



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Anexa nr.2 la HCL nr.61/23.06.2026

ROMÂNIA - JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘ BOLDEȘTI - SCAENI
NR. 8999.
din (ziua) 03 (luna) 06 (anul) 2026

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 02.06.2026 intre:

PRIMARIA ORASULUI BOLDEȘTI SCAENI, Jud. Prahova, in calitate de Client
Si

Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrarii:

Raport de evaluare

Teren 226 mp

situat in

Orasul Boldesti Scaeni, Str Sportivilor, FN, T29, P CC 1835/1, jud. Prahova

S-au predat de catre executant, 2 (doua) exemplare din lucrare.

Semnatarii prezentului Proces-Verbal considera ca s-au indeplinit toate obligatiile reciproce prevazute in contract, lucrarea fiind declarata ca fiind receptionata.

Drept pentru care a fost incheiat acest proces-verbal in doua exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte semnata.

Am primit,
PRIMARIA ORASULUI BOLDEȘTI SCAENI

.....

Am predat,
Expert evaluator E.P.I.
Ec. Constanta Ene



Catre,

UAT Boldesti Scaeni Judet Prahova

In conformitate cu contractul, ca urmare a solicitării dvs nr. **DA 40429480 din 19.05.2026** din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **orasului Boldesti Scaeni** 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 situata in orasul Boldesti-Scaeni, Str Sportivilor , FN, T29, CC1835/1, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	226 mp	28007	28007	In exclusivitate	In proprietate	Extras de carte funciara 36003 Certificat de urbanism 90/19.05.2026
Total suprafata mp	226					

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 BOLDESTI SCAENI ; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora” putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.



In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului intravilan curti constructii in suprafata de 226 mp la data de evaluarii, este cea rezultata din:
ABORDAREA PRIN PIATA:

Valoare de piață teren S = 226 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	27,42	143,86
Valoare totală	6.197	32.512
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5.2467 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 5.2467 valabil la data evaluarii 26.05.2026

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar

Ec. Constanta Ene



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 226 mp situat in Orasul Boldesti Scaeni, Str Sportivilor FN T9,
P CC 1835/1 , Judetul Prahova



Scopul evaluarii: TRANZACTIONARE

Proprietar: PRIMARIA ORASULUI BOLDESTI SCAENI

Client: PRIMARIA ORASULUI BOLDESTI SCAENI

Destinatar: PRIMARIA ORASULUI BOLDESTI SCAENI

Utilizator: PRIMARIA ORASULUI BOLDESTI SCAENI

Raport nr Mai 2026



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Date generale
- 4.5. Abordarea prin piata

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
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ec. Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2026
- Telefon
- E-mail : constanta_ene@yahoo.com

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

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 25.05.2026.
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.



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2025**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI

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 ORASULUI BOLDESTI SCAENI in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator** si contine informatii adecvate doar necesitatilor ei.

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

1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea s-a realizat in **scopul estimarii valorii de piata a terenului in vederea tranzactionarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare ANEVAR.**

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la **proprietatea imobiliara situata in Orasul Boldesti Scaeni, Str Sportivilor, FN, T29, P CC 1835/1 , Judetul Prahova, alcatuita din:**

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	226 mp	28007	28007	In exclusivitate	In proprietate	Extras de carte funciara 36003 Certificat de urbanism 90/19.05.2026
Total suprafata mp	226					

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



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

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti constructii 226 mp.**

Adresa proprietatii : **Oras Boldesti Scaeni, Str Sportivilor , FN, T29, CC1835/1, jud. Prahova**

Teren categoria de folosinta curti constructii .

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar. Se infiinteaza extrasul de cartea funciara nr 36003/02.03.2026 a imobilului cu NC 28007 Boldesti-Scaeni, in baza certificatului de urbanism nr 90/19.05.2026.

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)

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 **26.05.2026**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **5.2467 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **27.05.2026**.



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

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

Conform nivelului de incredere al Evaluatorului, in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intreaga. Suplimentar s-a facut si conversia valorii in LEI, la cursul valabil la data evaluarii prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit deasemeni la suta de LEI 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, Certificat de urbanism	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea inspectia fiind facilitate de catre un reprezentant al Primariei Boldesti-Scaeni	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

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



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

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

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

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

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

A. Informatii primite de la client. Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

Informatii certe:

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

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

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

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

B. Informatii colectate de Evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluate



- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass media de specialitate
- date specifice din manuale si cataloage de costuri
- date despre 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 cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;



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



1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.
Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/ 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 Orasului Boldesti Scaeni 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"**, astfel:

- Definitii 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 este situata in Orasul Boldesti Scaeni, Str Sportivilor, FN, T 29, P CC 1835/1, judetul Prahova .

Strada Sportivilor se regaseste in zona centrala a localitatii, cu acces din str Stadionului.

Terenul este partial imprejmuit, cu gard de beton si plasa.

Teren are categoria curti constructii in suprafata de 226 mp , terenul este neconstruibil, nu are acces la drumul public si nu are suprafata minima construibila.

Documente disponibile:

- Extras de carte funciara
- Certificat de urbanism
- HCL 26/23.01.02.2021
- HCL 95/26.06.2024

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

TEREN :

St= 226 mp curti constructii

Regimul Juridic

Terenul este situat in intravilanul orasului Boldesti Scaeni, proprietatea privata a orasului, conform HCL nr 26/23.02.2021, a actului de lotizare nr 1385/11.06.2024, a extrasului de carte funciara 36003/02.03.2026.

Terenul se afla in zona de protectie fata de sonda abandonata si fata de mijloacele CNS.

Terenul este reconstruibil, nu are acces la drumul public si nu are suprafata minuma construibila.



Regimul Economic

Terenul are categoria de folosinta curti constructii .

Destinatia stabilita conform PUG-ului localitatii este zona centrala.

Cm-Subzona centrala amplasata in zona construita protejata.

Utilizari admise:

- Constructii administrative
- Unitati de invatamant
- Sanitare
- Unitati de culte
- Sedii ale unor firme
- Constructii financiar-bancare
- Constructii comerciale, constructii de prestari servicii
- Constructii pentru turism
- Constructii pentru agrement
- Activitati de patiserie, cofetarie si panificatie
- Strazi
- Trotuare
- Parcaje
- Garaje

Utilizari interzise:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor
- Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicatii
- Activitati industriale si de depozitare

Reglementari fiscale: zona A.

Regimul Tehnic

Terenul in suprafata de 226 mp este situat in UTR 3-Cm, POT maxim permis 40% (conform RLU) CUT maxim permis 0.8 (conform RLU) nu are acces la drum public si nu poate fi racordat la utilitati.



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.

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	28007	226	Curti constructii

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

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedisp onibil ptr evaluator	Oservatii
Extras de carte funciara	36003/02.03.2026	Disponibil	Nu este cazul
Certificat de urbanism	90/19.05.2026	Disponibil	Nu este cazul

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras. vecinatati si amplasare

Boldești-Scăeni este un oraș în județul Prahova, Muntenia, România, format din localitățile componente Boldești-Scăeni (reședința) și Seciu. Are o populație de 11.491 de locuitori.

Orașul se află pe malul stâng al râului Teleajen, care formează limita sa vestică cu Păulești, principalele zone locuite ocupând terasele acestui râu. Înspre est, din câmpia piemontană a Ploieștiului, prelungită pe valea Teleajenului, se ridică anticlinalul Boldești, care formează două dealuri principale, Bucovelul și Seciu, pe ultimul dintre ele aflându-se localitatea cu același nume, aparținătoare orașului. Cel mai înalt punct al orașului este vârful dealului Hârșă, cu 408 m altitudine, un alt punct înalt, apropiat de centrul orașului, fiind aflat în apropierea cramei Seciu, la 406 m. Dealul Seciu este parțial cultivat cu viță-de-vie și livezi de pruni, restul fiind acoperit cu păduri de foioase. Versantul sudic al dealului, împreună cu terasa Teleajenului din zona respectivă și cu dealul Scăeni (o prelungire spre sud a dealului Seciu) sunt o zonă de extracție a petrolului.



Principala cale de comunicație ce străbate orașul este șoseaua națională DN1A, care trece prin cartierul Scăeni și foarte puțin prin sud-vestul Boldeștiului, și leagă Ploieștiul de Brașov prin Vălenii de Munte. Din DN1A, se ramifică la Boldești-Scăeni trei drumuri județene: DJ236 și DJ250 duc către Bucov, spre DN1B, unul prin parcul Constantin Stere și altul pe lângă satul Pleașa. Al treilea drum județean, DJ232, duce către Plopu prin localitatea Seciu. Pe lângă DN1A, trece și calea ferată Ploiești Sud-Măneciu, pe care orașul este deservit de gara Scăeni și halta Boldești.

Toate datele inscrie in aceasta lucrare in legatura cu regimul Juridic, Tehnic si Economic sunt extrase din CERTIFICATUL DE URBANISM Nr 90/19.05.2026 ,emis de UAT Boldesti Scaeni.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Orasul Boldesti Scaeni, Str Sportivilor, FN, T29, P CC 1835/1, judetul Prahova
- Zona linistita. Zona de institutii publice si servicii de interes general
- Accesul la proprietate : nu are acces la drumul public
- Vecinatati imediate: - case de locuit individuale

Artere importante de circulatie in apropiere

- Auto si pietonal
- Calitatea retelelor de transport : **drum asfaltat**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidential**
- In zona sunt constructii de tip locuinte
- Imobilul este amplasat in zona A a ordasului Boldesti Scaeni
- Din punct de vedere economic: **zona in dezvoltare, cu un somaj mediu**
- In imediata vecinatate a proprietatii, la distanta de max. **de 500 m** se poate gasi orice facilitate edilitara de tipul:
 - Magazine, banci, institutii de cult
- Mijloace de transport in comun: **transport public in comun**

Vecinatati:

- Locuinte



2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: S totala 226, categoria intravilan curti constructii, NC 28007
- Nu are deschidere la strada
- Dimensiuni: regulat
- Inclinare: plan
- Forma: regulata
- Acces: nu are access la drumul public
- Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie.
- Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.
- Terenul are un aspect ingrijit, partial imprejmuit
- Utilitati: nu poate fi racordat la reseaua de apa, energie electrica , gaze si canalizare

Alte observatii:

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: curti constructii
- Servituti de trecere;
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: **neconstruibil, nu are acces la drumul public**

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale
- Taxe locale de construire: conform prevederilor legale
- Avantaje fiscale: nu este cazul

2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

Terenul este liber . Teren se afla in zona de protectie fata de sonda abandonata si fata de mijloace C.N.S.

Terenul este neconstruibil , nu are acces la drum public si nu are suprafata minima construibila.



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 oferte sau cotationile curente

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

- Nu se cunosc

2.8. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
	-deplin,clar si fara echivoc definitiv	- nu este cazul	
Caracteristicile localitatii	Avantaje - localitate de interes petrolier - densitate mare a populatiei - venturile populatiei peste medie - somaj redus - -economie locala puterunica - - dezvoltare industrială si comerciala semnificativa	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata



Caracteristicile zonei si vecinatati	Avantaje - zona adecvata utilizarilor de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate -zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate -vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinate	Dezavantaje - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -deschidere la drum adecvata -raportul laturilor adecvat -topografia adecvata -conditii de fundare normale -fara expunere la pericolele	Dezavantaje - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata

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

2.9. Analiza celei mai bune utilizari

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



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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

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

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Neconstruibil	Neconstruibil	Neconstruibil	Neconstruibil
Comercial	Neconstruibil	Neconstruibil	Neconstruibil	Neconstruibil



Rezidential	Neconstruibil	Neconstruibil	Neconstruibil	Neconstruibil
-------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Utilizarea comercial/rezidentiala este permisa legal si posibil fizic Conform Certificatului de urbanism mai sus enumerat si avand in vedere ca in jur sunt sedii administrative de birou, restaurante, piscina, primarie, constructii de locuit, blocuri,parcuri.

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

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

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

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 acesteei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona periferica a orasului Boldesti Scaeni

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona nu sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale,servicii , restaurante, parcuri
- in zona sunt destul de putine terenuri libere pe care pot fi edificate constructii rezidentiale sau comerciale
- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.



- tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, neconstruibil.

Testul de permisivitate legala

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

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

Pentru a verifica daca utilizarile mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca:

Testul pentru posibilitatea fizica

La fel ca in aplicarea testului permisibilitatii legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizica sunt 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 concluziona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.

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

Drept urmare, apreciez ca utilizarea existenta, legal permise si nu se identifica alte constrangeri in acest sens.

Testul fezabilitatii financiare

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

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



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

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

Testul valorii maxime

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

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

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

Concluzia ca utilizarea existenta este maxim productiva este sustinuta de natura zonei.

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- **Teren-neconstruibil**

CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata



imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

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

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

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

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

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

Piața terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori în 2025-2026, în ciuda situației generate de criza geopolitica, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

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

3.2. Definirea pietei specifice

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

Astfel, tinand cont de specificul **zonei terenuri curti constructii zomna centrala** si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare



este cea a **terenurilor intravilane si extravilane in domeniul privat al UAT -urilor, curti constructii intravilan.**

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

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

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in orasul Boldesti Scaeni. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant rezidentiala/comerciala cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

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

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona predominant industrial/comerciala cu acces corespunzator .

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

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

3.3. Analiza ofertei competitive



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

Analiza ofertei permite evaluarea punctelor forte și a punctelor slabe și punerea în aplicare a strategiilor de îmbunătățire a avantajului competitiv. O analiză istorică, actuală și viitoare a ofertei trebuie făcută pentru a stabili câte bunuri au fost livrate de concurenți, cât de multe sunt livrate și câte pot fi oferite pe piață.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. **Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesiune in detrimentul vanzarilor. Cumparatorii se bucura cand pe piata sunt listate terenuri din proprietatea UAT-rilor, la vanzare deoarece decat sa plateasca lunar sau anual o concesiune/redeventa, prefera sa plateasca o rata la banca dar stiu ca devin proprietari, aceasta conduce ulterior la cresterea semnificativa atat a valorilor acestor proprietati, cat si a cererii manifestate pentru acestea. De mentionat ca totusi aceste proprietati au valori putin scazute fata de piata libera a persoanelor fizice.**

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica **pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 10-13 EUR/mp.** Variatia principala a preturilor este antrenata de **localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati ,eventuale riscuri de inundatie si instabilitate, etc.**

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

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

Oferta de terenuri, la nivelul anului 2026, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.



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 apetenței reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

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

Comparabila 1. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-boldesti-scaeni-IDFLJ>

Teren intravilan, situat în Boldesti Scaeni, 2500 mp, amplasat într-o zonă bună, între străzile Distilării și străzile Izvoarelor, teren liber pret 65.000 euro, 26 euro/mp.

Comparabila 2. <https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-1882-n-deschidere-dubla-boldesti-scaieni-IDF8rN>

Teren intravilan, situat în Boldesti Scaeni, 1882 mp, cu deschidere la două fronturi stradale amplasat într-o zonă bună, forma regulată este pretabil atât pentru rezidențial cât și comercial fiind amplasat pe strada principală, pret 58.900 euro, 31.3 euro/mp

Comparabila 3. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-boldesti-scaeni-800mp-IDC749>

Teren intravilan, situat în Boldesti Scaeni, zonă centrală, suprafață 800 mp, pret 31 euro/mp

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piață.

3.4. Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de criza sanitară, creșterea interesului investițional și creșterea nivelului creditării. Oamenii preferă să dezvolte afaceri mai mici care satisfac cerința populației și care ar putea de asemenea să satisfacă condițiile de austeritate impuse de noile condiții de viață generate de valul pandemic.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice în interes investițional. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani nu foarte mare, cererea pentru proprietăți similare este



crescuta. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ ridicata si vine din partea persoanelor/firmelor atat cu venituri ridicate cat si cu venituri medii.

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

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

- Factori familiari (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 mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul



actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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



Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observant ca proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți relativ similare ca și categorii de folosință și suprafață, **cu prețuri cuprinse între 26 euro și 31 euro/mp. Prețul mediu fiind de 27 eur/mp.**

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

4.1. Date generale

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

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

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. **Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

In lucrarea de fata au fost aplicate o singura metoda de evaluare, Abordare prin piata.

Nu a fost aplicata Abordarea prin venit ptr ca in piata sunt putine oferte la inchiriat.

4.2. Abordarea prin piata

Metoda comparatiei vanzarilor este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferente. Se bazeaza pe valoarea unitara a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Metoda comparatiilor de piata isi are la baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

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

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



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

Etapale 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 agentile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

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

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

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 2%, 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 :



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA EVALUAREA CHIRIEI DE PIATA A TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client;

informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

2. **Colectarea** - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre închiriere valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER LA INCHIRIAT

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	226	2.500	1.882	800	Vezi Anexa
Preț/ofertă chirie (€/mp)	-	26	31,29649309	31,25	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
	Deplin				
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS		Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	fara restrictii legale	fara restrictii legale	fara restrictii legale	fara restrictii legale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	din curtea vecina unde este	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIATĂ	Data evaluării Teren-curti constructii in suprafata de 226 mp cu nc 28007. Intre case situat in	luna mai 2026 teren intravilan de vanzare, 2500 mp, situat in Boldesti Scaieni,	luna mai 2026 Vanzare teren intravilan in suprafata de 1882 mp, cu	luna mai 2026 Blitz va propune spre vanzare teren intravilan de 300mp, cu	Vezi Anexa
LOCALIZARE					
SUPRAFAȚĂ (mp)	226	2.500	1.882	800	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	fara acces	acces din strada	acces din strada	acces din strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	racordat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE	plana,regulata	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

Conform acestor date a fost efectuată estimata valoarea de piață a terenului de valuat. Toate datele și calculele sunt prezentate în anexa de calcul mai jos atasată.

Au fost aplicate ajustările impuse și a rezultat o valoarea de piață de 27,42 euro/mp.

Analiza datelor este efectuată în ANEXA – Abordarea prin piață.



ENE CONSULTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Teren-curt construit în suprafața de 226 mp cu ne 28007. între case situate în UTR 3, zona centrală sub zona centrală amplasată în zona construită protejată față de sonda abandonată, terenul este neconstruit, nu are suprafața minimă constructibilă. TERENUL SE EVALUEAZĂ ÎN IPOTEZA CĂ		teren intravilan de vânzare, 2500 mp, situat în Bolești Sceleni, ideal pentru dezvoltare rezidențială. Proprietatea este amplasată într-o zonă liniștită, cu acces facil la utilități și drumuri principale. Suprafața generoasă permite construirea unei sau mai multor locuințe, oferind flexibilitate pentru investiții sau pentru cel care dorește să își ridice casa într-o zonă în continuă dezvoltare. Terenul se află între str. Distilarii și str. Ivoșoarelor. Informații utile privind parcela: Str. Distilarii asfaltată, are toate utilitățile: gaze, apă, electricitate, canalizare instalată, cablu. Str. Ivoșoarelor are electricitate, gaze la 100 m, canalizare instalată Orientare N-S deschideri: 13.47 m str. Distilarii 14.30m str. Ivoșoarelor COMISION 0 PENTRU CUMPARATORII!! Documentele sunt pregătite pentru vânzare, iar terenul este liber de		Vânzare teren intravilan în suprafața de 1882 mp, cu deschidere la 2 fronturi strada, Bolești Sceleni, la 10 minute față de Ploiești. Terenul are forma regulată și este prețuit atât pentru rezidențial, cât și pentru comercial fiind ampliat pe strada principală. Acesta are deschidere la 2 fronturi strada: 11.2 ml, respectiv 168 ml. Utilități: curent trifazic, apă, canalizare, gaze.		Blitz va propune spre vânzare teren intravilan de 800mp, cu toate utilitățile la stradă ! Acest teren se află la doar 2 min de centrul orașului, oferind acces rapid către transport, zone comerciale, școli etc. Terenul va fi accesibil printr-un drum de servitute oferit de proprietar, oferindu-vă spațiul ideal pentru construcția casei dvs într-o zonă liniștită cu vedere către dealurile Bolei !	
ELEMENTE DE COMPARAȚIE		ESTE LIBER		ESTE LIBER		ESTE LIBER	
SUPRAFAȚĂ (mp)		226.00		2.500		1.882	
Preț ofertă vânzare -euro/mp		28.00		28.00		21.30	
Preț vânzare proprietate înregistrată PUZ/PUG		55.000		55.000		55.000	
Cut max		0.8		0.8		0.8	
Pot max		40%		40%		40%	
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		marja de negociere (%)		ofertă		ofertă	
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-2.0%		-2.0%		-2.0%	
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		25		25		31	
Link		https://www.sibiu.ro/ro/tereni-teren-intravilan-bolesti-sceleni-1430m-str-ivo-soarelor-comision-0-pentru-cumparatorii!!-documentele-sunt-pregatite-pentru-vanzare-iar-terenul-este-liber-de		https://www.sibiu.ro/ro/tereni-teren-intravilan-bolesti-sceleni-1430m-str-ivo-soarelor-comision-0-pentru-cumparatorii!!-documentele-sunt-pregatite-pentru-vanzare-iar-terenul-este-liber-de		https://www.sibiu.ro/ro/tereni-teren-intravilan-bolesti-sceleni-1430m-str-ivo-soarelor-comision-0-pentru-cumparatorii!!-documentele-sunt-pregatite-pentru-vanzare-iar-terenul-este-liber-de	
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		Deplin		Deplin		Deplin	
cuantumul ajustare (%)		0.0%		0.0%		0.0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0		0.0		0.0	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		25.48		25.48		30.63	
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)		neconstruit de certificat urbanism și fără acces din strada		fără restricții legale		fără restricții legale	
cuantumul ajustare (%)		-10.0%		-10.0%		-10.0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		-3.1		-3.1		-3.1	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		22.33		22.33		27.58	
3. CONDIȚII DE PLANTARE		numerar		numerar		numerar	
cuantumul ajustare (%)		0.0%		0.0%		0.0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0		0.0		0.0	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		22.33		22.33		27.58	
4. CONDIȚII DE VÂNZARE		pe teren se face acces din curtea vecină unde este edificată o construcție		normale		normale	
cuantumul ajustare (%)		-3.0%		-3.0%		-3.0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		-0.7		-0.7		-0.7	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		22.24		22.24		26.74	
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE		nu sunt necesare investiții		nu sunt necesare investiții		nu sunt necesare investiții	
cuantumul ajustare (%)		0.0%		0.0%		0.0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0		0.0		0.0	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		22.24		22.24		26.74	
6. CONDIȚII DE PLATĂ		Data evaluării		luna mai 2026		luna mai 2026	
cuantumul ajustare (%)		0.0%		0.0%		0.0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0		0.0		0.0	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		22.24		22.24		26.74	
7. LOCALIZARE		teren intravilan de vânzare, 2500 mp, situat în Bolești Sceleni, ideal pentru dezvoltare rezidențială. Proprietatea este amplasată într-o zonă liniștită, cu acces facil la utilități și drumuri principale. Suprafața generoasă permite construirea unei sau mai multor locuințe, oferind flexibilitate pentru investiții sau pentru cel care dorește să își ridice casa într-o zonă în continuă dezvoltare. Terenul se află între str. Distilarii și str. Ivoșoarelor. Informații utile privind parcela: Str. Distilarii asfaltată, are toate utilitățile: gaze, apă, electricitate, canalizare instalată, cablu. Str. Ivoșoarelor are electricitate, gaze la 100 m, canalizare instalată Orientare N-S deschideri: 13.47 m str. Distilarii 14.30m str. Ivoșoarelor COMISION 0 PENTRU CUMPARATORII!! Documentele sunt pregătite pentru		Vânzare teren intravilan în suprafața de 1882 mp, cu deschidere la 2 fronturi strada, Bolești Sceleni, la 10 minute față de Ploiești. Terenul are forma regulată și este prețuit atât pentru rezidențial, cât și pentru comercial fiind ampliat pe strada principală. Acesta are deschidere la 2 fronturi strada: 11.2 ml, respectiv 168 ml. Utilități: curent trifazic, apă, canalizare, gaze.		Blitz va propune spre vânzare teren intravilan de 800mp, cu toate utilitățile la stradă ! Acest teren se află la doar 2 min de centrul orașului, oferind acces rapid către transport, zone comerciale, școli etc. Terenul va fi accesibil printr-un drum de servitute oferit de proprietar, oferindu-vă spațiul ideal pentru construcția casei dvs într-o zonă liniștită cu vedere către dealurile Bolei !	
comparativ cu subiectul		central		zona mai puțin bună		zona mai puțin bună	
cuantumul ajustare (%)		5.0%		5.0%		5.0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		1.122		1.338		1.338	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		23.362		28.1142		28.0724	
8. SUPRAFAȚĂ (mp)		226.00		2.500.00		1.882.00	
Diferență suprafață		227.40		1656.0		574.0	
cuantumul ajustare (€/mp)		0.5		0.4		0.2	
cuantumul ajustare (%)		2.3%		1.7%		0.8%	
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)		intravilan		similar		similar	
cuantumul ajustare (%)		0.0%		0.0%		0.0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0000		0.0000		0.0000	
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)		Strada asfaltată		asfaltată		asfaltată	
cuantumul ajustare (%)		0.0%		0.0%		0.0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0		0.0		0.0	
11. ACCES		fără acces		acces din strada		acces din strada	
cuantumul ajustare (%)		-3%		-3%		-3%	
cuantumul ajustare (€/mp)		-0.6673		-0.6023		-0.6021	
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE		raportat		similar		similar	
cuantumul ajustare (%)		0%		0%		0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0		0.0		0.0	
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE/TOPOGRAFIE		plană, regulată		plană, regulată		plană, regulată	
cuantumul ajustare (%)		0.00%		0.00%		0.00%	
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0000		0.0000		0.0000	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-0.7%		-1%		-0.6%	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-0.18		-0.36		-0.65	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		23.19		27.79		27.42	
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construit		nu		nu		nu	
cuantumul ajustare (%)		0.0%		0.0%		0.0%	
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0		0.0		0.0	
PREȚ AJUSTAT (€/mp) (terenul)		23.19		27.79		27.42	
Ajustare totală brută absolută		subject		subject		subject	
VALOAREA CHIRIE DE PIATĂ UNITARĂ:		(€)		(€)		(€)	
VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ (EURO):		27.42 €		27.80 €		27.42 €	
Conform DEV 50/2014, valoarea concluziei asupra valorii este determinată de Blitz va propune spre vânzare teren intravilan de 800mp, cu toate utilitățile la stradă ! Acest teren se află la doar 2 min de centrul orașului, oferind acces rapid către transport, zone comerciale, școli etc. Terenul va fi accesibil printr-un drum de servitute oferit de proprietar, oferindu-vă spațiul ideal pentru construcția casei dvs într-o zonă liniștită cu vedere către dealurile Bolei ! care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.		32.514 lei		21.67%		20.18%	
Valoare de piață teren S=226 mp		Brut		Net		Net	
Valoare de piață unitară euro/decimmp		27.42		143.88		32.512	
Valoare de piață totală		6.197 €		32.512		32.512	
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2407 Ron/Euro							
Valoarea nu include TVA							



Explicitarea ajustarilor

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -2% mai mici decât prețurile oferite.

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

2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) - Pentru Proprietatea subiect neconstruită cf certificat urbanism si fara acces din strada resticții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece fara restricții legale resticții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece fara restricții legale resticții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece fara restricții legale resticții, fata de proprietatea subiect.

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

4. CONDIȚII DE VANZARE - proprietatea subiect are condițiile de vânzare pe teren se face acces din curtea vecina unde este edificata o constructie. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -3% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silita.

5. CHELTUELII NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE - Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ - Din discuțiile cu agenții imobiliare, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al căruia imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la Data evaluării. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum luna mai 2026, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum luna mai 2026, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum luna mai 2026, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE - proprietatea subiect este localizată în Teren-cuiri construcții în suprafață de 226 mp cu nr 28007. între case situate în UTR 3 zona centrala și în zona centrala amplasată în zona construita protejată fata de sonda abandonata, terenul este neconstruit, nu are suprafața minimă construită. TERENUL SE EVALUEAZĂ ÎN POTEZA CA ESTE LIBER. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în teren intravilan de vanzare, 2500 mp, situat în Boldesti Scaleri, Ideal pentru dezvoltare rezidentiala. Proprietatea este amplasată într-o zonă liniștită, cu acces facil la utilități și drumuri principale. Suprafața generoasă permite construirea uneia sau mai multor locuințe, oferind flexibilitate pentru investitori sau pentru cei care doresc să își ridice casa într-o zonă în continuă dezvoltare. Terenul se afla între str Distilării și str Izvoarelor.

Informații utile privind parcela:

Str Distilării asfaltată, are toate utilitățile: gaze, apa, electricitate, canalizare instalată, cablu.

Str Izvoarelor are electricitate, gaze la 100 m, canalizare instalată

Orientare N-S

deschideri:

13.47 m str Distilării

14.30m str Izvoarelor

COMISIUNĂ PENTRU CUMPĂRĂTORII

8. SUPRAFAȚĂ (mp) - Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 226. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 2,3% deoarece are suprafața de 2500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1,7% deoarece are suprafața de 1882 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,6% deoarece are suprafața de 800 mp.

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

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) - proprietatea subiect are străzile/ trotuarele Strada asfaltată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.

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

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE - Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are racordat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are similar, ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are similar.

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Conform abordarii prin Piata valoarea de piata estimata pentru terenul cu suprafata de 226 mp este urmatoarea:

Valoare de piață teren S = 226 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	27,42	143,86
Valoare totală	6.197	32.512
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5.2467 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Evaluator Autorizat EPI

Ec Constanta ENE



CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

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

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

Valoare de piață teren S =226 mp		
	Euro	Lei
Valoare de piata unitară -euro-lei/mp	27,42	143,86
Valoare de piata totală -	6.197 €	32.512
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,2467 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

5.2. Concluzia asupra valorii

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului in suprafata totala de 226 mp, la data de 26.05.2026 este cea rezultata din Abordarea prin piata si este de 27,42 euro/mp, respectiv 6.197 euro pentru intreaga suprafata de teren.

Valoare de piață teren S =226 mp		
	Euro	Lei
Valoare de piata unitară -euro-lei/mp	27,42	143,86
Valoare de piata totală -	6.197 €	32.512
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2467 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Valorile nu includ TVA.

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



Bibliografie

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

ANEXE

Anexa 1 Fise de calcul

Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Localizare subiect si comparabile

Anexa 4 Acte de proprietate

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



ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile



CONSTANTA ENE

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

Teren aflat in intravilanul oras Boldesti Scaeni domeniu privat

26,05,2026

Data evaluarii:

Cursul valutar la data evaluarii:

1 euro= 5,2467 lei (B.N.R.)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE SPECIALA

Denumirea	Teren curti constructii neconstruibil fra acces la strda publica	
Destinatia	curti constructii neconstruibil	
	28007	
Nr.Cadastral		
Tarla Parcela	T 29 P Cc 1835/1	
Localizarea (adresa)	Domeniul Privat Oras Boldesti Scaeni	
Dimensiuni, suprafete	Suprafata acte (mp) =	226
	Suprafata masurata(mp) =	226

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Teren-curti constructii in suprafata de 226 mp cu nc 28007. Intre case situat in UTR 3,zona centrala sub zona centrala amplasta in zona construita protejata fata de sonda abandonata,terenul este neconstruibil, nu are suprafata minima construibila. TERENUL SE EVALUEAZA IN IPOTEZA CA ESTE LIBER

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA

Sursa de informatii privind estimarea costului unitar de inlocuire	Standarde ANEVAR 2025 si site-uri de specialitate,publicitate imobiliara
Valoarea de piata la 26.05.2026- euro/mp	27,42
Valoarea de piata totala la 26.05.2026 euro	6.197

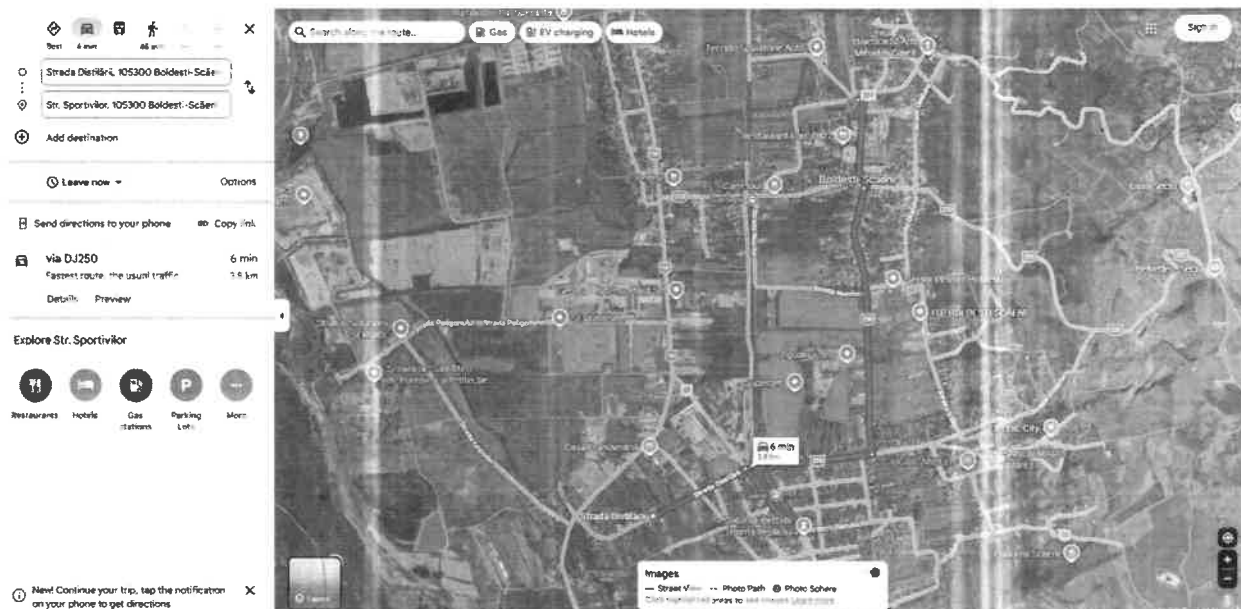
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

CONSTANTA ENE

Teren-curd constructii in suprafata de 226 mp cu nc 28007. Intre case situat in UTR 3.zona centrala sub zona centrala amplasta in zona		teren intravilan de vanzare, 2500 mp, situat in Boldesti Scaileni. Ideal pentru dezvoltare rezidentiala. Proprietatea este amplasata intr-o zona linistita, cu acces facil la utilitati si drumuri principale. Suprafata generoasa permite construirea unei sa mai multor locuinte, oferind flexibilitate pentru investitori sau pentru cei care doresc sa isi ridice casa intr-o zona in continua dezvoltare. Terenul se afla intre str Distilarii si str Izvoarelor. Informatii utile privind parcela: Str Distilarii asfaltata, are toate utilitatile: gaze, apa, electricitate, canalizare instalata, cablu. Str Izvoarelor are electricitate, gaze la 100 m, canalizare instalata Orientare N-S deschideri: 13.47 m str Distilarii 14.30m str Izvoarelor COMISION 0 PENTRU CUMPARATORII Documentele sunt pregatite pentru vanzare, iar terenul este liber de constructii.	Vanzare teren intravilan in suprafata de 1882 mp, cu deschidere la 2 fronturi stradale, Boldesti Scaileni, la 10 minute fata de Ploiesti. Terenul are forma regulata si este pretabil atat pentru rezidential, cat si pentru comercial fiind amplasat pe strada principala. Acesta are deschidere la 2 fronturi stradale: 11,2 ml, respectiv 168 ml. Utilitati: curent trifazic, apa, canalizare, gaze.	Blitz va propune spre vanzare teren intravilan de 800mp , cu toate utilitatile la strada ! Acest teren se afla la doar 2 min de centrul orasului , oferind acces rapid catre transport , zona comerciala , scoala etc . Terenul va fi accesibil printr-un drum de servitute oferit de proprietar , oferindu-va spatiul ideal pentru constructia casei dvs intr-o zona linistita cu vedere catre dealurile Saciu !
EVALUAREA IN IPOTEZA CA ESTE LIBER				
SUPRAFATA (mp)		226,00	1.882	800
pret oferta vanzare -euro/mp			31,30	31,25
Pret vanzare proprietate			58.900	25.000
Incadrare PUZ/PUG				
Cut max		0,8		
Pot max		40%		
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTA / TRANZACTIE)			oferta	oferta
marja de negociere (%)			-2,0%	-2,0%
marja de negociere din piata specifica (€/mp)			-0,6	-0,6
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)			31	31
Link		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-boldesti-scaileni-DFU179v8v8ion_long_chi619c166c2d4a1a1f6de8816&session_chi619c2e6b07d6e39701d4ee	https://www.storia.ro/ro/oferta/van-zare-teren-intravilan-1882-mp-deschidere-dubla-boldesti-scaileni-DFU179v8v8ion	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-boldesti-scaileni-800mp-DC749
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		Deplin	Deplin	Deplin
cuanum ajustare (%)			0,0%	0,0%
cuanum ajustare (€/mp)			0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)			30,67	30,63
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)		neconstruit cî certificat urbanism și fara acces din strada	fara restrictii legale	fara restrictii legale

Valoare de piață teren S = 226 mp			
	Euro		Lei
Valoare de plată unitară -euro-lei/mp	27,42	143,86	
Valoare de piață totală -	6.197 €	32.512	
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2467 Ron/Euro			
Valoarea nu include TVA			

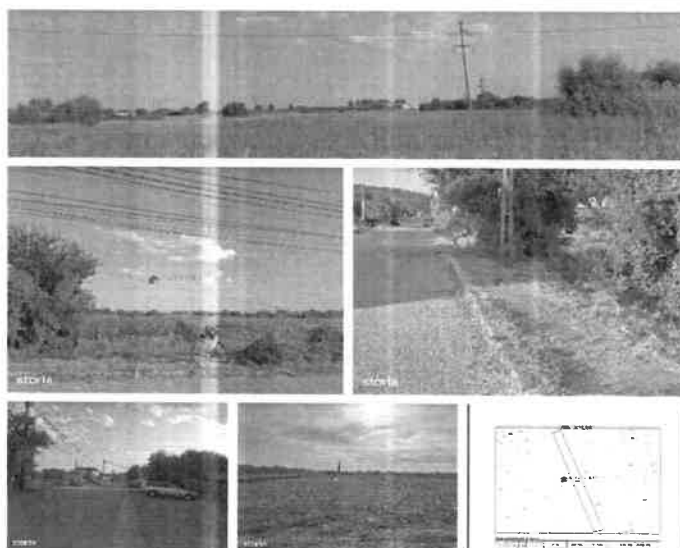
Expliciteaza ajustarilor:
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -2% mai mici decât prețurile oferite.
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – proprietatea subiect are dreptul de proprietate Deplin. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect.
2. RESTRICTII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru Proprietatea subiect neconstruită cf certificat urbanism si fara acces din stradaresticii. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece fara restrictii legalesticii, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece fara restrictii legalesticii, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece fara restrictii legalesticii, fata de proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. CONDIȚII DE VANZARE – proprietatea subiect are condițiile de vânzare pe teren se face acces din curtea vecina unde este edificata o constructie . Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silta; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silta; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -3% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silta;.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus sa negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la Data evaluari. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum luna mai 2026, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum luna mai 2026, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum luna mai 2026, la fel ca proprietatea subiect.



1<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-boldesti-scaieni-IDFLI>

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-boldesti-scaieni-IDFLI

Imagini (6)



0 22 988 252

Nume*

Vume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Mesajul tău*

Sunt interesat de acest teren de vânzare și aș dori să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Teren intravilan Boldesti Scaieni

65 000 € 26 €/m²

 Boldesti-Scaeni, Prahova

Marius Badiu

Profil  Mobilizare

 0722 888 252

Nume*

Descriere

Teren intravilan de vanzare, 2500 mp, situat in Boldesti Scaieni, ideal pentru dezvoltare rezidentiala.

Proprietatea este amplasata intr-o zonă linistita, cu acces facil la utilitati si drumuri principale. Suprafata generoasa permite construirea uneia sau mai multor locuinte, oferind flexibilitate pentru investitori sau pentru cei care doresc sa isi ridice casa intr-o zona in continua dezvoltare. Terenul se afla intre str Distilarii si str Izvoarelor.

Informatii utile privind parcela:

Str Distilarii asfaltata, are toate utilitatile: gaze, apa, electricitate, canalizare instalata, cablu.

Str Izvoarelor are electricitate, gaze la 100 m, canalizare instalata

Orientare N-S

deschideri:

13.47 m str Distilarii

14.30m str Izvoarelor

COMISION 0 PENTRU CUMPARATOR!!!

Documentele sunt pregatite pentru vanzare, iar terenul este liber de constructii.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, ne puteti contacta la tel whatsapp [Contactează](#).

Mai puțin 

ID: 9954950

ID intern: 30346-2

Raportează 

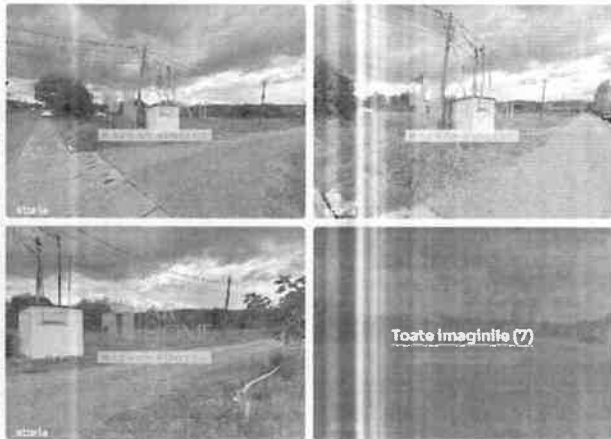
2. <https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-1882-mp-deschidere-dubla-boldesti-scaiени-IDF8rN>

ARHOME IMOB

< Inapoi

Distribuie

Salvează



Vanzare teren intravilan 1882 mp, deschidere dubla, Boldesti Scaiени

58 900 € 31 €/m²

Boldesti-Scaiени, Prahova

**Razvan Pintece**
ARHOME IMOB
0 146 889 900

Nume*

Descriere

Vanzare teren intravilan in suprafata de 1882 mp, cu deschidere la 2 fronturi stradale, Boldesti Scaiени, la 10 minute fata de Ploiesti.

Terenul are forma regulata si este pretabil atat pentru rezidential, cat si pentru comercial fiind amplasat pe strada principala.

Acesta are deschidere la 2 fronturi stradale: 11,2 ml, respectiv 168 ml.

Utilitati: curent trifazic, apa, canalizare, gaze.

Se vinde la pretul de 58900 EURO. Toate documentele disponibile.

Mai puțin ^

ID: 9803923

ID intern: 466295-1

Raportează

3. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-boldesti-scaieni-800mp-11C749>

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (3)

Teren intravilan Boldesti-Scaeni, 800mp

25 000 € 31 €/m²

Boldesti-Scaeni, Prahova



BLITZ Romania

BLITZ

C264333777

Nume

Descriere

Blitz va propune spre vanzare teren intravilan de 800mp, cu toate utilitatile la strada!

Acest teren se afla la doar 2 min de centrul orasului, oferind acces rapid catre transport, zona comerciala, scoala etc. Terenul va fi accesibil printr-un drum de servitute oferit de proprietar, oferindu-va spatiul ideal pentru constructia casei dvs intr-o zona linistita cu vedere catre dealurile Seciu! Pentru vizionari nu ezitati sa ne contactati!

Cod ofertă / ID BLITZ: P136507

Mai puțin ^

ID: 9083629

ID intern: P136507

Raportează



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

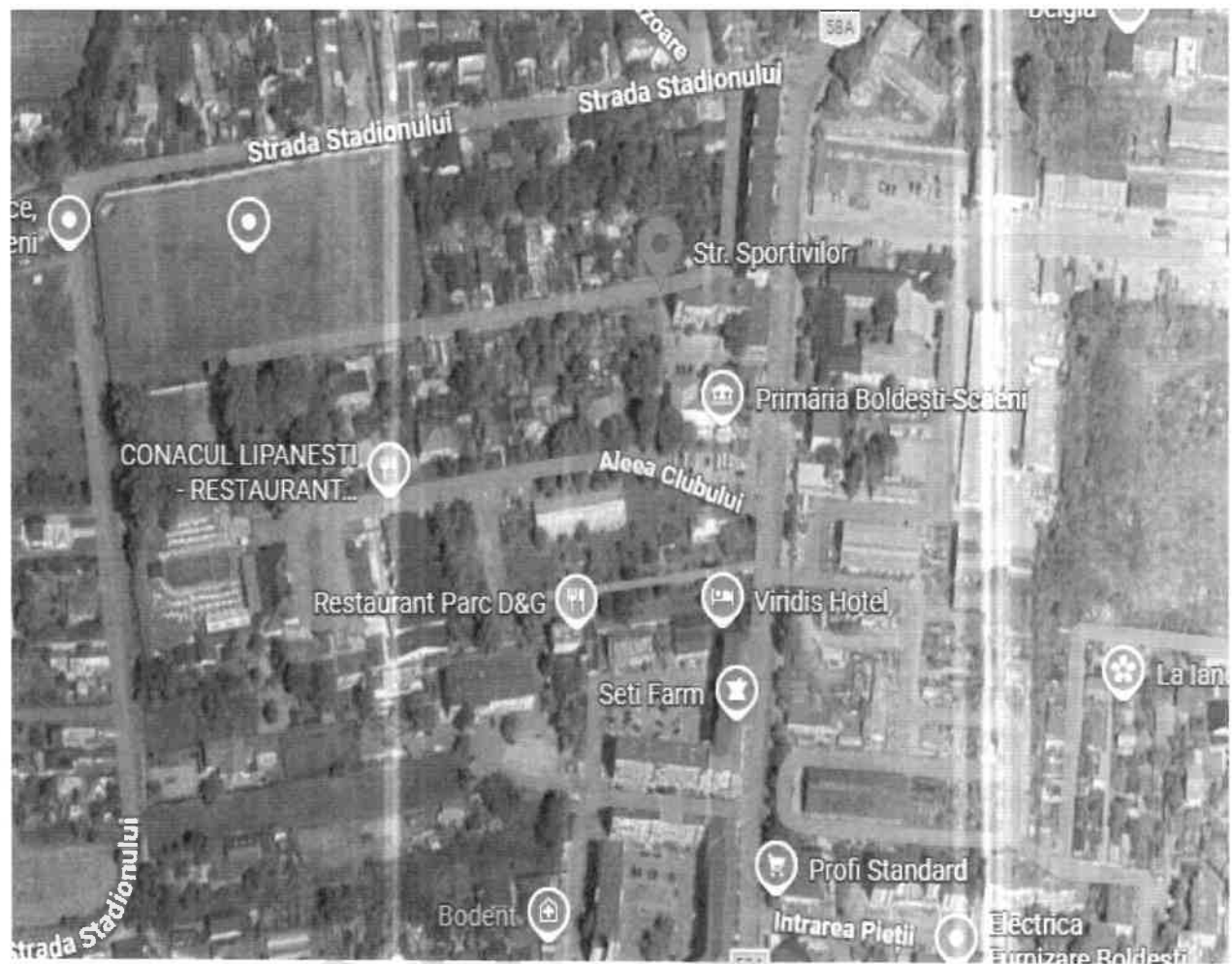
ANEXA 2

Fotografii



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ANEXA 3

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate

CONFIDENTIAL

Nr. 7443 din 19.05.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 90 din 19.05.2026

În scopul: OBTINERE DATE TEHNICE, ECONOMICE ȘI JURIDICE

ASUPRA TERENULUI ÎN VEDEREA VANZĂRII

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘ BOLDEȘTI-SCĂENI

Reprezentată prin Primar Dincă Florin-Ionut

domiciliul
cu sediul în județul PRAHOVA municipiul/ orașul/ comuna BOLDEȘTI - SCĂENI
satul - sectorul - cod poștal 105300 strada CALEA UNIRII nr. 67 bl. -
sc. - et. - ap. - telefon / fax - e-mail -
înregistrată la nr. 7443 din 11.05.2026

Pentru imobilul - teren și / sau construcții -, situat în județul PRAHOVA municipiul /
orașul / comuna BOLDEȘTI - SCĂENI satul - sectorul - cod poștal 105300
str. SPORTIVILOR nr. T29 PCc 1835/1 bloc - sc. - et. - ap. -
sau identificat prin numărul cadastral/ carte funciară 28007/28007

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. G050/2022, faza PUG / PUZ / PUD,
aprobată cu Hotărârea Consiliului județean / local Boldești – Scăeni nr. 27/14.04.2026.

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

SE CERTIFICĂ :

1.REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat în intravilanul orașului Boldești – Scăeni, proprietatea privată a orașului Boldești-
Scăeni conform H.C.L. nr. 26/23.02.2021, a actului de lotizare nr. 1385/11.06.2024, a H.C.L. nr. 95/26.06.2024
și a extrasului de carte funciară nr. 99906/14.05.2026.

Terenul se află în zona de protecție față de sondă abandonată și față de mijloace C.N.S.

Terenul este neconstruibil, nu are acces la drum public și nu are suprafața minimă construibilă.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul are categoria de folosință curți construcții.

Destinația stabilită conform PUG – ului localității este zona centrală

Cm -Subzonă centrală amplasată în zonă construită protejată

- UTILIZĂRI ADMISE

C,Cm: - construcții administrative, construcții de învățământ, construcții de sănătate, construcții de cultură,
construcții de cult, construcții financiar bancare, construcții comerciale, construcții de prestări servicii,
construcții pentru turism, construcții pentru agrement, activități de patiserie, cofetărie și panificație.

construcții și amenajări pentru spectacol; - locuințe individuale;

- străzi, trotuare, parcaje, garaje, spații de circulație pietonală, piete civice, piațete pentru întâlniri publice;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement, scuaruri, plantații de aliniament la străzi, perdele de protecție, parcuri, locuri de joacă, sport și recreere în spații acoperite, construcții și amenajări pentru spectacol;

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C,Cm:- oricare din construcțiile permise cu condiția respectării Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;

- pentru toate construcțiile și amenajările propuse în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova ;

- pentru lucrările realizate în sit arheologic trebuie realizate cercetări arheologice preventive pentru descărcarea de sarcină a terenului și supravegherea arheologică, în cazul în care e afectată doar zona de protecție a respectivului obiectiv.

- se permite schimbarea destinației apartamentelor existente (bloc de locuințe colective), numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 8 ore pe zi (între 8 și 16 și cu acordul vecinilor), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, etc.;

- se admite extinderea blocurilor cu condiția ca extinderea să se realizeze sub amprenta balcoanelor superioare;

- locuințe colective noi cu condiția realizării unei documentații PUZ în prealabil; - pentru toate construcțiile cu valoare culturală mare este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri/zone sunt identificate în planșa 6. Reglementări urbanistice propuse).

Cm: - pentru toate monumentele clasate, parcelele care se află în zona de protecție a unui monument, zone construite protejate este necesar obținerea avizului Direcției Județene de Cultură Prahova (aceste clădiri/zone sunt identificate în planșa 6. Reglementări urbanistice propuse). Pentru aceste elemente se propune realizarea unui studiu de vizibilitate/ co-vizibilitate prin care se stabilește relația vizuală cu monumentul istoric clasat;

- se interzice desființarea (totală sau parțială) a clădirilor identificate cu valoare culturală locală mare.

În cazul clădirilor identificate cu valoare culturală locală mare asupra cărora au avut loc intervenții se va urmări readucerea lor la imaginea inițială (fațadele - elemente decorative - cărămidă aparentă, forma golurilor ferestrelor și ușilor), materialul învelitorii. În cazul intervențiilor se va urmări tratarea unitară a fațadelor. Se va menține volumetria clădirilor, panta și materialul acoperișurilor, forma golurilor ferestrelor și ușilor.

- în cazul clădirilor identificate cu valoare culturală locală mare asupra cărora nu au avut loc intervenții, în cazul efectuării acestora, se va menține volumetria clădirilor, panta și materialul acoperișurilor, forma golurilor ferestrelor și ușilor.

- se va urmări refacerea plantațiilor de aliniament (Aleea Clubului), plantațiilor din scuarul aflat în fața clădirii fostului club.

- UTILIZĂRI INTERZISE

C,Cm:- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;

- se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații;

Cm: - activități industriale și de depozitare;

- se interzice desființarea (totală sau parțială) a clădirilor identificate cu valoare culturală locală mare;

Reglementări fiscale : zona A

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafață de 226 mp este situat în UTR 3- Cm, POT maxim permis 40 % (conform RLU), CUT maxim permis 0,8 (conform RLU) nu are acces la drum public și nu poate fi racordat la utilități.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

C,Cm: Parcela constructibilă va avea următoarele caracteristici:

1. pentru funcțiunea dominantă instituții și servicii:

- a. deschidere la stradă - minim 15 m;

- b. suprafața minimă a parcelei - minim 500 mp;

2. pentru locuințe:

- a. deschidere la stradă - minim 12 m;

b. suprafața minimă a parcelei - minim 250 mp;

3. pentru construcții destinate turismului:

a. deschidere la stradă - minim 15 m;

b. suprafața minimă a parcelei - minim 1000 m;

- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

- pentru parcelele pe care se află locuințe colective se va păstra parcela actuală;

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C,Cm:-la minim 3,00m față de aliniamentul propus;

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

C,Cm:- clădirile se vor amplasa în regim înșiruit, izolat sau cuplat;

Pentru locuințe:- pe parcele cu front la stradă cuprins între 12,00 – 14,00 m, retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 1,00 m (fără realizare fereastră pentru vedere, balcon și dacă construcția nu depășește 4,00 m la cornișă) iar față de cealaltă limită laterală de minim 3,00 m sau la minim 2,0 metri față de ambele limite de proprietate;

-pe parcele cu front la stradă cuprins între 12,00 – 14,00 m, retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 2,00 m (dacă construcția nu depășește 7,00 m la cornișă) iar față de cealaltă limită laterală de minim 3,00 m ;

- pe parcele cu front la stradă cuprins între 12,00 – 14,00 m, retragerea față de limitele laterale pentru construcții care depășesc 7,00 m la cornișă va fi de minim 3,00m ;

- pe parcele cu front la stradă mai mare de 14,00 m, retragerea față de limitele laterale pentru construcții va fi de minim 3,00m;

Pentru servicii:

- retragerea față de limitele laterale pentru construcții va fi de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri;

C,Cm: - construcțiile care nu depășesc înălțimea împrejuririi la cornișă se pot amplasa conform Cod Civil față de limitele laterale și limita posterioară;

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă dacă este posibil a se realiza din punct de vedere tehnic și juridic;

-pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

-se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 7,00 metri;

- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- anexele se pot alipi clădirilor existente conform normelor în vigoare, cu excepția celor pentru creșterea animalelor;

- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

C,Cm:- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică (se vor respecta dimensiunile profilelor stradale propuse) în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate sau printr-un acces carosabil privat de minim 9,00 m;

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora ;

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C,Cm:-staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri;
-număr minim de locuri de parcare:

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții financiar-bancare	1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții comerciale	-un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; -un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
Construcții de cult	minim 5 locuri parcare
Construcții culturale	1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere 1 loc parcare/ 20 locuri în sală
Construcții învățământ	3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate	1 loc parcare/ 4 salariați + spor de 10% Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive	1 loc parcare/ 5- 20 locuri 1 loc parcare/ 3- persoane se adaugă minim 1-3 locuri parcare autocare
Construcții de turism și agrement	pentru construcții agrement, 1 loc parcare/ 10-30 persoane pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membrii club pentru construcții turism 1-4 locuri parcare/ 10 locuri cazare pentru moteluri 4-10 locuri parcare/ 20 locuri cazare
Construcții de locuințe	câte un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială cu lot propriu; câte un loc de parcare pentru fiecare apartament

-pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C,Cm:-pentru construcții cu destinația servicii și locuințe individuale/cuplate înălțimea maximă admisă nu va depăși 10 m la cornișă (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural);
-se admite beci, subsol, demisol;

-pentru locuințele colective existente se va menține înălțimea actuală, nu se admit extinderi pe verticală;
Cm:-înălțimea maximă admisă nu va depăși 8 m la cornișă

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CLĂDIRILOR

C,Cm: P+2+M;

-pentru locuințele colective existente se va menține înălțimea actuală, nu se admit extinderi pe verticală;
Cm: P+1;

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C:- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor;

- culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige;

-se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

-nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă; - panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45% ;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, roșu, maro, gri;

-garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Cm: -în cazul clădirilor identificate cu valoare culturală locală mare asupra cărora au avut loc intervenții se va urmări readucerea lor la imaginea inițială (fațadele - elemente decorative - cărămida aparentă, forma golurilor ferestrelor și ușilor), materialul învelitorii. În cazul intervențiilor se va urmări tratarea unitară a fațadelor. Se va menține volumetria clădirilor, panta și materialul acoperișurilor, forma golurilor ferestrelor și ușilor;

-în cazul clădirilor identificate cu valoare culturală locală mare asupra cărora nu au avut loc intervenții, în cazul efectuării acestora, se va menține volumetria clădirilor, panta și materialul acoperișurilor, forma golurilor ferestrelor și ușilor;

Pentru locuințe: -acoperișul clădirilor va fi în 2 și 4 pante de 30°-45°;

-învelitorile clădirilor: tablă fâșuită, țiglă;

-se interzic culorile stridente la învelitori, fațade, împrejmuiri (roșu aprins, albastru, galben, verde). La fațade se recomandă culori pastelate și alb;

Pentru zona blocurilor: -în scopul ameliorării aspectului fondului construit existent, cu ocazia lucrărilor de intervenție la fațade se va urmări tratarea unitară a acestora (cromatică, elemente decorative - cărămidă aparentă).

-se va menține panta acoperișului și tipul de învelitoare țiglă (cartier Boldești).

-se va evita utilizarea culorilor stridente la fațadă, învelitoare.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

C,Cm: - toate construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar în viitor la cele noi ;

- noile rețele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

- în cazul excepțional în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele în vigoare; în momentul realizării rețelei centralizate (apă sau canalizare) publice în zonă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală ;

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

C,Cm:- procentul minim de spații verzi în interioriul parcelei va fi stabilit după cum urmează:

Funcțiune	% minim spațiu verde din suřraf. teren
Construcții administrative	20%
Construcții comerciale	20%
Construcții de cult	20%
Construcții culturale	20%
Construcții de sănătate	obligatorii aliniamente cu rol de protecție 20%
Construcții și amenajări sportive	30%
Construcții de turism și agrement	25%
Construcții de locuințe	30%

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase,etc.; - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime; -se va urmări

refacerea plantațiilor de aliniament (Aleea Clubului), plantațiilor din scuarul aflat în fața clădirii fostului club.

- ÎMPREJMUIRI

C, Cm: Împrejmuirile vor avea următoarele caracteristici:

- pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 - 1,50 m, transparente și dublate de gard viu; împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;

- pentru locuințe pe limitele laterale și posterioară se vor realiza din împrejmui, preferabil opace și cu înălțimi de max 2,00 m, iar pe aliniament vor fi transparente cu înălțimea de max 1,80 m;

- pentru locuințe, împrejmuirile spre stradă pot avea un soclu opac de maxim 0,60 metri;

- amplasarea împrejmuirilor (limitele de proprietate) față de zonele aferente străzilor principale, se va face astfel încât să nu afecteze zona străzii, conform planșei <<nr. Reglementări urbanistice- căi de comunicație>> respectiv Profile transversale;

- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturală - piatră, metal, lemn, cărămidă, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor.

- este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și semna conform anexei nr. 1 din Legea nr. 50 / 1991 - republicată cu modificările și completările ulterioare, cât și a prevederilor legale în vigoare în acest domeniu și se va prezenta în două exemplare (originale) și va fi completată cu condițiile impuse de avizele obținute.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât :

OBȚINERE DATE TEHNICE, ECONOMICE ȘI JURIDICE ASUPRA TERENULUI ÎN VEDEREA VÂNZĂRII

~~CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE~~

~~AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE~~

~~ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRILE DE CONSTRUCȚII~~

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PRAHOVA, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr.306, Ploiești**

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

— În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

— În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

— În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism (copie);
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și / sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
d) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);
e) Declarație notarială în formă autentică pentru construcțiile care nu respectă distanțele față de axul drumului conform planșei Reglementări Căi de comunicații din PUG-ul localității; acordul vecinilor în formă autentică în cazurile prevăzute de RLU aferent PUG-ului localității și Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991, actualizată la zi

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.

e) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

e.1. Avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ canalizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ alimentare cu energie termică |
| ☐ gaze naturale | ☐ telefonie |
| ☐ salubritate | ☐ transport urban |

Alte avize / acorduri:

☐ O.M.V. Petrom S.A. ☐

e.2. Avize și acorduri privind:

- | | |
|--|---|
| ☐ securitatea la incendiu | ☐ apărarea civilă |
| ☐ | ☐ sănătatea populației |

e.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

e.4. Studii de specialitate (1 exemplar original):

f) Punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate 24 luni de la data emiterii.
Prelungirea certificatului de urbanism se va face cu 15 zile înaintea pierderii valabilității

PRIMAR,
Dincă Florin-Ionut

SECRETAR GENERAL,
Tudor Florina Neli

ARHITECT ȘEF ,
Gică Dan el Dumitrache

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței / O.P.nr. _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF ,

Data prelungerii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței / O.P., nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Întocmit / Redactat : Mateșan Gabriela/Mateșan Gabriela

Prelungit :

Document care conține date cu caracter personal protejate de Noul Regulament General de Protecția Datelor nr. 679/2016.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28007 Boldesti-Scaeni

Nr. cerere	36003
Ziua	02
Luna	03
Anul	2026
Cod verificare 100202760223	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Boldesti-Scaeni, Loc. Boldesti-Scaeni, Str Sportivilor, Nr. FN, 129 ; CC 1835/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28007	226	Teren împrejmuit; T 29 ; CC 1835/1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88240 / 11/06/2024		
Act Notarial nr. 1385, din 11/06/2024 emis de Lupu Maria Luiza;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 28007 a imobilului cu numarul cadastral 28007 / UAT Boldesti-Scaeni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 27984 inscris in cartea funciara 27984;	A1
Act Administrativ nr. 182, din 28/11/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLDEȘTI-SCĂENI; Act Administrativ nr. 22626, din 06/12/2023 emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI BOLDEȘTI-SCĂENI; Act Administrativ nr. 31, din 27/02/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLDEȘTI-SCĂENI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE(domeniul privat), dobandit prin: Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL BOLDEȘTI-SCĂENI	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27984/Boldesti-Scaeni, inscrisa prin incheierea nr. 32818 din 04/03/2024;		
98401 / 01/07/2024		
Act Administrativ nr. 95, din 26/06/2024 emis de ORAȘ BOLDEȘTI SCĂENI; Act Administrativ nr. 26, din 23/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLDEȘTI SCĂENI; Act Administrativ nr. 31, din 27/02/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLDEȘTI SCĂENI;		
B4	se notează faptul că imobilul face parte din domeniul privat al Orașului Boldești Scaeni	A1

C. Partea III. SARCINI .

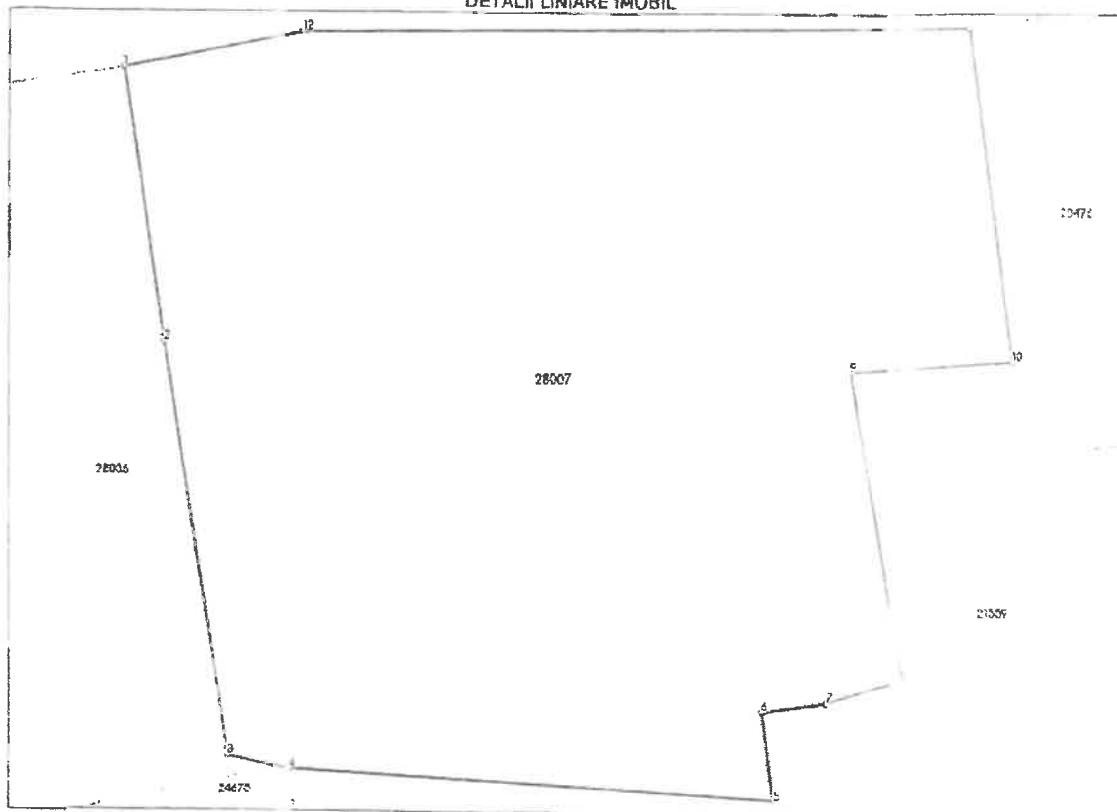
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28007	226	T 29 ; CC 1835/1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cit	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	226	29	1835/1	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.614
2	3	8.437
3	4	1.253
4	5	9.824
5	6	1.807
6	7	1.329

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.57
8	9	6.294
9	10	3.177
10	11	6.827
11	12	13.407
12	1	3.645

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

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

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

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

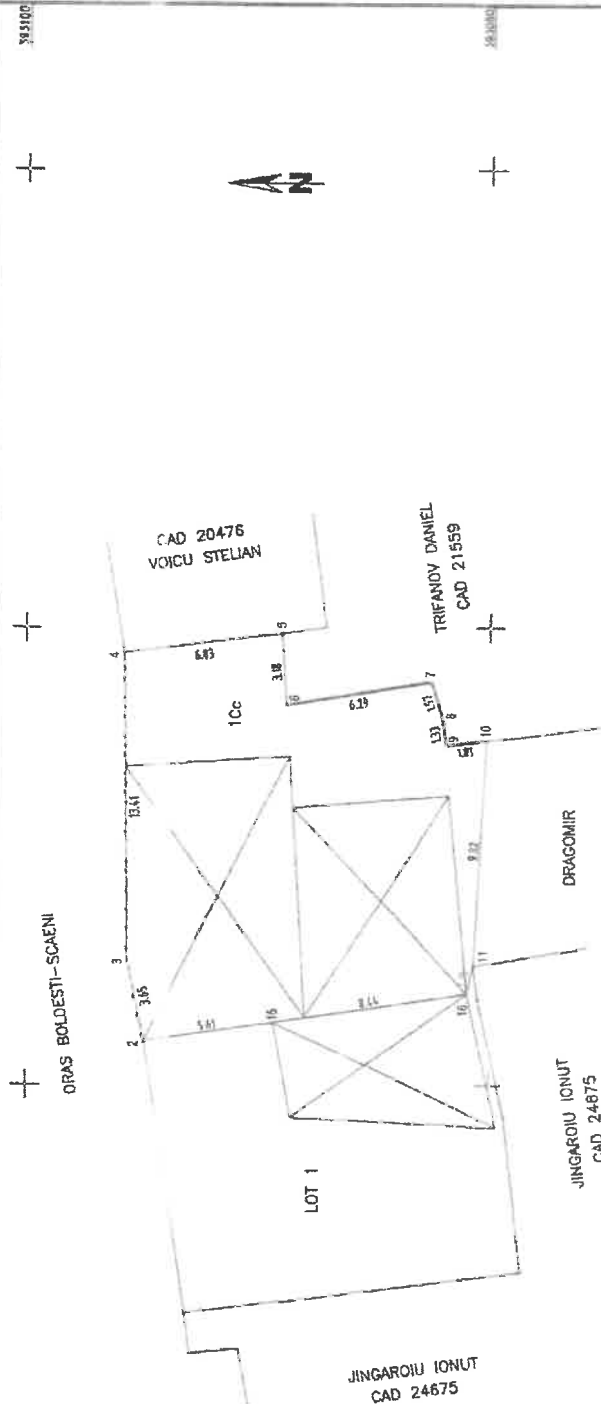
Data și ora generării,

02/03/2026, 14:04

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>

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200
Lot 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
28007	226	Oras Boldesti-Scaeni, Str. Sportivilor, F.N, Tarla 29, Parcela Cc1835/1, Jud. Prahova.
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala
		Oras Boldesti-Scaeni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	226	Teren intravilan, scutit imp. reamut cu card de beton si asfalt.
Total		226	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii

Suprafata totala masurata a imobilului = 405mp

Suprafata Lot 2 = 226 mp

Suprafata din q.v. = 405mp

ING. OTELEA V. BOGDAN-ANDREI
PERSONA FIZICA AUTORIZATA A.N.C.P.I.
Seria RO-PH-F Nr. 1656/2014
CATEGORIA A

Bogdan-
Andrei

Otelea

Date: 2024.04.16

13.03.10 +03'00"

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea incadrarii documentelor cadastrale si
corectitudinea actiunii in raportarea din teren

Data: Aprilie 2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata ai
atribuarea numerului cadastral.

Semnat digital de
Stan Amalia-
Claudia
14.04.2024

Data:

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘ BOLDEȘTI-SCĂENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

- pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 26 din 23.02.2021 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Boldești-Scăeni

Având în vedere:

- referatul de aprobare, înregistrat sub nr.10208/20.06.2024, prin care primarul orașului Boldești-Scăeni propune modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 26 din 23.02.2021 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Boldești-Scăeni;
 - raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort, înregistrat sub nr.10209/20.06.2024;
 - Hotărârea Consiliului Local nr.31 din 27.02.2024 pentru modificarea și completarea H.C.L. nr. 26 din 23.02.2021 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Boldești-Scăeni;
 - dispozițiile art. 354 și ale art. 357 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Normele tehnice din 14 mai 2020 pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor aprobate prin HG nr. 392/2020;
 - avizul secretarului general înregistrat sub nr.10210/20.06.2024;
 - avizul comisiei de specialitate nr. 2 - administrarea domeniului public și privat, gestionarea serviciilor de interes local;
- În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit. c), ale art. 139 al n.(1) și alin. (3) lit. g) și ale art. 196 alin.(1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al orașului Boldești-Scăeni, întrunit în ședința publică ordinară în data de 26.06.2024, adoptă prezenta hotărâre:

Art. I. Hotărârea Consiliului Local nr. 26 din 23.02.2021 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Boldești-Scăeni, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

Poziția nr. 292 din anexa la hotărâre se modifică potrivit anexei la prezenta hotărâre.

Art. II. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local nr. 26 din 23.02.2021 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Boldești-Scăeni, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate .

Art. III. Prezenta hotărâre se comunică Serviciului patrimoniu local și monitorizare servicii publice și se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet pbs.infoprimary.ro, în secțiunea Monitorul Oficial Local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BIȚĂ PAUL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
TUDOR FLORENTINA NELI

Boldești-Scăeni, 26.06.2024

Nr. 95

Județul PRAHOVA

Comisia specială pentru întocmirea

inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orașului Boldești-Scăeni

ANEXA la HCL nr. 207 din 06.06.2014

**Modificări la Anexa la HCL nr.26/23.02.2021 privind Inventarul
bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orașului Boldești-Scăeni**

NR. crt. 0	Cod clasificare 1	Denumirea bunului 2	Elemente de identificare 3	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință 4	Valoarea de inventar -lei- 5	Situația juridică actuală 6
292	9.2.1.1.1	Teren str. Sportivilor, F.N.	Teren intravilan cu acces din strada Sportivilor, categoria Cc, în suprafață de 405 mp, situat în T 29, P 1835/1 compus din două loturi: lot 1 cu suprafața de 179 mp și nr. cadastral 28006 și lot 2 cu suprafața de 226 mp și nr. cadastral 28007. Vecinătăți: V, S și E proprietăți particulare, N-teren la dispoziția comisiei de fond funciar.	2023	24.117,75	Domeniul Privat

Comisia Speciala de Inventariere

1. Bucuroiu Constantin	primar	- membru și președinte
2. Tudor Florina Neli	secretar general UAT	- membru
3. Gică Daniel Dumitrache	arhitect șef	- membru
4. Nedelcu Mariana	șef serviciu buget finanțe	- membru
5. Breană Petre	șef serviciu SPLMSP	- membru
6. Stanescu Luciana	inspecteur	- membru

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘ BOLDEȘTI-SCĂENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

- privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Boldești Scaeni

Văzând:

- referatul nr. 3277/11.02.2021 prin care primarul orașului propune aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Boldești-Scăeni;
 - raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort, înregistrat sub nr. 3278/11.02.2021;
 - dispozițiile art. 129, alin. (2), lit. „c” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - dispozițiile art. 354 și ale art. 357 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Normele tehnice din 14 mai 2020 pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor aprobate prin HG nr. 392/2020;
 - avizul secretarului general al orașului Boldești-Scăeni, înregistrat sub nr. 3279/11.02.2020;
 - avizul comisiei de specialitate nr. 2 - administrarea domeniului public și privat, gestionarea serviciilor de interes local;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. „c”, ale art. 139 alin. (1) și ale art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al orașului Boldești-Scăeni adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aprobă Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Boldești-Scăeni, conform Anexei , parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și prin publicarea pe site-ul acesteia, prin grija Serviciului Patrimoniu Local

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TĂNĂSESCU STELIAN HORATIU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
TUDOR FLORINA-NELI

Boldești-Scăeni, 23.02.2021
Nr. 26