului de catre chirias.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a proprietatii descrise mai sus, la data de 23.06.2025, este cea rezultata din: **ABORDAREA PRIN PIATA**, respectiv :



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Specificatie	Valoarea propusa de evaluator	
Apartment nr. 11, 3 camere semidecomandate, NC 125479-C1-1/3 dependinte, balcoane cu Su 8,15 mp, cota indiviza spatiu de folosinta comune 7,66 %, respectiv cota teren indiviza 20,30 mp, situat in Municipiul Ploiesti, Str. Victoriei, nr. 8, bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Judetul Prahova	257.592,84 LEI	51.056 €

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de EURO/LEI intreaga (raportul intre valoarea in lei si cea in euro poate diferi putin de cursul valutar)
- 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 5,0453 valabil la data evaluarii 23.06.2025

Evaluator autorizat ANEVAR,

03.07.2025

Expert Tehnic Judiciar

Ec. Constanta Ene





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Apartament nr. 11, 3 camere semidecomandate, NC 125478-C1-U9, dependinte, balcoane cu Su 8,15 mp, cota indiviza spatii de folosinta comune 7,66 %, respectiv cota teren indiviza 20,30 mp, situat in Municipiul Ploiesti, Str. Victoras, nr .8, bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Judetul Prahova



Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. raport de evaluare 46 din Iunie 2025



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin costuri
- 4.3. Abordare prin venit

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 5.1. Sinteza Rezultatelor
- 5.2. Concluzie 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
- **Sediu Social** : Mun. Ploiesti, str. Bocușcu, 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/pagin/tabloul-asociatiei>

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de **23.06.2025**.
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI



CONFIDENTIAL



1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

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

1.3. Scopul Evaluarii

Evaluarea s-a realizat in scopul **estimarii valorii de piata a proprietatii mai sus descrise, aflata in proprietatea privata a Municipiului Ploiesti, in ipotezele mentionate in lucrare, in vederea tranzactionarii acesteia.**

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara **Apartment nr. 11, 3 camere semidecomandate, NC 125478-C1-U9, dependinte, balcoane cu Su 8,15 mp, cota indiviza spatii de folosinta comune 7,66 %, respectiv cota teren indiviza 20,30 mp, situat in Municipiul Ploiesti, Str. Victoras, nr. 8, bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Judetul Prahova.**

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

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

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar, respectiv Extras de carte funciara nr. 72426/13.05.2025, fisa mijloc fix, HCL nr. 482/28.11.2019 cu Anexa 1 si 2, HCL nr. 267/29.11.2006 cu Anexa 1.



1.5. Tipul valorii

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

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022)

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

1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este 23.06.2025, concluzia asupra valorii recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestor date. Cursul valutar la aceasta data este de **5,0453 LEI pentru 1 EURO**.

Data raportului este 03.07.2025.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare, cand atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea 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 intreaga. Suplimentar s-a facut si conversia valorii in LEI, la cursul valabil la data evaluarii prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit deasemenea la suta de LEI intreaga. Valabilitatea formularii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la momentul exprimarii opiniei, evolutia ulterioara a valorii putand fi diferita in cele doua monede.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	Am primit extras de carte funciara HCL 482/28.11.2019 cu Anexa 1 si 2, HCL nr. 267/29.11.2006 cu Anexa 1.	-
Inspectia proprietatii	Am avut acces la proprietate, inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al Primariei Municipiului Ploiesti, in data de 23.06.2020	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	Am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	Am avut acces la toate datele relevante	-

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

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

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

Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de construire, tipuri de constructii, materiale de constructii,



deprecieri, venituri, **cheltuieli**, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

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

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

A. Informatii primite de la client.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

Informatii certe:

- Elemente si date de identificare a proprietatii evaluate —adresa delimitare fizica pe teren
- Datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate — relevee vizate spre neschimbare, extras de carte fundiara, 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 asumatate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei, pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustari.

B. Informatii colectate de Evaluator

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



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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. **Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.**

- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are 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 cazurilor 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 dac~~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.
- **Evaluarea s-a facut in ipoteza speciala a existentei finisajelor si instalatiilor oferite de constructor la data preluarii apartamentului de catre chirias** (prezentate in lucrarile tehnice si de arhitectura furnizate de catre client).

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.



Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/ destinatarilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

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

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

- 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.

1.12. Descrierea raportului

In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.



CAPITOLUL 2 : PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata **Apartament nr. 11, 3 camere semidecomandate, NC 125478-C1-U9, etaj 3 din patru, dependinte, balcoane cu Su 8,15 mp, cota indiviza spatii de folosinta comune 7,66 %, respectiv cota teren indiviza 20,30 mp, situat in Municipiul Ploiesti, Str. Victoras, nr. 8, bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Judetul Prahova.**

Locuinta este compusa din 3 camere, baie, bucatarie, debara, camera, 3 holuri, WC de serviciu si doua balcoane.

Descrierea constructiei

Proprietar: Municipiul Ploiesti

Numar Cadastral : 125478-C1-U9

Suprafata Utila : 73,66 mp

Suprafata Utila balcoane : 8,15 mp

Suprafata construita : 89,12 mp

Cota indiviza spatii comune : 7,66 %

Teren in cota parte indiviza: 20,30 mp

Nivel amplasare : etaj 3 in bloc cu 4 etaje

Numar camere : 3 semidecomandate

Acces : pietonal si auto din str. Victoras

Caracteristici ale imobilului

Imobilul este amplasat in zona mediana periferica a municipiului Ploiesti, este edificat in perioada anilor 1989-1998, zona este una civilizata, blocul are 4 etaje si are fundatii din beton armat, izolate sub stalpi si continue sub ziduri, structura din beton armat, pereti exterior si interior din caramida, DCA sau inlocuitori, acoperis tip terasa hidroizolata.

Are ca spatii de utilizare comuna casa scarii si terenul pe care este amplasat blocul.

Finisaje si instalatii existente la data inspectiei

Pardoseli interioare : gresie in holuri, bucatarie si baie, parchet laminat in camere

Finisaje interioare superioare, faianta in baie si bucatarie, var lavabil, CT proprie pe gaz metan, tamplarie PVC cu geam termoizolant, usi interioare din lemn si usa metalica la intrare.

Utilitati: racordat la reseaua locala de gaze, apa, electrica si canalizare.



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Finisaje mentionate in memoriile tehnice si de arhitectura furnizate de client, existente in locatie la data preluarii acestuia de catre chirias, luate in calcul la estimarea valorii

Tencuieli interioare mecanizate pe zidarie, glet de var pe zidarie, glet de ipsos cu aracet zugraveli in culori de apa si huma, spoieli cu lapte de var pe tavane si camerele de serviciu.

Vopsitorii in culori de ulei pe o latime de 1,50 m perimetral in bucatarie, grup sanitar si bai.

Placaj cu faianta alba pe o latime de 1,50 m perimetral in bucatarie, in dreptul fontului de lucru.

Pardoseli de 3 cm, covor PVC, pe suport textil.

Gresie ceramica la grupurile sanitare suplimentare. Mozaic din marmura turnat in bai.

Finisajele exterioare tip stop de praf de piatra. Tamplaria interioara din lemn.

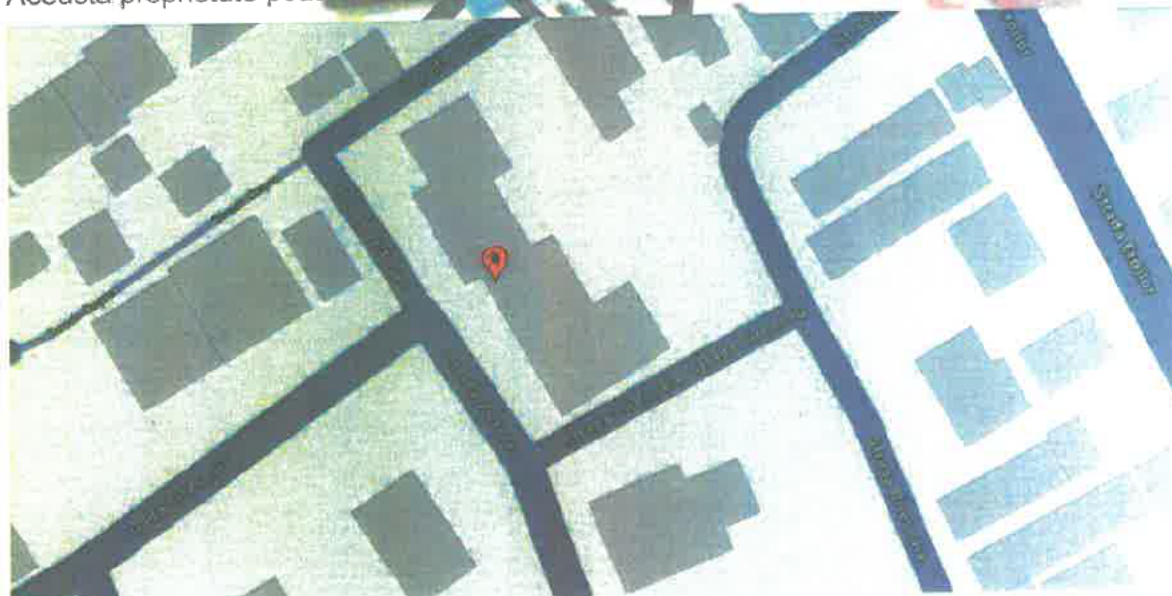
Cada din fonta emailata, cu baterie si dus flexibil, lavoar din portelan cu baterie de perete, closet din portela cu rezervor din polietilena, etajera, sapuniera, suport hartie igienica din portelan, oglinda.

La bucatarie chiuveta din tabla emailata cu picurator si baterie de perete

Grup sanitar de serviciu echipat cu lavoar portelan si baterie de perete, closet portelan cu rezervor din mase plastice, etajera, suport hartie igienica si oglinda.

Racordat la toate utilitatile, cu calorifere din fonta in camere si convectoradiatoare tip panou in bucatarie si bai.

Aceasta proprietate poate fi identificata pe baza urmatoarelor repere :





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Documente disponibile:

- Extras de carte funciara
- Relevé si HCL

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

-Teren in cota indiviza 20,30 mp :

-Apartament cu :

- Su 73,66 mp
- Sc 89,12 mp si Su balcoane de 8,15 mp, cota indiviza spatii comune 7,66 %.



Regimul Juridic

Imobilul cu NC 125478-C1-U9 se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr. 482/28.11.2019, privind modificarea pozitiei 1218 din Anexa nr. 1 la HCL al Municipiului Ploiesti nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Regimul Economic

Terenul pe care este edificat blocul are categoria de folosinta intravilan curti constructii domeniu privat UAT Ploiesti.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L- zona locuinte

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

Regimul Tehnic

Terenul este situat cu acces din str. Victoras, parces constructibila - edilitare energie electrica, apa si gaze naturale existente pe teren.

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

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedisponibil nr evaluator	Observatii
Extras de carte funciara	72428/13.05.2025	Disponibil	Nu este cazul
Hotarari de consiliu local	HCL nr 482/28.11.2019 si HCL nr 267/29.11.2006	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.^[5] Este situat la 60 km nord de București, pe coordonatele de 26°1'48" longitudine estică și 44°56'24" latitudine nordică și are o suprafață de aproape 60 km². Este înconjurat de comunele Blejoi (la nord), Târgșoru Vechi (la vest), Bărcănești, Brazi (la sud) și Bucov (la est). Orașul a crescut începând cu secolul al XVII-lea, pe o moșie cumpărată de Mihai Viteazul de la moșnenii ce o stăpâneau, luând treptat locul vechilor târguri muntenesti Târgșor, Gherghile 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 l-a adus poreclă 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.

Zona de amplasare

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Municipiul Ploiesti, Str. Victoras nr. 8, Judetul Prahova

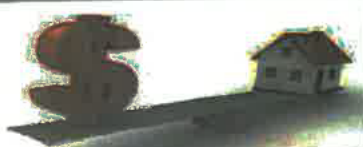
Cartierul este unul linistit. Zona este rezidentiala.

Accesul la proprietate se realizeaza din drum asfaltat.

Strada la care acces proprietatea nu este sistematizata superior, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrica, canalizare, gaz metan.

Vecinatati imediate:

- proprietati rezidentiale (tip vile si case cu terenuri curti) unitati scolare
- proprietati industriale/comerciale (diverse afaceri din zona)



- proprietati guvernamentale : Primaria, spital, scoli
- unitati comerciale : **piete, magazine**
- unitati de invatamant : **da**
- unitati bancare : **da**

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat in orasul Ploiesti, racordat la toate utilitatile tehnico-edilitare ale zonei: apa, energie electrica, canalizare, gaze si canalizare. **Terenul are un aspect ingrijit, amplasat in zona Eroilor cimitir Bolovani**, accesul la proprietate se realizeaza direct din drum local asfaltat, strada la care **are acces** proprietatea nu este sistematizata, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrica, internet, canalizare, gaz metan. Vecinatati imediate imobile rezidentiale cu regim de inaltime P si P+4E.

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, nu exista risc de instabilitate si de inundare.

Inspectia imobilului a **fost realizata in data de 23.06.2025** 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 : **Mun Ploiesti, Str. Victoras, nr. 8, jud. Prahova** si are urmatoarele caracteristici :

- are **acces direct** la calea de transport principala pe **aliniamentul principal** al acesteia
- Bransamente la utilitati: apa, energie electrica, gaze si canalizare
- Suprafata adecvata utilizarii curente - curti constructii
- Forma regulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana
- Conditii de fundare normale



2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

Apartament nr. 11, 3 camere semidecomandate, NC 125478-C1-U9, etaj 3 din patru, dependinte, balcoane cu Su 8.15 mp, cota indiviza spatii de folosinta comune 7,66 %, respectiv cota teren indiviza 20,30 mp, situat in Municipiul Ploiesti, Str. Victoras, nr. 8, bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Judetul Prahova.

Locuinta este compusa din 3 camere baie, bucatarie, debara, camera, 3 holuri, WC de serviciu si doua balcoane.

Lucrările au fost începute în anul 1992, nefiind finalizate în momentul preluării de către Primăria Municipiului Ploiești în anul 1997. La data preluării, structura de rezistență era terminată inclusiv compartimentările, iar instalațiile realizate în proporție de 70 %.

Lucrările de arhitectură și instalații necesare finalizării obiectivului au fost realizate conform A.C. nr.1176/1998 fiind încheiat P.V. de recepție la terminarea lucrărilor nr.1 din 03.11.1998.

Necesar de lucrari de reparatii pentru aducerea în stare de funcțiune nu sunt necesare.

Starea fizica generala a imobilelor este una buna.

Localitatea beneficiaza de infrastructura de transport local.

2.6. Date privind impozitele si taxele

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

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

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

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

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.



2.8. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje -deplin,clar si fara echivoc definitiv	Dezavantaje - nu este cazul	Influenta nesemnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile localitatii	Avantaje - localitate este un acunoscuta - densitate mare a populatiei - veniturile populatiei peste medie - somaj redus - economie locala puternica - dezvoltare industriala si comerciala semnificativa	Dezavantaje - nu este cazul	Influenta nesemnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	Avantaje -zona cu notorietate buna in cadrul localitatii - zona adecvata utilizarii de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate -zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate -vecinatate coezenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinate	Dezavantaje - nu este cazul	Influenta semnificativa asupra valorii de piata
si Caracteristicile amplasamentului terenului	Avantaje -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -raportul laturilor adecvat - are acces direct la cale de transport principala - deschidere la drum adecvata - topografia adecvata	Dezavantaje - nu este cazul	Influenta semnificativa asupra valorii de piata

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



2.9. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitii **cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, 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	nu	nu	nu	nu
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic, avand in vedere ca in jur sunt doar case de locuit.

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

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

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

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea rezidentiala curti constructii.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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

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

Utilizari probabile in mod rezonabil

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

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:



- terenurile construite din zona nu sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale
- 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 casa de locuit.

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 existenta este permisa legal pentru ca respecta toate normele, reglementarile si restrictiile analizate. In aceasta situatie, se poate concludiona ca utilizarea existenta este permisa legal al micio 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 implicite, 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 concludiona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.

Terenul beneficiaza de utilitatile din zona si este normal de fundare.

Drept urmare, apreciez ca dezvoltarile rezidentiale 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 concludiona fara rezerve ca este fezabila financiar **proprietatea rezidentiala** putand fi considerata maxim productiva in conditiile actuale de reglementare urbanistica.

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

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

Testul valorii maxime

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

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

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

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



Schematic situatia se prezinta astfel:

Utilizare analizata	Criterii CMSU			Maximum productiva
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	
Industrial	Nu, in zona nu sunt proprietati industriale	Nu, desi sunt toate utilitatile in zona	Nu Potential scazut datorita amplasarii(rezidential), in zona nu exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Nu
Comercial	Nu, in zona nu sunt proprietati comerciale	Nu, desi are toate utilitatile in zona	Nu, Potential nu este ridicat datorita amplasarii(rezidential), zona exista cerere ptr proprietati rezidentiale	Nu
Rezidential	Da, in zona analizata sunt proprietati rezidentiale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Da, 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, in zona regasindu-se in proxima vecinatate a acelui amplasament case de locuit. Astfel, putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv proprietate rezidentiala.
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung
- cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final
- dezvoltarea ideala este o cladire cu destinatia rezidentiala.
- 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, atenta fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform 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 **intravilan curti constructii**, iar cea mai buna **utilizare a proprietatii** considerata construita este cea **rezidentiala**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.**

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. Participanti la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt bani. 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 pieteficiente: **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 pietefie 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, dobandile, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietefie 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 dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferte sau exces de cerere și nu echilibru, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, 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 băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Piața terenurilor și respectiv a proprietăților imobiliare din România rămâne atractivă pentru investitori, în ciuda situației generate de criza sanitară, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

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

3.2. Definirea pieței specifice

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



Astfel, tinand cont de specificul zonei si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este **cea a proprietatilor rezidentiale**.

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se **defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip locuinte colective cu teren in indiviziune, rezidentiale, patrimoniu privat al municipiului Ploiesti**.

Arealul analizat : Municipiul Ploiesti

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

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in municipiul Ploiesti zona semicentrala. 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 sanatare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa creasca pentru acest tip de proprietate.

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative.

Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

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

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri curti respectiv locuinte colective.



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Evaluatorul s-a deplasat la proprietate pentru a identifica zona; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate de locuinte colective.
Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii.



Din punct de vedere economic, activitatea economică este bazată pe industria petrolieră, jud. Prahova, având fabrici reprezentative pentru această industrie. Forța de muncă din zona activează în aceste fabrici obținând venituri medii și peste medii. Nivelul educațional al rezidenților este ridicat.

Piața specifică proprietății subiect oferă date suficiente privind vânzarea de proprietăți comparabile. Însa pentru a ne face o imagine a pieței arealului analizat am selectat oferte plasate pe piața de către participanți la piața persoane fizice sau juridice.

3.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este relativ scăzută datorită faptului că nu este într-o stare tocmai bună.

Oferta de proprietăți similare este polarizată, în continuare, pe câteva direcții generale, anume proprietăți ce se adresează unei piețe de lux și proprietăți ce se adresează unei piețe la nivel mediu spre bun, toate acestea urmărind criteriul calității.

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

Oferta de proprietăți imobiliare la nivelul anului 2025, apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi proprietăți fiind caracterizată prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună.

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

Pentru estimarea valorii au fost culese din piața oferte

OFERTE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE - APARTAMENTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE		PROPRIETĂȚI COMPARABILE	
ELEMENT DE COMPARAȚIE	IMOBIL EVALUAT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE	
		PROPRIETATE 1	PROPRIETATE 2
Tipul de proprietate (BUN)	Ap. nr 11 bloc 101.3	apartament 51 m2 util zona vest, bloc 1074, etaj 4, fara probleme cu plafonul (acelasta este incea in garantie), izolat, cu 2 baze conditioante si repartitoare Un dormitor este transformat in bucatarie, respectiv bucatarie in dormitor. Se afla la 5 minute de Piața Aurora Vest, din apartament se poate vedea cele 2 scoli din apropiere.	apartament luminos și bine compartimentat, situat la etajul 10 al unui bloc cu 10 etaje, construit în anul 1977, în zona Malu Roșu, una dintre cele mai apreciate zone ale orașului Ploiești, pe Str. Magurii Nr. 4. Apartamentul are o suprafață construită de 83,35 mp, dintre care 58,38 mp utili, și un balcon spațios de 12,17 mp, ideal pentru momente de relaxare sau amenajare ca spațiu exterior practic. Locuința a fost complet renovată în 2022, cu finisaje moderne, și nu a fost locuită de atunci.
Valoarea de piață (BUN)	nr 9, an PP 1998	45.500	75.000
Valoarea de piață (BUN)		1.083	1.295



Din analiza efectuata observam ca preturile pentru proprietati avand caracteristicile asemanatoare celei analizate, se situeaza intre 1300-1000 euro/mp, **insa apartamentul evaluat este considerat avand starea fizica si finisajele de la data luarii in primire de catre chirias, ceea ce conduce la o valoare unitara mult mai mica fata de piata actuala.**

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piata ce contin link-urile si nr. de telefon ale celor ce au listat ofertele.

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 mereu la nivelul tipului cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

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

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

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes de mediu pentru potentialii cumparatori.

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

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



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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

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

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este relativ 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 uscata crestere.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau nerezabila, 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 chiriiile, 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. 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 circuit rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de locuinte similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluatori, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca si categorie de folosinta si suprafata.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pieti in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a UAT-urilor.



CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

In lucrarea de fata au fost aplicate doua metode de evaluare.

4.1. Abordarea prin piata

Etapele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

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

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

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

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

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in semestrul 2 2024 in comparatie cu primul semestru 2024 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

S-a aplicat un discount negociere de 10% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 5-10 %.

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 10%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

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



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ELEMENT DE COMPARATIE		SUBIECT EVALUAT	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
		Ap. nr. 11, Bloc 181, 3	apartament 51 m ² utili zona vest, bloc 1974, etaj 4, în planșă cu planșă (avesta este în garanție), înalt, cu 2 sere condiționate și reparație. Un dormitor este transformat în bucătărie, respectiv bucătărie în dormitor. Se află la 5 minute de Piața Aurora Vest, din apartament se poate vedea cele 2 scări din apropiere.	apartament 2 camere, Ploiești, Mala Râșu, etajul 3 și un bloc de locuințe cu structură P+4E. Acesta se desfășoară pe o suprafață utilă totală de 42 mp și disponde de următoarele dotări și finisaje: ferestre termopan cu lamplare PVC, balcon închis în termopan, uși interioare din MDF, uși metalice la intrare, instalație electrică refăcută, parchet, gresie, falanșă, lavabil, interfon.	apartament luminos și bine compartimentat, situat la etajul 10 al unui bloc cu 10 etaje, construit în anul 1977, în zona Malu Roșu, una dintre cele mai apreciate zone ale orașului Ploiești, pe Str. Magurii Nr. 4. Apartamentul are o suprafață construită de 83,35 mp, dintre care 58,38 mp utili, și un balcon spațios de 12,17 mp, ideal pentru momente de relaxare sau amenajare ca spațiu exterior practic. Locuința a fost complet renovată în 2022, cu finisaje moderne, și nu a fost locuită de atunci.
		com			
		semidrecomandat, etaj			
		3rd, Ploiești str. Victoriei			
		nr 8, an p.p. 1998	47.500	45.500	75.000
			1.053	1.285	
		Preț de ofertă (EUR/MP)			
		Preț de ofertă (EUR/MP)			

Au fost aplicate corecțiile ce se impuneau:

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât corecții cantitative cât și calitative. Corecțiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuală sau valoric.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă (5-20%).

Drept de proprietate transmis

Nu au fost necesare ajustări.

Condiții de finanțare

Nu au fost necesare ajustări.

Condiții de vânzare

Nu au fost necesare ajustări.

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare

Nu au fost necesare ajustări.

Condiții de piață

Nu au fost necesare ajustări.

Localizare

Nu au fost necesare ajustări.

Componente non-imobiliare

A fost ajustată comp 3 ptr case vinde parțial mobilată și utilită

Arie utilă desfășurată (mp)



ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Ajustare rezultata din pretul pe mp al diferentei de suprafata construita.

Finisaje

au fost aplicate corectii in functie de diferentele de finisaje ale comparabilelor fat de subiectul evaluat care are finisaje satisfacatoare

Vechime - an constructie

Au fost necesare ajustari, varsta cronologica fiind diferita de cea a subiectului

Anexe imobiliare

nu au fost necesare ajustari

Alte elemente

Nu au fost necesare ajustari

Caracteristici economice

Nu au fost necesare ajustari

Utilizare

Nu au fost necesare ajustari

In urma aplicarii corectiilor a rezultat valoarea de piata estima la data 23.06.2025 pentru proprietate

Specificatie	Valoarea propusa de evaluator	
Apartament nr 11, 3 camere semidecomandate, NC 125478-C1-U8, dependinta, balcoane pe Su 6.15 mp, cota indiviza spatiu de folosinta comuno 7.66 %, respectiv cota teren indivize 20.30 mp, situat in Municipiul Ploiesti, Str. Victoras, nr 8, bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Judetul Prahova	257.692,84 LEI	51.056€

Calculule se regasesc in anexa atasata prezentei lucrari.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

SUBIECT DE COMPARATIE		SUBIECT EVALUAT		COMPARABILITATE COMPARABILE	
Ap. nr 11, bloc 101, 3		apartament 2 camere, 2 bai, zona vest, bloc 107A, etaj 4, fara probleme cu planșul (acesta este încă în garanție), izolat, cu 2 aere condiționate și reparabile. Un dormitor este transformat în bucatărie, respectiv bucatărie în dormitor. Se află la 5 minute de Piața Aurora Vest, din apartament se poate vedea spre 2 scări și scărișoare		apartament 2 camere, 2 bai, zona vest, etaj 3 al unui bloc de locuințe cu scărișoare P+4E. Acesta se caracterizează printr-o suprafață utilă de 42 mp și dispune de următoarele dotări și finisaje: ferestre terosepau cu tamplarie PVC, balcon închis în terosepau, uși interioare din MDF, uși metalice la intrare, învelitoare exterioră în tablă, parter, garaj, terasa, terasă interioară	
dan		Sra. Pătrășcuț de Vintoreni		apartament luminos și bine compartimentat, situat la etajul 10 al unui bloc cu 10 etaje, construit în anul 1977, în zona Malu Roșu, una dintre cele mai apreciate zone ale orașului Ploiești, pe Str. Magurii Nr. 4. Apartamentul are o suprafață construită de 83,35 mp, dintre care 58,33 mp utili, și un balcon spațios de 12,17 mp, ideal pentru momentele de relaxare sau amenajare ca spațiu exterior practic. Locuința a fost complet renovată în 2022, cu finisaje moderne, și nu s-a fost făcută de muncă.	
nr 8, etaj P+1010		75.000		1.285	
oferta		-10%		-10%	
-4.750		-4.750		-4.750	
42.110		42.110		42.110	
Deplin		Deplin		Deplin	
0%		0%		0%	
0		0		0	
Normala		Normala		Normala	
0%		0%		0%	
0		0		0	
Indep.		Indep.		Indep.	
0%		0%		0%	
0		0		0	
Nu e cazul		Nu e cazul		Nu e cazul	
0,0%		0,0%		0,0%	
0		0		0	
similar		similar		similar	
0%		0%		0%	
0		0		0	
Municipal Ploiești zona Malu Roșu strada Magurii bloc 32		Municipal Ploiești zona Malu Roșu strada Magurii bloc 32		Municipal Ploiești zona Malu Roșu strada Magurii bloc 32	
0%		0%		0%	
0		0		0	
1977		1977		1977	
3%		3%		3%	
2.025		2.025		2.025	
58,35		58,35		58,35	
15,28		15,28		15,28	
17,667		17,667		17,667	
0%		0%		0%	
0		0		0	
10/10		10/10		10/10	
-5%		-5%		-5%	
-3.375		-3.375		-3.375	
renovati in 2022		renovati in 2022		renovati in 2022	
-30%		-30%		-30%	
-20.250		-20.250		-20.250	
similar		similar		similar	
0,00%		0,00%		0,00%	
0		0		0	
nu		nu		nu	
0%		0%		0%	
0		0		0	
parțial mobilată și utilită		parțial mobilată și utilită		parțial mobilată și utilită	
-1,5%		-1,5%		-1,5%	
-10.000		-10.000		-10.000	
0%		0%		0%	
0		0		0	
3 camere		3 camere		3 camere	
0%		0%		0%	
0		0		0	
Residențial		Residențial		Residențial	
0%		0%		0%	
0		0		0	
-13.933		-13.933		-13.933	
63.667		63.667		63.667	
-13.933		-13.933		-13.933	
-21%		-21%		-21%	
53.317		53.317		53.317	
71.09%		71.09%		71.09%	
apartament #1 m2 utili zona vest, bloc 107A, etaj 4, fara probleme cu planșul (acesta este încă în garanție), izolat, cu 2 aere condiționate și reparabile. Un dormitor este transformat în bucatărie, respectiv bucatărie în dormitor. Se află la 5 minute de Piața Aurora Vest, din apartament se poate		apartament #1 m2 utili zona vest, bloc 107A, etaj 4, fara probleme cu planșul (acesta este încă în garanție), izolat, cu 2 aere condiționate și reparabile. Un dormitor este transformat în bucatărie, respectiv bucatărie în dormitor. Se află la 5 minute de Piața Aurora Vest, din apartament se poate		apartament #1 m2 utili zona vest, bloc 107A, etaj 4, fara probleme cu planșul (acesta este încă în garanție), izolat, cu 2 aere condiționate și reparabile. Un dormitor este transformat în bucatărie, respectiv bucatărie în dormitor. Se află la 5 minute de Piața Aurora Vest, din apartament se poate	



4.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin costuri, ca metoda de evaluare, are la baza informatii de piata referitoare la punuri comparabile, costul pentru construirea/inlocuirea unei proprietati fiind comparat cu valoarea unei proprietati similare.

Fundamentul evaluarii este dat de principiul substitutiei potrivit caruia, nici un cumparator prudent nu va plati pentru o proprietate mai mult decat costul pentru a obtine un amplasament si o constructie similara, cu aceeasi atractivitate si utilitate.

In cazul cladirilor trebuie determinat costul de inlocuire-reconstructie la preturile curente la data evaluarii a unei constructii echivalente cu cea evaluata.

Pentru a ajunge, prin metoda costurilor, la valoarea estimata, trebuie parcurse urmatoarele etape:

- Estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa;
- Estimarea costului total de reconstructie sau de inlocuire a constructiilor efective la data evaluarii;
- Estimarea deprecierei constructiilor;
- Scaderea deprecierei cumulate din costul total de reconstructie sau inlocuire pentru a obtine costul net;
- Estimarea costului de reconstructie sau de inlocuire si a deprecierei pentru cladirile adiacente sau imbunatatiri ale amplasamentului, scazand in final deprecierea estimate;
- Adaugarea costului net al cladirilor adiacente si a imbunatatirilor amplasamentului la costul net al constructiilor;
- Adaugarea valorii terenului pentru a obtine valoarea totala a proprietatii imobiliare.
- Abordarea prin cost consta in estimarea costului de inlocuire in care se s-au dedus deprecierea (uzura) fizica i/sau deprecierea functionala, dupa caz. Nu s-au aplicat deprecierea economice/externe si nici depreciere functionale.
- Pentru estimarea valorii de impozitare a cladirii analizate a fost estimat costul de inlocuire. Acesta se defineste ca fiind **"costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate"**.
- In lucrarea de fata nu a fost aplicata aceasta metoda din motivele inserate mai sus la ipoteze speciale.



4.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit estimeaza valoarea de piata pentru intreg imobilul format din teren si constructii (venituri obtinute de regula, functie de amplasament). Metodele de venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. In acest sens se evidentiaza 2 categorii de metode de randament:

- Metode bazate pe capitalizarea veniturilor;
- Metode bazate pe actualizarea fluxurilor.

In acest raport se determina valoarea proprietatii imobiliare prin **metoda capitalizarii directe a veniturilor**:

Valoare imobil = VNE (venit net din exploatare) : C (rata de capitalizare)

Rata de capitalizare este selectata din cadrul tranzactiilor cu proprietati comparabile, asadar reflecta medii ale investitorilor.

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 90% obtinut anual pentru PROPRIETATE
- Venit brut efectiv VBE care se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata chiriei.
- Venit net din exploatare VNE care se obtine scazand din VBE cheltuielile de exploatare.

Pentru a estima valoarea terenului prin metoda venitului din chirie am facut o analiza de piata a pretului de inchiriere pentru astfel de proprietati ce au aproximativ aceleasi caracteristici ca si terenul de evaluat. Toate calculele se regasesc in grila de Plata a chiriei de piata. In prezenta lucrare au fost folosite date din revista „**Valoarea oriunde este ea**”.

Conform acestor date se estimeaza ca imobilul poate fi inchiriat cu cca. 370 Euro/luna, avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.

Se ia in calcul un procent de 10 % pentru gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat).

Au fost estimate cheltuieli totale de exploatare cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezulta dintr-o comparatie a vanzarilor de proprietati comparabile.

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe analizand tranzactii recente de proprietati comparabile.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Folosind ca surse de informare ca Agentii imobiliare, site-ul www.Equinox.ro, date furnizate de agenti imobiliari care desfasoara tranzactii imobiliare in zona, s-a constatat ca exista in piata cerere si oferta pentru imobile pentru inchiriere.

Se estimeaza o rata de capitalizare din piata de 5,2 %, estimata din piata din raportul venit net / pret de tranzactionare.

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin venit.

Venit brut potential VBP	4.440
chirii nete/luna	370
chirii nete/an	4.440
Grad de ocupare (%)	85
Venit brut efectiv VBE	3.774
Cheltuieli de exploatare	1.050
FIXE	800
taxe proprietate	200
asigurare	200
alte	400
VARIABLE	250
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	2.724
RATA DE CAPITALIZARE (%)	5,2%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	52.385
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	Euro 52.400 €
	Lei 264.374 lei

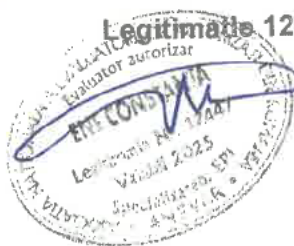
Indicatia asupra valorii de piata exprimata prin **ABORDARE PRIN VENIT** este:

Specificatie	Valoarea propusa de evaluator	
Apartment nr 11, 3 camera semicomandate, NC 125476-CA-UB, dependinta, baie noua cu 8,15 mp, cota indiviza spatiu de folosinta comune 7,86 %, respectiv cota teren indiviza 20,30 mp, situat in Municipiul Ploiesti, Str Victoriei nr 1, bloc 18.1, Scara A, Etaj 3. Judetul Prahova	264.374 LEI	52.400 €

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene,

Legitimatie 12447





CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

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

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

Metoda utilizata	Rezultat obtinut -euro-	Rezultat obtinut -lei-
Abordarea prin piata	51.556	257.592,84
Abordarea prin venit	52.400	264.374
Abordarea prin costuri	neaplicata	neaplicata
Marja diferente de valori %	1%	1%

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. De asemenea 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** - discuta si face despre o proprietate „**apartament**”, amplasata intr-o zona a localitatii Ploiesti. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietatile, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.**
- 2. Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**



ENE CONSTANTA

Membrii titulari ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

Selectia criteriilor avute la baza in alegerea valorii si a metodei de abordare:

Criterii	Abordare prin piata	Abordare prin venit
Credibilitate	buna	Mai putin buna
Relevanta	buna	Mai putin buna
Adecvare	buna	Mai putin buna

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

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a proprietatii formata proprietate imobiliara, apartament 3 camere semidecomandate, dependinte, balcoane cu Su 8.15 mp, cota indiviza spatiu de folosinta comune 7.66 %, respectiv cota teren indiviza 20,30 mp, situata in Municipiul Ploiesti, Str. Victoras, nr. 8, bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, apartament nr. 11, Judetul Prahova, aflata in proprietatea privata a municipiului Ploiesti conform Extras de Carte funciara nr. 72426/13.05.2025, la data de 23.06.2025 este cea rezultata din ABORDAREA PRIN PIATA:

Specificatie	Valoarea propusa de evaluator	
Apartament nr 11, 3 camere semidecomandate, NC 123471-C1-U2, dependinta, balcoane cu Su 8.15 mp, cota indiviza spatiu de folosinta comune 7.66 %, respectiv cota teren indiviza 20,30 mp, situat in Municipiul Ploiesti, Str. Victoras, nr 8, bloc 18 I, Scara A, Etaj 3, Judetul Prahova.	257.592,84 LEI	51.056 €

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

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

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

ANEXE

Anexa 1 Fise de calcul

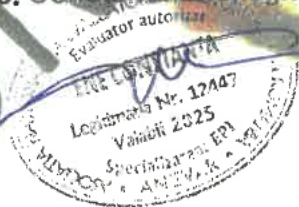
Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Localizare subiect si comparabile

Anexa 4 Acta de proprietate

Evaluator E.P.I.

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

Apartment nr 11 bloc 181 scara A etaj 3 bloc 4 etaje

23.06.2025

1 euro = 5,0458 lei (B.N.R.)

Data evaluarii:

Cursul valutar la data evaluarii:

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE SPECIALA

Denumirea	Apartment 3 camere semidecomandate
Destinatie	Rezidential
Proiectant	123478-C1-U9
Data PTF	1998
Loculterea (adresa)	Municipal Ploesti, Str Victoriei nr 8
Se (mp)	88,12
Se (mp)	71,86
Dimensiuni, suprafece	edificat: 8 P+de



2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Aspect exterior: satisfactor, zidarie din caramida, BCA, finisaje interioare medii, constructia dispune de energie electrica, apa, canalizare, gaze.

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA

Sursa de informatii privind estimarea costului unitar de intrucire	Oferte de piata
	257.592,84
Valoarea de piata la 23.06.2025 (lei)	
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR	



CONFIDENTIAL



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

BUNUL DE VÂNZARE		BUNUL DE CUMPARARE		PROPRIETATEA COMPARABILĂ			
Imobil nr 11, bloc 181, 3		apartament 81 m2 util zona vest, bloc 1974, etaj 4, fara probleme cu plafonul (acasta este inna in garantie), izolat, cu 2 sere conditinate si reprezentare Un dormitor este transformat in bucatarie in dolina. Se afla la 5 minute de Piața Aurora Vest, din apartament se poate vedea pe 2 km din nord-est.		apartament 2 camere, Ploesti, strada 1974, situat la etajul 3 al unui bloc cu incalzire cu structura P+4E. Acasta se desfacea pe o suprafata utila totala de 42 mp si dispune de urmatoarele dotari si finisaje: ferestre termopan cu tapetare PVC, balcon inchis in termopan, uși interioare din MDF, usa metalica la intrare, instalatie electrica completa, parchet, gresie, ferestre, racor, interfon.		apartament luminos si bine compartimentat, situat la etajul 10 al unui bloc cu 10 etaje, construit in anul 1977, in zona Malu Roșu, una dintre cele mai apreciate zone ale orașului Ploesti, pe Str. Magurii Nr. 4. Apartamentul are o suprafata construita de 83,35 mp, dintre care 58,38 mp utili, și un balcon spațios de 12,17 mp, ideal pentru momente de relaxare sau amenajare ca spațiu exterior practic. Locuinta a fost complet renovată în 2022, cu finisaje moderne, și nu a fost locuită de atunci.	
nr 2 an PE 1998		47.000		42.000		75.000	
Tipul tranzacției		oferta		oferta		oferta	
Mărea corectare (%)		-18%		-10%		-10%	
Valoarea calculată (EUR)		-4.730		-4.550		-7.500	
Valoarea calculată (EUR)		42.270		40.950		67.500	
Diferența specifică tranzacționării		Deslin		Deslin		Deplin	
Dreptul de proprietate tranzacționat		0%		0%		0%	
Asigura (%)		0		0		0	
Valoarea calculată (EUR)		42.270		40.950		67.500	
Dreptul de proprietate tranzacționat		Normale		Normale		Normale	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		Indep.		Indep.		Indep.	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		Nu e cazul		Nu e cazul		Nu e cazul	
Asigura (%)		0,0%		0,0%		0,0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		Data evaluării		Data evaluării		Data evaluării	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)		0%		0%		0%	
Valoarea calculată (EUR)		0		0		0	
Dreptul de proprietate tranzacționat		similar		similar		similar	
Asigura (%)							



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Venit brut potential VBP	4.440
chiri nete/luna	370
chiri nete/an	4.440
Grad de ocupare (%)	85
Venit brut efectiv VBE	3.774
Cheltuieli de exploatare	1.050
FIXE	800
taxe proprietate	200
asigurare	200
altale	400
VARIABLE	250
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	2.724
RATA DE CAPITALIZARE (%)	5,2%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	52.385
VALOARE PRIN CAPITALIZARE INDIRECTA	Euro 52.400 € Lei 264.374 lei

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	380	370	370
Venit Brut Potential (EUR/an)	4.560	4.440	4.440
Grad de recuperare (10% din VBP)	86	444	444
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	4.104	3.996	3.996
Cheltuieli aferente proprietatii (10% din VBE)	410,4	400	400
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	3.694	3.596	3.596
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	47.900	45.500	75.000
Rata de capitalizare (%)	7,7	7,9	4,8
Rata de capitalizare selectata: comp C		5,2	
Rata de capitalizare a VNE/V			
Se alege rata de capitalizare 5,20508018077955%			





ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

DATE DE PIATA

1. <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-apartament-zona-vest-complex-dinu-IDDsM4>



Vand apartament zona vest (complex Dinu)

47 900 €

929 67m²

Centru, Proiectat, Proiectat

Publicitate

[Adauga o poza noua](#)

Apartament de vânzare

Suprafata utila:	61m²
Numar de camere:	4
Inaltime:	fără informații
Eraj:	4
Chirie:	fără informații
Stara:	fără informații
Tip proprietate:	locuitorii utilizatori
Forma de proprietate:	fără informații
Libra de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații



veet

0731 289 139

Nume*

Email*

+40

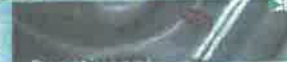
Număr de telefon*

Sunt foarte interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Vă rog să-mi oferiți mai multe informații.

Administratorul acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

[Trimite mesajul](#)

Publicitate





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Descriere

Vend apartament 81 m² utili zone vest, bloc 1974, etaj 4, fara probleme cu plafonul (acesta este in garantie), izolat, cu 2 sere conditionate si reparitoare. Un dormitor este transformat in bucatarie, respectiv bucataria in debara.

Se afla la 5 minute de Piata Aurora Vest, din apartament se poate vedea cate 2 scoti din apropiere.

Scara este curata, fara restantier.

Mai multe detalii si poze la telefon

Contacteaza

Mai puțin ^

Raportează

ID: 9406404

2. https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-blv-republicii-60mp-6-mp-2-balcoane-IDB90W?gl=1*1btmri9*gcIau*OTA4NzY3MzE0IE3NDg0NTYyODE.*ga*MiAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NIY5OTY4*ga*1XTP46N9VR*czE3NDg0NTYyODEkbzEJIGcxHQxNzQ4NDU2MjgJGo2MCRsMCRoMA..*ga*NK3K3T1FT5*czE3NDg0NTYyODEkbzEJIGcxHQxNzQ4NDU2MjgJGo2MCRsMCRoMA..

Apartament 3 camere Blv. Republicii 60mp + 6 mp 2 balcoane

45 000 €, 746 €/m²



Descriere

Blitz va propune spre vanzare un apartament ultracentral semidecomandat cu 3 camere si 2 balcoane inchise in termopan de 66 mp utili pe Bulevardul Republicii in spatele strazii principale, situat intr-un bloc izolat termic exterior la etajul 5/9 cu liftul reconditionat. Apartamentul are vedere pe partea din spate si este ferit de trafic. Apartamentul este gol disponibil pentru mutare sau renovare potential enorm de a deveni caminul perfect!

Compartimentare, Hol, debara, bucatarie, living, hol cu loc pentru dressing masina de spalat, uscator, baie si doua dormitoare fiecare avand balcon propriu inchis cu geamuri termopane.

Apartamentul are risc seismic 2!

Telefon 0264 333 777

Cod ofertă / ID BLITZ: P131019

Page 51 of 67

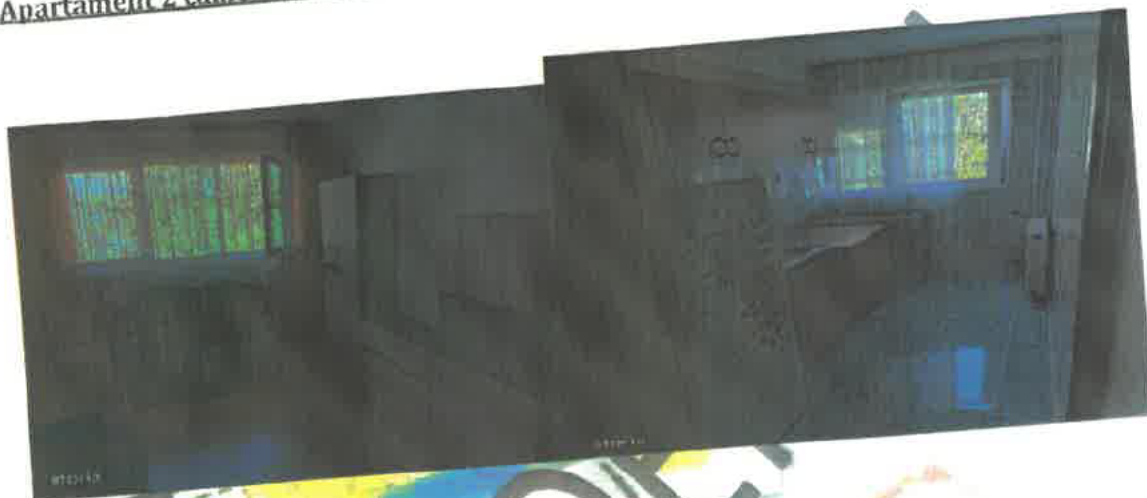


ENE CONSTANTA

Membbru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

3. https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-malu-rosu-idt460-IDDA0v? gl=1*xib08o* gcl au*OTA4NzY3MzE0LFE3NDgONTYyODE.* ga*MIAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NIY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*cZE3NDgONTYyODEkbzM1JGcxJHQxNzQ4NDU3MDA2JGo2MCRsMCRoMA..* ga NK3K3T1FT5*cZE3NDgONTYyODEkbzEYJGcwJHQxNzQ4NDU2MjgxJGo2MCRsMCRoMA..

Apartment 2 camere, Malu Rosu (ID:T460). 45 500 €. 1 083 €/m²



Descriere

Vanzare apartament 2 camere, Ploiesti, Malu Rosu, situat la etajul 3 al unui bloc de locuinte cu structura P+4E. Acesta se desfasoara pe o suprafata utila totala de 42 mp si dispune de urmatoarele dotari si finisaje: ferestre termopan cu tamplari PVC, balcon inchis in termopan, usi interioare din MDF, usa metalica la intrare, instalatie electrica refacuta, parchet, gresie, balanta, lavabil, interfon. Imobilul este situat intr-o zona linistita cu acces facil la: institutii de invatamant, statii pentru mijloce de transport in comun, supermarketuri, farmatii, baze de parcare.

ID: 9433208 ID in birou: T460

Telefon 0728 819964



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Captura google maps a proprietatii



CONFIDENTIAL



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

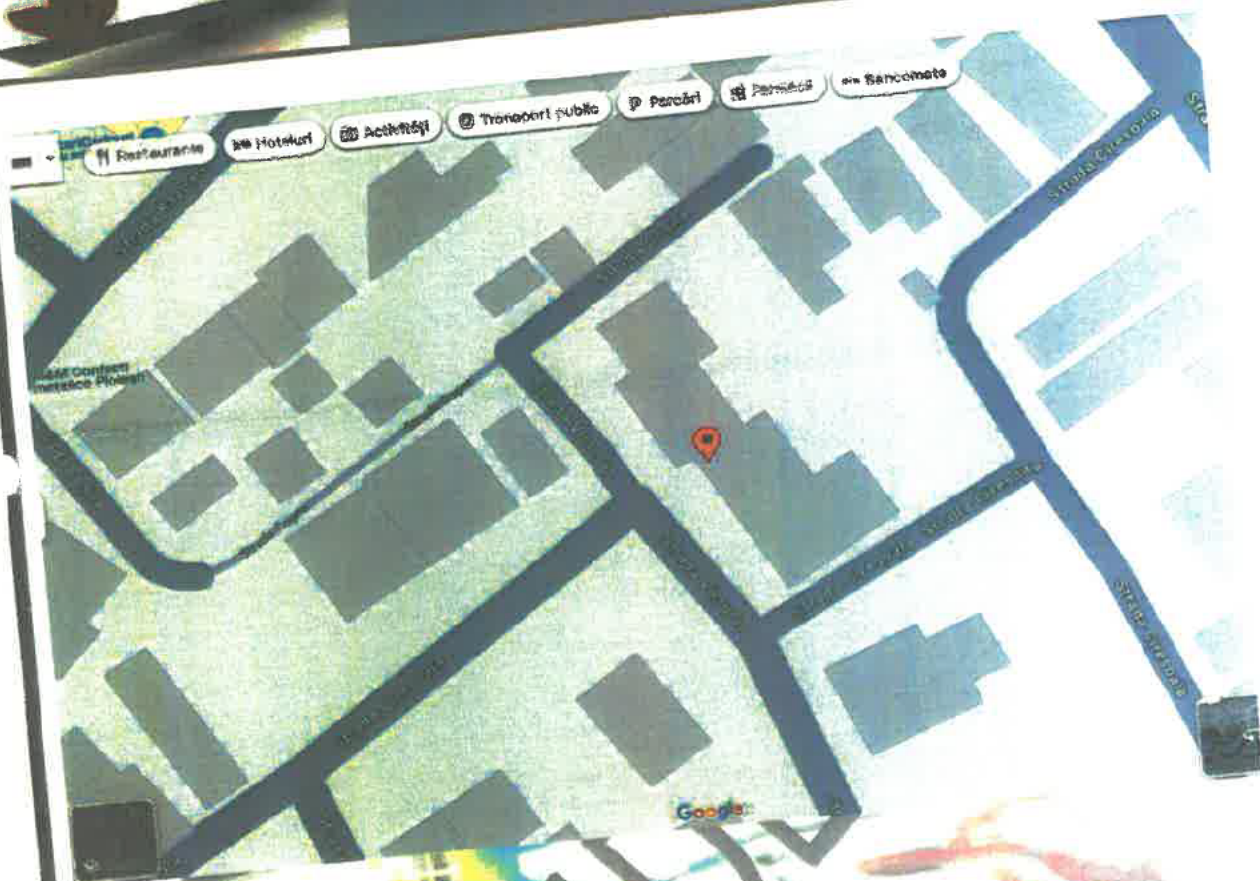


ANEXA 3

Localizare subiect

ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



CONFIDENTIAL



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 4

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

HOTARARE NR. 247

privind includerea unor imobile in
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipality Ploiesti

Consiliul Local al Municipality Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipality Ploiesti, domnii Emil Calotă și Raportul de specialitate al
Direcției Patrimoniului, prin care se propune includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al
Municipality Ploiesti;

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

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

în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările
ulterioare.

HOTARASTE:

- Art. 1 Constată că imobilele identificate în **ANEXA NR. 1, ANEXA NR. 2, ANEXA NR. 3, ANEXA NR. 4 și ANEXA NR. 5**, ce fac parte
integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipality Ploiesti și se vor înscrie ca atare în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipality Ploiesti, cu înscrierea, conform legii, în
Cartea funciară provizorie.
- Art. 2 Direcția Administrația Publică, Juridic Contencios va aduce la cunoștință celor interesati prevederile prezentei
hotărâri.

Dată în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de ședință,
Paul Palas

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazilu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

EXPUNERE DE MOTIV E

la punerea la votare a prezentei hotărâri privind includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipality Ploiesti

Domeniul privat al Municipality Ploiesti este alcătuit, potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998, privind proprietatea
publică și regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate în proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al
localității.

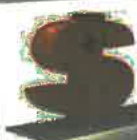
Prin efectul legii și prin alte acte normative la patrimoniul Municipality Ploiesti au intrat bunuri asupra cărora
Municipality are drept de proprietate privată.

În Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 sunt identificate imobile aflate în domeniul privat al Municipality aflate în folosință,
înscrise sau neînscrise.

Având în vedere faptul că imobilele se află în circuitul civil și înscrisuri ca acestea se figurează în Inventarul bunurilor care
alcătuiesc domeniul privat al Municipality Ploiesti, pentru a putea fi înscrise.

Pentru a se putea face dovada proprietății este necesară emiterea unei hotărâri de consiliu care să ateste faptul că
imobilele ce fac obiectul unor contestații, conform anexelor la prezenta proiect de hotărâre, se află în domeniul privat al
Municipality Ploiesti.

Pentru ca cele expuse mai sus, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipality Ploiesti, proiectul de
hotărâre privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipality Ploiesti



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 264/2004

SITUATIA IMOBILIZELOR (LOCUINTE SI TERENURI AFIRMATE) CE URMEAZA A FI INCLUSE IN
"INVENTARIUL BUNURILOR CE ALCATUIESC DOMINIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI"

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME PRENUME CHIRIAS	SI DESTINATIA SPATIULUI	Suprafata (mp)		OBS.
CENTRUL 1						
1.	Al. Odobescu nr. 21	Nicolas Vasilion	Teren curte	47,12		
		Galia Corina	Teren curte	169,14		
2.	Al. Odobescu nr. 32	Dobrescu Anica	Teren curte	297,17		
3.	Al. Odobescu nr. 51	Crimeniuc Ion	Teren curte	45,36		
4.	Al. Odobescu nr. 67	Cretu Elena	Teren curte	128,86		
		Mocanu Ion	Teren curte	109,96		
		Nicolas Marina	Teren curte	247,12		
		Dragomir Elena	Teren curte	84,39		
		Naumovici Steliana	Teren curte	84,79		
		Mila Monica	Locuinta	67,86		
		Bostocan, Georgina	Locuinta	31,88		
5.	Amerigului nr. 2	Comanica Nicolae	Teren curte	200,80		
6.	Arborilor nr. 51					
7.	Arcului nr. 1	Geman Teodor	Teren curte	61,63		
8.	August Laurian nr. 12	Danilbah Steliana	Locuinta	19,69		
9.	August Laurian nr. 2	Negroiu Vasile	Locuinta	25,67		



cu originalul la
secretariatul municipal





ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



1215	Udrisla Neatunel nr.26	Gitigore Constanta	Locuștea	5431	
1216	Udrisla Neatunel nr.36	Paraschiv Asiei	Locuștea	5344	
1217	Udrisla Neatunel nr.45	Paraschiv Asiei	Locuștea	2459	
1218	Udrisla Neatunel nr.5	Paraschiv Asiei	Locuștea	11560	
1219	Udrisla Neatunel nr.6	Paraschiv Asiei	Locuștea	6309	
1220	Vagariș, nr.3	Paraschiv Asiei	Locuștea	12930	
1221	Vagariș, nr.1	Paraschiv Asiei	Locuștea	80,60+15,00	
1222	Vagariș, nr.2	Paraschiv Asiei	Locuștea	5761	
1223	Vagariș, nr.4	Paraschiv Asiei	Locuștea	163,49	
1224	Vagariș, nr.5	Paraschiv Asiei	Locuștea	42,68	
1225	Vagariș, nr.6	Paraschiv Asiei	Locuștea	30,93	
1226	Vagariș, nr.7	Paraschiv Asiei	Locuștea	191,00	
1227	Vagariș, nr.8	Paraschiv Asiei	Locuștea	52,82	
1228	Vagariș, nr.9	Paraschiv Asiei	Locuștea	52,86	
1229	Vagariș, nr.10	Paraschiv Asiei	Locuștea	67,87	
1230	Vagariș, nr.11	Paraschiv Asiei	Locuștea	16,38	
1231	Vagariș, nr.12	Paraschiv Asiei	Locuștea	42,31	
1232	Vagariș, nr.13	Paraschiv Asiei	Locuștea	51,00	
1233	Vagariș, nr.14	Paraschiv Asiei	Locuștea	116,00	
1234	Vagariș, nr.15	Paraschiv Asiei	Locuștea	75,38	
1235	Vagariș, nr.16	Paraschiv Asiei	Locuștea	79,98	
1236	Vagariș, nr.17	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1237	Vagariș, nr.18	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1238	Vagariș, nr.19	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1239	Vagariș, nr.20	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1240	Vagariș, nr.21	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1241	Vagariș, nr.22	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1242	Vagariș, nr.23	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1243	Vagariș, nr.24	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1244	Vagariș, nr.25	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1245	Vagariș, nr.26	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1246	Vagariș, nr.27	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1247	Vagariș, nr.28	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1248	Vagariș, nr.29	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1249	Vagariș, nr.30	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1250	Vagariș, nr.31	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1251	Vagariș, nr.32	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1252	Vagariș, nr.33	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1253	Vagariș, nr.34	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1254	Vagariș, nr.35	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1255	Vagariș, nr.36	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1256	Vagariș, nr.37	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1257	Vagariș, nr.38	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1258	Vagariș, nr.39	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1259	Vagariș, nr.40	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1260	Vagariș, nr.41	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1261	Vagariș, nr.42	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1262	Vagariș, nr.43	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1263	Vagariș, nr.44	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1264	Vagariș, nr.45	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1265	Vagariș, nr.46	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1266	Vagariș, nr.47	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1267	Vagariș, nr.48	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1268	Vagariș, nr.49	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1269	Vagariș, nr.50	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1270	Vagariș, nr.51	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1271	Vagariș, nr.52	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1272	Vagariș, nr.53	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1273	Vagariș, nr.54	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1274	Vagariș, nr.55	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1275	Vagariș, nr.56	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1276	Vagariș, nr.57	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1277	Vagariș, nr.58	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1278	Vagariș, nr.59	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1279	Vagariș, nr.60	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1280	Vagariș, nr.61	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1281	Vagariș, nr.62	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1282	Vagariș, nr.63	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1283	Vagariș, nr.64	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1284	Vagariș, nr.65	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1285	Vagariș, nr.66	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1286	Vagariș, nr.67	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1287	Vagariș, nr.68	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1288	Vagariș, nr.69	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1289	Vagariș, nr.70	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1290	Vagariș, nr.71	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1291	Vagariș, nr.72	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1292	Vagariș, nr.73	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1293	Vagariș, nr.74	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1294	Vagariș, nr.75	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1295	Vagariș, nr.76	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1296	Vagariș, nr.77	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1297	Vagariș, nr.78	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1298	Vagariș, nr.79	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1299	Vagariș, nr.80	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1300	Vagariș, nr.81	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1301	Vagariș, nr.82	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1302	Vagariș, nr.83	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1303	Vagariș, nr.84	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1304	Vagariș, nr.85	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1305	Vagariș, nr.86	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1306	Vagariș, nr.87	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1307	Vagariș, nr.88	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1308	Vagariș, nr.89	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1309	Vagariș, nr.90	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1310	Vagariș, nr.91	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1311	Vagariș, nr.92	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1312	Vagariș, nr.93	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1313	Vagariș, nr.94	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1314	Vagariș, nr.95	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1315	Vagariș, nr.96	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1316	Vagariș, nr.97	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1317	Vagariș, nr.98	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1318	Vagariș, nr.99	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	
1319	Vagariș, nr.100	Paraschiv Asiei	Locuștea	73,99	

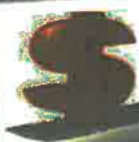


121



Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

11/11/2019



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Carte Funciară Nr. 125478-CI-U9 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jnd. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str. VICTORAS, Nr. 8, Bl. 18 I, Sc. A, Et. 3, Ap. 11
Părți comune: casa scării, holul tehnic, terasa necirculabilă.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	125478-CI-U9	89,12	73,66	766/100	2030/100	Apartment cu 3 camere si dependinte, balcoane cu Su totală=8,15 mp, cota indiviza spațiul folosit comun=7,66%, teren aferent atribuit în proprietate=20,30 mp, spațiul comun: hol intrare, casa scării, uscătorii, subsol tehnic

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 biogrată, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
13/05/2025, 08:57

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, conform Legii nr. 677/2001.
Este deosebit pentru informare online la adresa www.ancpi.ro

Pagina 2 din 2

Firma: versiunea 1.1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 482

privind modificarea pozițiilor 1228 și 1230 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 11 și ap. 9) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 595/11.11.2019 al consilierilor: Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionuș, Dragulea Sanda, Mateescu Marius Nicolae, Văduva Sorin și Hodorog Bogdan, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 498/23.10.2019 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și sub nr. 498/23.10.2019 la Direcția Gestionare Patrimoniu, prin care se propune modificarea pozițiilor 1228 și 1230 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 11 și ap. 9) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

Având în vedere Raportul de Specialitate nr. 397/28.11.2019 al Direcției Economice;

În conformitate cu Avizul din data de 23.10.2019 al Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

Luând în considerare faptul că imobilele situate în strada str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 9 și ap. 11, ce fac obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit poziției nr. 1228 și 1230 din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În baza art. 28 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), litera c), alin. (6) lit. b, alin. (7) lit. q, art. 139, art. 196, alin. (1), litera a) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă modificarea pozițiilor 1228 și 1230 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 11 și ap. 9) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind

Se certifica prezenta a fost comunicată
cu originalul către
secretariatul Consiliului





Includerea unor imobile in „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești” conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilele situate în strada Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 11 și ap. 9 se identifică potrivit relevelor de apartament care constituie Anexele nr. 2 și nr. 3 și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 rămân neschimbate.

Art. 3 Direcția Gestionare Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 28 noiembrie 2019.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
George Ștefan Niculae **ROTEZ**



Contrasemnează:
p. SECRETAR GENERAL,
Mihaela ZAHARIA
Șef Serviciu

Se certifica prezenta
cu originalul și în noi
secretariatului consiliului





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA...

TABEL

la proiectul de hotărâre privind modificarea pozițiilor 1228 și 1230 (referitoare la imobilele situate în Ploiești, str. Victoriei, nr.8, bl.18I, scara A, ap.11 și ap.9) din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Supraf. (mp)	Obs.
1228	Strada Victoriei, nr.8, bl.18I, ap.11	Gheorghe Carmen Daniela	Cameră	13,66	Imobil aflat în <u>domeniul privat</u> al Municipiului Ploiești Suprafata utila =73,66mp Suprafata utila totala= 81,81 mp Suprafata construita =89,12 mp
			Baie	4,52	
			Hol	2,15	
			Cameră de zi	19,88	
			Hol	4,58	
			Bucătărie	8,28	
			Debara	1,23	
			Cămară	2,12	
			Hol	2,69	
			Wc	2,20	
			Cameră	12,35	
			Balcon	4,36	
			Balcon	3,79	
			Cotă indiviză	7,66% din spațiile comune*	
			Teren aferent	20,30 indiviz din 265	

Su certifica pe baza prezentei
cu originalul din anexa nr.1
secretariatului consiliului





ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 582/199

RELEVU APARTAMENT Scara 1:100

Nr. contractul de teren/val	Suprafata	Adresa Imobilului
125478	285	Strada Bucuresti nr. 3 100018, P.A. 8443, 7411, P. 100018

Coordonate punctului de referinta	UAT	MUNICIPIUL PLOESTI
Coordonate punctului de referinta (1:1)		

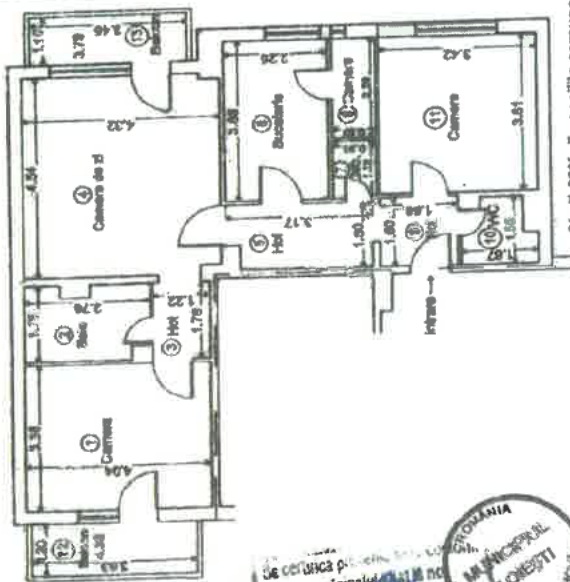
RECAPITULAT		Suprafata utila (mp)
Nr. Incalzire	Suprafata incalzita	
1	Camera	13.50
2	Sala	6.00
3	Hai	2.75
4	Camera de zi	15.80
5	Hai	4.35
6	Bucatarie	8.20
7	Dormitor	1.25
8	Camera	2.11
9	Hai	2.04
10	WC	1.20
11	Camera	11.50
12	Suprafata utila apartament = 73.40 mp	4.38
13	Balcon	1.70
14	Suprafata utila totala apartament = 81.87 mp	
15	Suprafata constructiilor apartament = 80.12 mp	

Emisorat: DATA: 07.10.2018

Nr. INCALZIRE

DATA:

DATA:



Cu 7.65% din spatiile comune
teren aferent = 20.30 mp indiviz din 285 mp
spatii comune: hol intrare, casa scari, ucatorie tip balcon pe fiecare nivel, subetaj tehnic
la parter ucatorie tip camera

Se cerea pe...
cu original...
secretariatul...
MUNICIPIUL PLOESTI
SECRETARIA

JUDEȚUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Hr. 645/ 15.10.2025

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind vânzarea spațiului cu destinația de locuință
situat în Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, apartament 11**

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2 lit. c), coroborat cu alin. 6, lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii, sens în care în regim de urgență trebuie analizat prezentul proiect de hotărâre, având în vedere următoarele:

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 339/11.09.2013, cu modificările și completările ulterioare, s-a aprobat regulamentul privind vânzarea spațiilor cu destinația de locuință construite din fondurile statului, imobilelor cu destinația de locuințe preluate în proprietatea statului și a celor achiziționate de municipiul Ploiești, garaje, terenurilor aferente locuințelor, terenurilor curți/grădini închiriate proprietarilor de construcții aferente locuințelor vândute în baza Legii nr. 112/1995 și a terenurilor aferente construcțiilor locuințelor vândute în baza Decretului-Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992, aflate în patrimoniul privat al municipiului Ploiești.

Spațiul cu destinația de locuință situat în Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, apartament 11, este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești" modificat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 482/28.11.2019.

Între Municipiul Ploiești și doamna Gheorghe Carmen Daniela este încheiat contractul de închiriere nr. 2393/02.02.2007, modificat prin actele adiționale existente la contract, având ca obiect închirierea locuinței din Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, apartament 11, formata din 3 camere

Termenul de închiriere este până la data de 24.02.2027.

Urmare întocmirii documentațiilor cadastrale, s-a procedat la actualizarea actului de proprietate în favoarea Municipiului prin modificarea poziției 1228 din Anexa nr. 1 la HCL 267/29.11.2006 potrivit HCL 482/28.11.2019.

Spațiul cu destinația de locuință situat în Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, apartament 11, este înscris în Cartea Funciară nr. 125478-C1-U9 cu nr. cadastral 125478-C1-U9.

Prin cererea înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 4941 din 28.02.2025, doamna Gheorghe Carmen Daniela a solicitat cumpărarea spațiului cu destinația de locuință, situat în Ploiești, str. Victoraș, nr. 8, bl. 18I, scara A, ap. 11, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 2393/11.02.2005.

Conform raportului de evaluare nr. nr.46/06.2025 transmis de Ene Constanța Membru titular ANEVAR-Expert evaluator EPI Legitimăție nr. 12447 întocmit pentru apartamentul nr. 11, situat în Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, valoarea de piață a imobilului este de 51.056,00 € / 257.592,84 lei. Valoarea nu conține T.V.A.

În cadrul ședinței din data de 30.09.2025, Comisia de verificare a solicitărilor și îndeplinirea condițiilor de cumpărare a imobilelor aflate în patrimoniul privat al Municipiului Ploiești, constituită în baza Dispoziției nr.18488/14.12.2022, emisă de către Primarul Municipiului Ploiești a analizat solicitarea doamnei Gheorghe Carmen Daniela de cumpărare a locuinței situată în Ansamblul Eroilor, str. Victoraș, nr.8, bloc 18I, ap.11 și a constatat ca sunt îndeplinite condițiile de cumpărare de către chiriaș în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 339/2013, cu modificările și completările ulterioare și a propus transmiterea către petentă a unei adrese prin care să i se comunice prețul reieșit din raportul de evaluare în vederea reconfirmării/infirmării opțiunii de cumpărare și a comunicării modalității de achitare.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 20216 din 03.10.2025, doamna Gheorghe Carmen Daniela reconfirma intenția de cumpărare la prețul reieșit în urma evaluării menționând faptul că va achita integral suma de 257.592,84 lei ce reprezintă contravaloarea locuinței situată în Ansamblul Eroilor, str. Victoraș, nr.8, bloc 18I, scara A, etaj 3,ap.11.

Având în vedere cele menționate mai sus, emitem prezentul raport de specialitate favorabil la proiectul de hotărâre privind vânzarea spațiului cu destinația de locuință situat în Ploiești, str. Victoraș nr. 8, bl. 18I, sc. A, apartament 11.

Consilieri :

Vîscan Robert-Ionuț

Marcu Valentin

Palaș- Alexandru Pau

Sandu Octavian-Andrei

Popa Gheorghe

Tonsciuc Mihai

Neagu Daniel-Puiu