



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

In conformitate cu contractul nr 2565/04.02.2025 si actele aditionale ulterioare, ca urmare a solicitării dvs din cadrul platformei online SEAP, respectiv ordinul de incepere a lucrarilor din 26 august 2025, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **Primariei Municipiului Ploiesti**, in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea **s-a realizat in scopul consilierii clientului pentru fundamentarea unor decizii de management privind concesionarea bunului evaluat**; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str Baraoltului, nr 5, Bl 40A, sc D, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	3.74 mp acte 4.00 mp masurata	153245	153245	In exclusivitate	In proprietate	ECF 94647/19.06.2025 HCL 216/30.04.2025 Certif urbanism 703/30.07.2024
Total suprafata mp	3.74 mp acte 4.00 mp masurata					

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

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra terenului intravilan curti constructii in suprafata de 3.74 mp suprafata acte, 4.00 mp suprafata masurata, la data de 20.08.2025, este cea rezultata din: **ABORDAREA PRIN PIATA:**



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Valoare de piață teren S =3,74 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	166,10	840,10
Valoare totală	621,21	3.141,98
Valoare concesiune -euro-	621,21	
Durata concesiunii-ani-	25	
Perioada de recuperare-ani-	25	
Redeventa anuala -euro-	24,85	125,686
Redeventa euro/mp/an	6,64	33,583
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0578 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

In ipoteza concesiunii suprafetei de teren pentru o perioada de 25 ani cu recuperare de maxim 25 ani, atunci redeventa anuala din concesiune este de 24.85 euro, respectiv 6.64 euro/mp/an.

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

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

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 5.0578 valabil la data evaluarii 20.08.2025

Evaluator autorizat ANEVAR,
Expert Tehnic Judiciar
Ec. Constanta Ene





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 3.74 mp (acte), 3.74 mp (masurata), situat in Municipiul Ploiesti, Str Baraoltului, nr 5, bl 40A, Sc D, Judetul Prahova



Scopul evaluarii: **CONCESIONARE**

Proprietar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Client: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Destinatar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Utilizator: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Raport nr 48 **AUGUST 2025**



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Utilizarea desemnata
- 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 taxe
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente
- 2.8. Analiza celei mai bune utilizari

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 5.1. Sinteza Rezultatelor
- 5.2. Concluzii asupra valorii

Bibliografie
Anexe



CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

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

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

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se 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 19.08.2025.
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI





1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de Evaluarea se adreseaza exclusiv proprietarului **Primaria Municipiului Ploiesti din Judetul Prahova**, in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator si contine informatii adecvate doar necesitatilor ei.

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

1.3. Utilizarea desemnata

Evaluarea s-a realizat in vederea exprimarii unei opinii cu privire la valoarea de piata a bunului evaluat in vederea concesiunii acestuia.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str Baraoltului, nr 5, Bl 40A, Sc D, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	3.74 mp acte 4.00 mp masurata	153245	153245	In exclusivitate	In proprietate	ECF 94647/19.06.2025 HCL 216/30.04.2025 Certif urbanism 703/30.07.2024
Total suprafata mp	3.74 mp acte 4.00 mp masurata					



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

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

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti constructii , cu suprafata masurata de 3.74 mp suprafata acte, 4.00 mp suprafata masurata, aferent balconului adjacent apartamentului nr 63, situat in Municipiul Ploiesti, Str Baraoltului, nr 5, BI 40 A, Sc D, parter, judetul Prahova.**

Adresa proprietatii : Municipiul Ploiesti, Str Baraoltului, nr 5, BI 40 A, Sc D, parter, judetul Prahova

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

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar, Se infiinteaza cartea funciara nr cerere 94647/19.06.2025 a imobilului cu NC 153245 Ploiesti, in baza HCL 216/30.04.2025, conf Certificat de urbanism 703/30.07.2024.

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 2025)

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



1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este **20.08.2025**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **5.0611 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **20.08.2025**.

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

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

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

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	au fost primite: certificat de urbanism, extras de carte funciara	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietati inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al primariei	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-



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

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

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

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

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

1.8. 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 neconcordanta 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, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;



- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- **Ipoteze speciale**



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

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.

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

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

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din "**Standardele de Evaluare A Bunurilor 2025**", astfel:

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



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

1.12. 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 descrierea juridica

Proprietatea evaluata este situata in Municipiul Ploiesti, Str Baraoltului, Nr 5, Bl 40A, Sc D, judetul Prahova. Imobilul are o suprafata de 4 mp, este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, in zona de vest a orasului, in apropierea pietii Aurora Vest.

Teren intravilan Curti constructii, domeniul privat al UAT Ploiesti, acces se poate face atat din str Baraoltului cat si din strada Anotimpului prin alee de acces pietonala, in zona de vest a orasului, NC 153245, vecinatati blocuri, posibilitatea de racordare la toate utilitatile.

Regimul Juridic

Terenul cu NC 132373-C1-U34 (apartament compus din doua camere si dependinte in suprafata de 38.04 mp, cote parti comune de 0.0209 mp), se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea privata a sotilor Tunaru Florentina Daniela si Tunaru Stefan Octavian, conf Ctr de Vanzare Cumparare nr 940/07.02.2002, emis de NP Tudose Maria si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de OCPI Prahova in baza cererii nr 109247/24.07.2024.

Regimul Economic

Conform certificatului de urbanism nr 703 din data de 30.07.2024, terenul are categoria de folosinta intravilan curti constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

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

Utilizari permise:

- Locuinte in blocuri;



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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

Utilizari permise cu conditii:

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

Utilizari interzise:

- Orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens
- Locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art 30, din RGU.
- Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015- Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.

Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 3.74 mp suprafata masurata

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	153245	3.74	Curti constructii

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

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedisponibil ptr evaluator	Observatii
Extras de carte funciara	Nr cerere 94647/19.06.2025	Disponibil	Nu este cazul
Certificat de urbanism	703/30.07.2024	Disponibil	Nu este cazul
HCL	216/30.04.2015	Disponibil	Nu este Cazul

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate in procesul evaluarii.

Evaluarea s-a facut tinand cont de suprafetele mentionate in documentatia anexata



2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ploiești este municipiul de reședință al județului Prahova, Muntenia, România. Este situat la 60 km nord de București, pe coordonatele de 26°1'48" longitudine estică și 44°56'24" latitudine nordică și are o suprafață de aproape 60 km². Este înconjurat de comunele Blejoi (la nord), Târgșoru Vechi (la vest), Bărcănești, Brazi (la sud) și Bucov (la est).

Orașul a crescut începând cu secolul al XVII-lea, pe o moșie cumpărată de Mihai Viteazul de la moșnenii ce o stăpâneau, luând treptat locul vechilor târguri muntenesti Târgșor, Gherghița și Bucov ca centru regional al zonei, evoluția sa fiind accelerată de industrializare în special după ce a început exploatarea masivă a zăcămintelor de petrol din zonă și în oraș au apărut mari facilități de rafinare, ceea ce i-a adus porecla de „capitala aurului negru”. În continuare, activitatea sa economică este bazată pe prelucrarea petrolului, orașul având patru mari rafinării, dar și alte industrii legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere).

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

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

Ploieștiul se găsește între două mari râuri, primul dintre ele, Prahova, spre sud-vest, atingând ușor municipiul prin comuna suburbană Brazi, iar cel de-al doilea, Teleajenul, spre nord și est, străbătându-l prin comunele suburbane



Bleji, Bucov, Berceni. Orașul este așezat pe râul Dâmbu, care izvorăște în zona de dealuri a orașului Băicoi, trece prin oraș și prin două comune suburbane și apoi prin comuna Râfov, unde se varsă în Teleajen. Dâmbu are astăzi apa puțină; este canalizat pe aproape toată partea ploieșteană a traseului său, în el deversându-se, la ieșirea din oraș, sistemul de canalizare al acestuia.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în com. Municipiul Ploiești, Str Baraoltului, nr 5, Bl 40A, Sc D, Județul Prahova.
- Zona liniștită. Zona este rezidențială.
- Accesul la proprietate se realizează din drum asfaltat, allee pietonală, Str Baraoltului.
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale: construcții de tip blocuri P+4E
 - proprietăți comerciale
 - unități comerciale : da
 - unități de învățământ : da
 - unități bancare : da

Artere importante de circulație în apropiere

- Auto și pietonal
- Calitatea rețelilor de transport : **sosele asfaltate cu o bandă pe sens**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidențială**
- În zona sunt amplasate construcții de tip blocuri
- Imobilul este amplasat în zona de vest a orașului Ploiești, în apropierea pieței Aurora Vest
- Din punct de vedere economic: **zona în dezvoltare, cu un somaj mediu**
- În imediată vecinătate a proprietății, la distanță de max. **de 500 m** se poate găsi orice facilități edilitare de tipul:
 - Magazine , piață, unități de învățământ
- Mijloace de transport în comun: **transport public în comun, RATP**

Vecinătăți:

- Blocuri P+4E



Toate datele inscrie in aceasta lucrare in legatura cu regimul Juridic, Tehnic si Economic sunt extrase din CERTIFICATUL DE URBANISM Nr 703/30.07.2025 ,emis de UAT Ploiesti in scopul obtinerii de date tehnice, economice si juridice asupra terenurilor in vederea concesiunii.

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

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

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

Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de **19.08.2025**, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

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

Adresa proprietatii : **Municipiul Ploiesti, Str Baraoltului, nr 5, bl 40A, Sc D** si are urmatoarele caracteristici :

- are acces direct din drum asfaltat
- Suprafata adecvata utilizarii curente
- Forma neregulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana
- Conditii de fundare normale
- Fara expunere la pericole (conform Certificat de urbanism nr 703/30.07.2025)

2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

In zona sunt locuinte colective blocuri cu patru si zece nivele iar mijloacele de transport sunt asigurate de retea RATP.

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.



Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

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

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

2.8. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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



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

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

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

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

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

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

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **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 acesteia proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizari probabile in mod rezonabil

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

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale, servicii, restaurante, parcuri



- in zona sunt destul de putine terenuri libere pe care pot fi edificate constructii rezidentiale sau comerciale
- in zona nu s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.
- tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru **edificarea de constructie balcon.**

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 utilizările mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca: **in conformitate cu certificatul de urbanism este posibil legal constructia unui balcon.**

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 dezvoltarile constructia unui balcon este fizic posibila, legal permisa 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 **constructia unui balcon** 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 **constructia unui balcon** este fezabila financiar. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul valorii maxime

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

Deoarece exista mai multe utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru constructii pentru **constructia unui balcon** 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 proprietati considerata construita).

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

Schematic situatia se prezinta astfel:

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



Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr o zona preponderent rezidentiala .

Conform certificat de urbanism este posibila constructia unui balcon .

Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in cea mai buna CMBU **a sa, teren curti constructii constructia unui balcon.**

- utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung,
- cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita **este continuarea utilizarii existente.**
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja folosit conform celei mai bune utilizari a acestuia.
- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren **cu destinatie curti constructii constructia unui balcon** Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.

CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. 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 (servicii) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor curti cu constructii servicii, teren conform cerintelor zonei.



Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan curti constructii cu constructii ce deservesc zona de servicii, patrimoniu privat al unui UAT. Arealul analizat : Municipiul Ploiesti

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

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

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

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona rezidentiala - blocuri.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii nu este destul de consistent, proprietatea fiind in domeniul privat al unui UAT.

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona rezidentiala de blocuri.

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



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

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

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

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

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

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidentiala de, blocuri.

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

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

3.2. Analiza ofertei competitive

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



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

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

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zonă, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de **140-160 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități, eventuale riscuri de inundație și instabilitate, etc.

În zonă se constată un interes mediu pentru achiziționarea de proprietăți similare.

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

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

Oferta de terenuri, la nivelul anului 2025, apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizată prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună. În ceea ce privește piața proprietăților care se adresează bugetelor mai mari, este vizibilă o relativă stagnare, din cauza evoluției slabe a consumului și a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

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



3.3. Analiza cererii

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

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

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind cauzata cresterea interesului investitional in astfel de afaceri.

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

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

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

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

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

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

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

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



3.4. Echilibrul pietei

Ținând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară creștere.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau nicio dată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este „prețul dorit” de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de oferta sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile lei/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chiriile, cât și prețurile de vânzare sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile au o ușoară creștere pentru că cererea a crescut față de oferta pieței. În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată și în urma analizei efectuate, reiese faptul că în prezent în piața imobiliară specifică, **cererea**, după ani de stagnare, a intrat pe **un palier ușor ascendent în ciuda situației create de criza sanitară și cea geopolitică**. Considerăm că acest trend **ușor ascendent** se va menține și în perioada următoare.



3.5. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și



(re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

În lucrarea de față au fost aplicate trei metode de evaluare.

4.1. Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

Etapile parcurse în vederea estimării valorii au fost:

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



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

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

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

Analiza datelor este efectuată în ANEXA – Abordarea prin piață, parte integrantă din lucrare, anexată capitoului ANEXE.

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

Valoare de piață teren S =3,74 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	166,10	840,10
Valoare totală	621,21	3.141,98
Valoare concesiune -euro-	621,21	
Durata concesiunii-ani-	25	
Perioada de recuperare-ani-	25	
Redeventa anuala -euro-	24,85	125,686
Redeventa euro/mp/an	6,64	33,583
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0578 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

In ipoteza concesiunii suprafetei de teren pentru o perioada de 25 ani cu recuperare de maxim 25 ani, atunci redeventa anuala din concesiune este de 24.85 euro, respectiv 6.64 euro/mp/an.

Redeventa anuala poate suferi modificari de valoarea in functie de perioada de recuperare pe care o decide

Primaria Ploiesti ca ii este utila in relatia cu clientul sau.

Redeventa creste direct proportional in functie de numarul de ani stabiliti pentru recuperarea concesiunii. Cu cat perioada de recuperare concesiunii este mai mica cu atat redeventa anuala este mai mare.

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene





CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrarii, 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

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

Valoare de piață teren S = 3,74 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	166,10	840,10
Valoare totală	621,21	3.141,98
Valoare concesiune -euro-	621,21	
Durata concesiunii-ani-	25	
Perioada de recuperare-ani-	25	
Redeventa anuală -euro-	24,85	125,686
Redeventa euro/mp/an	6,64	33,583
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0578 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

In ipoteza concesiunii suprafetei de teren pentru o perioada de 25 ani cu recuperare de maxim 25 ani, atunci redeventa anuală din concesiune este de 24.85 euro, respectiv 6.64 euro/mp/an.

Redeventa anuală poate suferi modificari de valoarea in functie de perioada de recuperare pe care o decide Primaria

Ploiesti ca ii este utila in relatia cu clientul sau.

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

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene





5.2. Concluzia asupra valorii

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

- 1. Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata in intravilanul municipiului Ploiesti . Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor/concesionarilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.**
- 2. Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**
- 3. Cantitatea informatiilor** - deoarece in **arealul analizat** se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile culese din piata imobiliara au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

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

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

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului in suprafata totala de 3.74 mp (acte), 4.00 (masurata), la data de 20.08.2025 este cea rezultata din: **ABORDARE PRIN PIATA**, respectiv:
Valoarea de piata la data de 20.08.2025 621.21 euro, respectiv 166.10 euro/mp.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Valoarea concesiune la data de 20.08.2025 621.21 euro.

Redeventa anuala : 24.85 euro

In ipoteza concesiunii suprafetei de teren pentru o perioada de 25 ani cu recuperare de maxim 25 ani, atunci redeventa anuala din concesiune este de 24.85 euro, respectiv 6.64 euro/mp/an.

Redeventa anuala poate suferi modificari de valoarea in functie de perioada de recuperare pe care o decide

Primaria Ploiesti ca ii este utila in relatia cu clientul sau.

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

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

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

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





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Bibliografie

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

ANEXE

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

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator FPI
Legitimatie nr. 12447

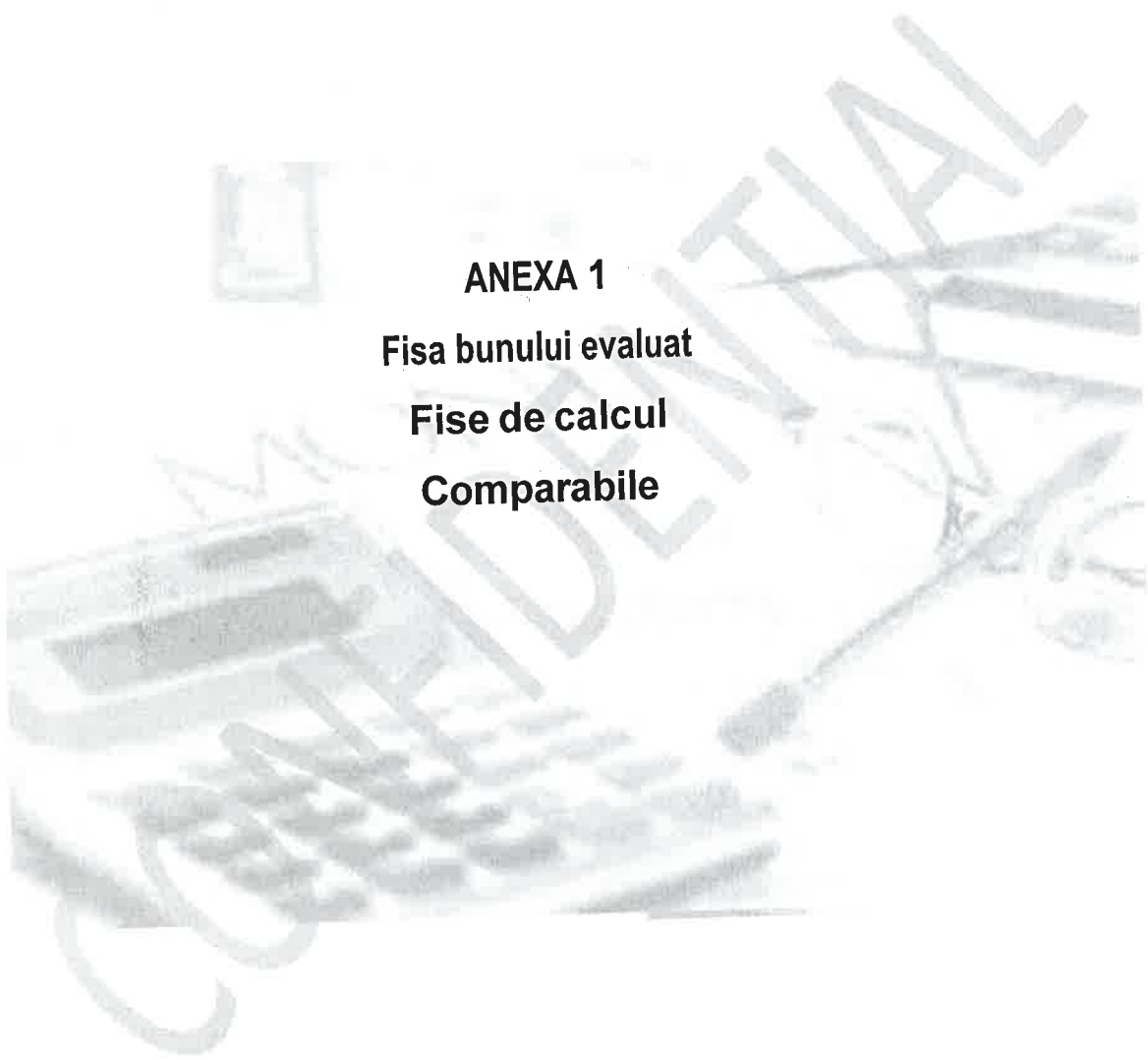


ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

Teren aflat in Municipiul Ploiesti, Str Baraoltului, nr 5, Bl 40A, sc D Ph

Data evaluarii:

20.08.2025

Cursul valutar la data evaluarii:

1 euro= 5,0611 lei (B.N.R.)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE SPECIALA

Denumirea	Teren intravilan
Destinatia	Curti constructii
Nr.Cadastral	153245
Data PIF	
Localizarea (adresa)	Teren aflat in Municipiul Ploiesti, Str Baraoltului, nr 5, Bl 40A, sc D Ph
Dimensiuni, suprafete	Suprafata acte (mp) = 3,74
	Suprafata masurata(mp) = 4.00



2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Teren- domeniul privat al Municipiului Ploiesti conf HCL 216/30.04.2025, cu suprafata de 3,74 mp , teren intravilan,adiacent apartamentului nr 63, parter, din blocul 40/A, sc D, parter,Str Baraoltului, nr 5. Terenul este situat in partea de vest a municipiului Ploiesti, intrarea se face din str Baraoltului. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica.

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA

Sursa de informatii privind estimarea costului unitar de inlocuire	Diverse site-uri de publicitate imobiliara si standrade ANEVAR
Valoarea de piata unitara (euro/mp)	166,10
Valoarea de piata unitara totala teren (euro)	621,21
Diferenta din reevaluare	
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR	CONSTANTA ENE





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Explicarea ajustărilor:

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

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

2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) - Pentru Proprietatea subiect Fara restricții/estricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similară restricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similară restricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similară restricții, fata de proprietatea subiect.

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

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

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

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

7. LOCALIZARE - proprietatea subiect este localizată în Ploiești strada Baraotului nr 5 bloc 40A scara D, parter, adiacent apa nr 63. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -20% deoarece este localizată în Teren de vânzare - Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală, amplasament mai buna idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -15% deoarece este localizată în Ploiești teren intravilan curți-construcții situat în Ploiești, zona Transilvaniei strada Harpei, amplasament mai buna idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în Ploiești teren intravilan curți-construcții situat în zona Republicii strada Veniamin Costache, amplasament zona mai buna idem ca proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) - Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat. În zona analizată, proprietatea subiect are suprafața de 3,74. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,3% deoarece are suprafața de 300 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,2% deoarece are suprafața de 237 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,3% deoarece are suprafața de 353 mp.

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

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

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

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE - Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -32,1 deoarece are la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -35,5 deoarece are suprafața de la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -54,1 deoarece are la hotar.

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



1. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-central-dimitrie-bolintineanu-fDjx1nl.html>



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

Postat 15 iunie 2025

Teren De vanzare Central !! Dimitrie bolintineanu

67 500 €

Possibilitate Rate

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

Postat 15 iunie 2025

Teren De vanzare Central !! Dimitrie bolintineanu

67 500 €

Possibilitate Rate

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

Detalii cheie:

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

Nr. Tel 0734 642843

Avantaje:

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

2. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-construcie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans->

IDDBv1? qI=1*bch953* qcl au*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.* qa*MIAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NjY5OTY4* qa 1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjMwJG01NyRsMCRoMA..



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

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

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

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

Utilitati: canalizare, apa, lumina, gaz.

Pret: 59000 euro.

Antonio Popescu

ARHOME IMOB

758 098 383



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



3. https://www.storia.ro/ro/oferta/novisimo-imobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR?gl=1*14g9ldy* gcl au*OTA4NzY3MzEOLjE3NDgONTYyODE.* ga*MjAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NjY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*cze3NTA3NjM0MTQkbzM3JGcxJHQxNzUwNzYzNDE2JG01OCRsMCRoMA..



NOVISIMO-IMOBILIARE: TEREN IN ZONA REPUBLICII

134 000 € 353 €/m²

Strada Costache Ventamin, Republicii Vest II, Ploiesti, Prahova



Imobiliare Novisimo
NOVISIMO IMOBILIARE
☎ 0733 079 910

Nume*

Descriere

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

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

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

jate



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



TERENUL AFERENT BALCONULUI ADIACENT





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 153245 Ploiești

Nr. cerere	94647
Ziua	19
Luna	06
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str. BARAOLTULUI, Nr. 5, Bl. 40A, Sc. D

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	153245	4	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan, în suprafața din acte de 3,74 mp, aferent balconului adiacent apartamentului nr. 63 situat în Municipiul Ploiești, Strada Baraoltului, nr. 5, bloc 40A, Scara D, parter, Jud. Prahova.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76851 / 21/05/2025 Act Administrativ nr. 216, din 30/04/2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești; Act Administrativ nr. 43600, din 12/05/2025 emis de SERVICIUL PUBLIC FINANTE LOCALE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, aferent balconului adiacent apartamentului, nr.63.. dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF:2844855. (domeniu privat)	A1
94647 / 19/06/2025 Act Administrativ nr. 216, din 30/04/2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești; Act Administrativ nr. 15673, din 01/11/2024 emis de Direcția Gestionă Patrimoniu;		
B2	se îndreaptă eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei cărți funciare în sensul că pe planul de amplasament și delimitare a imobilului a fost trecută suprafața din acte de 4 mp. și nu 3,74 mp. conform Hotărârii Consiliului Local nr.216/30.04.2025	A1

C. Partea III. SARCINI

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Carte Funciară Nr. 153245 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

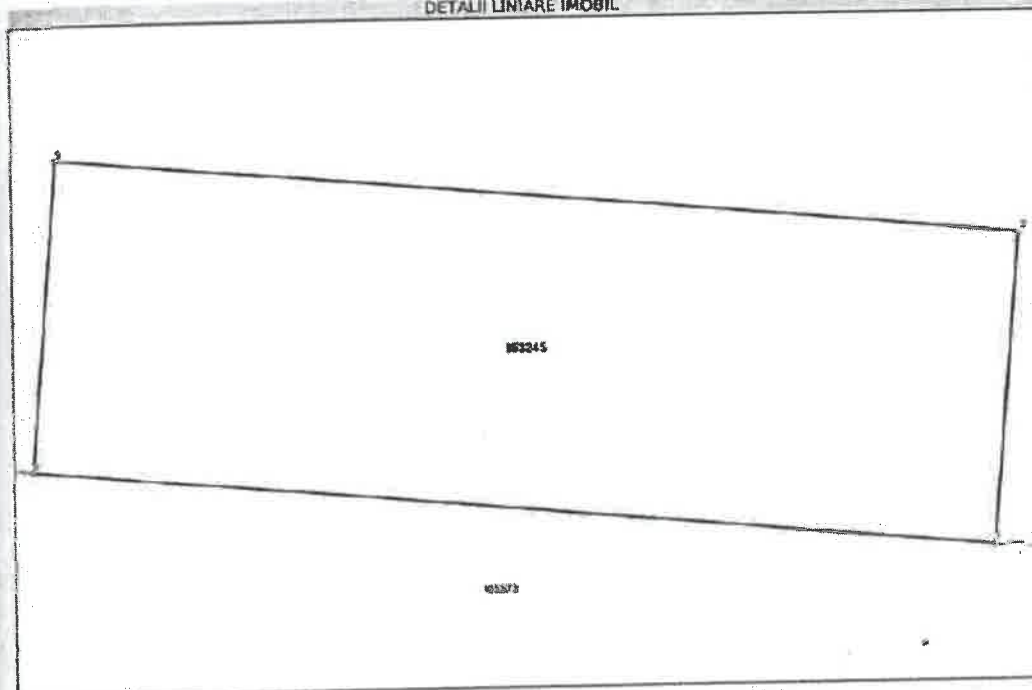
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
153245	4	Teren intravilan, în suprafața din acte de 3,74 mp, aferent balconului adiacent apartamentului nr. 63 situat în Municipiul Ploiești, Strada Baraoltului, nr. 5, bloc 40A, Scara D, parter, Jud. Prahova.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	

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	1.152
2	3	3.248
3	4	1.152
4	1	3.248

** 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.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 3

Extrage pentru înregistrare online la adresa epay.anevar.ro

Formular versiunea 1-1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Carte Funciară Nr. 153245 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tanful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 251M.

Data solutiunii,

20-06-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
CAMELIA DUMITRU

(parafe și semnătura)

Referent,

(parafe și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 100/2018

Pagina 3 din 3

Pentru mai multe informații vizitați la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 3.1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI			Anexa Nr. 16
Scara 1:100			
Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului: Intravilan	
153245	4	Municipiul Ploiești, Strada Baraoltului, nr. 5, bloc 40A, scara D, parter, Jud. Prahova	
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)		
153245	PLOIESTI		
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Ca	4	Teren intravilan, în suprafața din acte de 3.74mp, alături de balconul adiacent apartamentului nr. 63 situat în Municipiul Ploiești, Strada Baraoltului, nr. 5, bloc 40A, Scara D, parter, Jud. Prahova.
Total		4	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 4 mp Suprafața din acte = 3.74 mp			
Executant: Ing. ALEXANDRESCU RALUCA ANDREEA Autorizație categ. B, Seria RO-BZ-F Nr. 0108; Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Raluca-Andreea Alexandrescu 2025.06.18 17:34:53 +03'00'		Inspector: Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Data: Stampila BCPI	



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

HOTĂRÂREA NR. 216

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Baraoltului, nr. 5, adiacent apartamentului nr. 63, din bl. 40A, sc. D, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 235/28.04.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Viscan, Valentin Marcu, Paul Paleș-Alexandru, Octavian-Andrei Sandu, Gheorghe Popa și Mihai Tonsciuc și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 194/25.04.2025 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. 219/28.04.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului - teren situat în Ploiești, str. Baraoltului, nr. 5, adiacent apartamentului nr. 63, din bl. 40A, sc. D, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură și promovare operațiuni comerciale emis în data de 25.04.2025;

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

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

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

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

Văzând Procesul Verbal încheiat în data de 17.04.2025 al Comisiei speciale de inventariere stabilită prin Dispoziția nr. 1651/19.02.2025 a Primarului municipiului Ploiești;

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

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și alin. (2), lit. e), art. 139, art. 196 alin. (1), lit. a) și ale art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 3,74 m.p., situat în Ploiești, str. Baraoltului, nr. 5, adiacent apartamentului nr. 63, din bl. 40A, sc. D, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre;





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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

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

Data în Ploiești, astăzi, 30 aprilie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe SÎRBU-SIMION

Contrasează:
SECRETAR GENERAL,
Laurențiu PITU





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 216



Terenul ce se înscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr. crt.	Adresa imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	2	3
	Str. Barsoltului, nr. 5, bl. 40A, sc. D	Teren adiacent apartamentului nr. 63 din blocul nr. 40A, sc. D	Suprafață = 3,74 m.p.

Director Executiv,
Carmen Dănila BUCUR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TABIRCA

Șef Serviciu S.I.E.B.,
Gabriela MÎNDRUȚIU

Șef S.P.V.P.A.A.E.
Elena GUZU

Încasorile Consiliu S.I.E.B. - Alina Măi-Rom

Consilier S.P.V.P.A.A.E. - Ionela Duda





ROMANIA
Județul Prahova
Primăria Municipiului Ploiești
Nr. 10578 din 15.07.2014

CERTIFICAT DE URBANISM

703 100m* 30 JUL 2024

Im Vergleich:

LA CERCETARE A FI. SO. IT. AN. IN. C. R. O. V. EN. IT. ESTEREA C. R. I. T. I. C. A. T. U. L. I. DE. U. R. B. A. N. I. S. M. A. P. S. C. R. I. P. T. I. E. R. E. S. C. R. I. P. T. I. E. R. E. D. I. B. A. L. C. E. S. S. E.

[illegible]

Pentru mobilul _____, teren si/sau constructii _____ situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti
 satul _____, strada _____, nr _____, cod postal _____
 nr _____, BARNUTULUI _____, 40A
 se _____ D _____, P _____, ap _____ 63 _____, sau identificare prin _____

În temeiul reglementărilor documentare de urbanism nr. _____ 2004 _____ 1999
fața P.U.G. aprobată prin Hotărâre Consiliului Local nr. 204/1999 și 385/2009

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

SE CERTIFICA:

I. REGIMUL JURIDIC

Inchiderea cu numărul cadastral 13297/1/1/1/4 apartinând complex din două camere + dependințe în suprafața de 38,64 mp, care parte comună de 0,209 mp se află situat în intravilanul mănăstirii Plăești și este proprietate privată a soților Tudora Florentina - Daniela și Tudora Ștefan - Octavian, conținut Contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 940/07-07-2002 emis de NP Județul Maramureș și înscrisul de laute Primăria pentru Informare chibrită de C.C.P.L. Prilova în baza cererii nr.109247/24.07.2024

2. REGIMUL ECONOMIC

1.6 - zona mediodomani (s. evidentă) cu term. de maxime $P \geq 2-4$ și $P \leq 5-10$

1.6 - zona predominantemente residencial, a norma de malha de $P = 2 + P = 5,10$

11/17/44 10:00 AM

to come in the way.

instituto publico, elemento, mucho, considerable

- serve on professionally, socially or professionally related

— as his agent, not his agent.

[illegible][illegible]

...di

1. *La ley de 19 de mayo de 1987, que modifica la Ley de 19 de mayo de 1982, en materia de*

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

... ..

8 Feb 61 - 10 Feb 61 - 11 Feb 61

14

$$f_{\text{max}} = \frac{1}{2\pi} \sqrt{\frac{1}{L C_{\text{eff}}}} = \frac{1}{2\pi} \sqrt{\frac{1}{L (C_1 + C_2)}} \quad \text{where } C_1 = \frac{1}{\frac{1}{C_1} + \frac{1}{C_2}} \quad \text{and } C_2 = \frac{1}{\frac{1}{C_1} + \frac{1}{C_2}}$$



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Documentatia tehnica trebuie sa previna:

- constructia balconului se va face cu destinatie exclusiva de locuit, accesul rezolvandu-se potrivit solutiei propuse de proiectant, in conformitate cu tipul de inchidere perimetrala existenta a balconului;
- dimensiunile balconului vor fi stabilite in limitele proiectiei balconului de la etajul superior;
- protejarea ventilatorilor existente ale subsolului;

2. Cererea pe baza careia se va solicita eliberarea autorizatiei de construire va fi insusita de Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire se va intocmi si semna conform anexei nr. 1 din Legea nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, va fi verificata conform HGR nr. 925/1995 si se va prezenta in doua exemplare (originale), completata cu conditiile din avizele obtinute.

Nota:

Se vor anexa:

- proiectul care sa contina rezolvarea situatiei juridice a terenului necesar de construire a balconului (contract de cumparare-concediune incheiat de Directia Gestione Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Ploiesti);
- anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de construire - completata;
- plan de incadrare in zona, plan de amplasament si delimitare a imobilului, viza de OCPI Prahova; relevu apartament (de la invecinarea in cartea funciara);

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare. Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr. 382/24.11.2009.

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

LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCTIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE - CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 92/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE pentru participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarile, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivelor 85/337/CEE si a Directivelor 96/61/CE, prin conditiile de urbanism se comunique solicitantului obligatia de a consulta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, necesitatea includerii proiectului in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a proiectului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarea opiniilor publicului si al formularii unui proiect de vedere oficial cu privire la realizarea proiectului in acord cu rezultatele consultarii publice in aceste conditii.

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul este obligat sa se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a proiectului si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acestuia asupra mediului in urma evaluarii initiale a proiectului se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Directorul ANPISADURA PLOIESTI - CONSTANTA
Cristina MATEA - TARIU



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



In situatii in care s-a decis competenta pentru protectia mediului stabilita de legea, este obligatorie prezentarea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, aceasta are obligatia de a fi notificata in cel mai scurt timp autoritatii administrative publice competente in privinta incuviintarii cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de amenajare.

In situatii in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii proiectului de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la executarea si realizarea investitiei, acesta are obligatia de a notifica in cel mai scurt timp autoritatea administrativa publica competenta.

TEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI SOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

1) planul de urbanism;

2) planul de amenajare a teritoriului urban, terenul sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan
actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care
nu dispune altfel (copie legalizata);

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

4) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

5) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

6) alimentare cu apa

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri

7) canalizare

☒ telefonizatie

☐

8) alimentare cu energie electrica

☐ salubritate

9) alimentare cu energie termica

☐ transport urban

10) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

11) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

... care sa rezolve situatiile juridice a terenului aferent de construirea balconului (contract de suprafata incheiat de Directia Gestiune Patrimoniu din cadrul Primariei Municipality Ploesti).

12) Studii de specialitate

CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII (conform Legii 372 / 2005, actualizata
prin Legea 159 / 2013)

Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.J. Prahova, conform Legii nr 50/1991, republicata - actualizat la zi;

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

AVIZ RASP. PRIVIND PLANUL DE ELIMINARE A DEȘURILOR PROVENITE DIN LUCRARI DE

CONSTRUIRE SI DEMOLARI

EXPERTIZA TEHNICA

13) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

- nu este cazul

14) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);

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

*taxa emitere autorizatie de construire pentru locuinte si anexe: 0.003 din valoarea lucrarii
taxa timbru arhitectural: 0.003 din valoarea lucrarii*

PROIECT DE AVIZ AL INDIAGHETORULUI COMPETENT PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
PROIECT DE AVIZ AL INDIAGHETORULUI COMPETENT PENTRU PROTECTIA MEDIULUI



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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

PRIMAR:
ANDREI LIVIU VOLOSSEVICI

LS *[Signature]*

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

7
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
COCA ELENA PATRASCU

108/2024

Achizitie de SNT la constructii in valoare de 14834 din 15-07-2024

Prezentul certificat de urbanism a fost emis pe baza a actelor de urbanism si a actelor de urbanism si a actelor de urbanism

[Faint, illegible text at the bottom left]



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Contract de vanzare - cumparare

Intre subsemnati (fosta C), domiciliata in
municipiul Ploiesti, strada județul Prahova, in calitate de
vanzatoare si
I, domiciliat in municipiul Ploiesti, aleasa
I, județul Prahova si I, cu același
domiciliu, in calitate de cumparatori, a intervenit urmatorul contract de vanzare - cumparare in
urmatoarele conditii:

Eu, declar ca stind in deplina proprietate liber de sarcini
si cu garantia oricaror evictiuni, sotilor I si I
apartamentul nr. 63, proprietatea mea, situat in municipiul Ploiesti, strada Baraoltului nr. 6
51, 40A, sc. D, județul Prahova, compus din doua camere de locuit si dependinta cu o
suprafata utila de 38.04 mp, impreună cu cota indiviza de 0.209 % din cartea si dependinta cu o
comune adiacenta si dreptul de folosinta asupra terenului aferent, cumparatoarea urmand a fi
reglementata dreptul de proprietate in baza art. 36 din Legea nr. 18/1991, republicata.

Numarul cadastral provizoriu al blocului este 75, sumarul cadastral provizoriu al aparta-
mentului este 75 / 40A - D - 63, conform schițelor de plan, care fac parte integranta din act.

Am dobandit apartamentul descris mai sus prin cumparare, in timp ce eram necesarita,
de la situatia care rezulta din contractul de vanzare cumparare
autenticat sub nr. 9491 / 18.05.1993, transmis sub nr. 11675 - 11677 / 1993 de fostul Notariat de
Stat Judetean Prahova. Dreptul de abitate si obligatia de intretinere au fost radiate prin
incheierea nr. 8321 / 08.08.1998 a Judecatoriei Ploiesti, ca urmare a decesului beneficiarei.
Provenienta anterioara a apartamentului se regaseste in actul mentionat mai sus.

Prețul vânzării este de 120.000.000 (o sută douăzeci milioane) lei, pe care eu, vânzătoarea,
declar ca l-am primit in intregime de la cumparatori astazi, data autentificării prezentului act.

Declar pe proprie raspundere, sub sanctiunile prevazute de lege, ca apartamentul ce il
instrănez nu a fost nationalizat, nu a fost scos din circuitul civil, nu este sechestrat, nu exista
litigii pe rolul instantei, nu am datorii la intretinere, nu este ipotecat, grevat de sarcini sau
servitute, sau cum rezulta din certificatul de sarcini nr. 159 / 07.02.2002 eliberat de Judecătoria
Ploiesti si garantez pe cumparatori impotriva oricaror evictiuni, totale sau partiale, conform
art. 1337-1351 din Codul civil.

Cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului act sunt suportate de către cumparatori.

Transmiterea proprietății de drept si de fapt are loc astazi, data autentificării actului.

Noi, I si I, declarăm ca am cumparat de
la I apartamentul nr. 63 descris mai sus, si am achitat vanzatoarei
prețul convenit, cu care suntem de acord.

Cunoastem starea fizica in care se afla precum si situatia juridica de drept si de fapt a
apartamentului cumparat, stim ca nu este grevat de sarcini sau servitute, cum rezulta din
certificatul de sarcini mentionat mai sus si ne declarăm de acord cu toate conditiile prevazute in
prezentul contract, ceea ce nu exonerează pe vanzator de raspunderea pentru evictiune, totala
sau partiala, prevazuta de art. 1337-1351 din Codul civil.

Stim ca prețul vânzării trebuie să fie real, serios si determinat de parti, conform art. 1303
din Codul civil, Legea 122/1998 privind taxele de timbru si Legea 87/1994 privind evaziunea fiscala.

Noi, cumparatori, ne obligăm sa facem toate demersurile necesare in vederea intabularii
imobilului descris mai sus in Cartea funciara.

Noi, partiile, declarăm ca inainte de semnarea actului am citit personal continutul acestuia,
pe care l-am inteles in totalitate si aratam ca el corespunde vointei si conditiilor stabilite de noi de
comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat si autentificat la Biroul Notarului Public Tudose Maria, astazi, data
autentificăm, in 5 exemplare din care 4 s-au inmanat partilor

Vanzatoare,

Cumparatori,

* Incheie



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ROMANIA

127

BIRoul NOTARIAL PUBLIC TUDOSE MARIA
STR. G-RAI. TRAIAN MOSCU, NR.2, BL. TOLSTOI, SC.D, AP.20
10X, PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

INCHIERE DE AUTENTIFICARE NR. 940
din ANUL 2002 LUNA Februarie ZIUA 07.

În fața mea, TUDOSE MARIA, *notar public*, în sediul biroului s-au prezentat:

1., domiciliată în municipiul Ploiești,
identificată cu cartea de identitate serie
eliberată în 1998 de către Poliția Ploiești, în nume propriu.
2., domiciliat în municipiul Ploiești,
Județul Prahova, identificat cu cartea de identitate serie
eliberată în 1999 de către Poliția Ploiești, în nume propriu.
3., cu același domiciliu, identificat cu buletinul de
identitate
eliberat în 1996 de către Poliția Ploiești, în nume propriu,
care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris, au semnat toate
exemplarele și schițele de plan.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea 36/1995, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.
S-a taxat cu 2.200.000. lei achitați cu chitanța trezorerie nr. 0884435, 0884437 / 2002.
S-a perceput onorariul de 2.100.000. lei cu chitanța nr. 2269908, 2269911 / 2002 / Biroul Notarial;
S-a aplicat timbru județar de 50.000. lei.

NOTAR PUBLIC,
TUDOSE MARIA



JUDECĂTORIA PLOIESTI

Dreptul de proprietate a fost înscris în Cartea Funciară provizorie nr. cu încheierea
numărul din data de

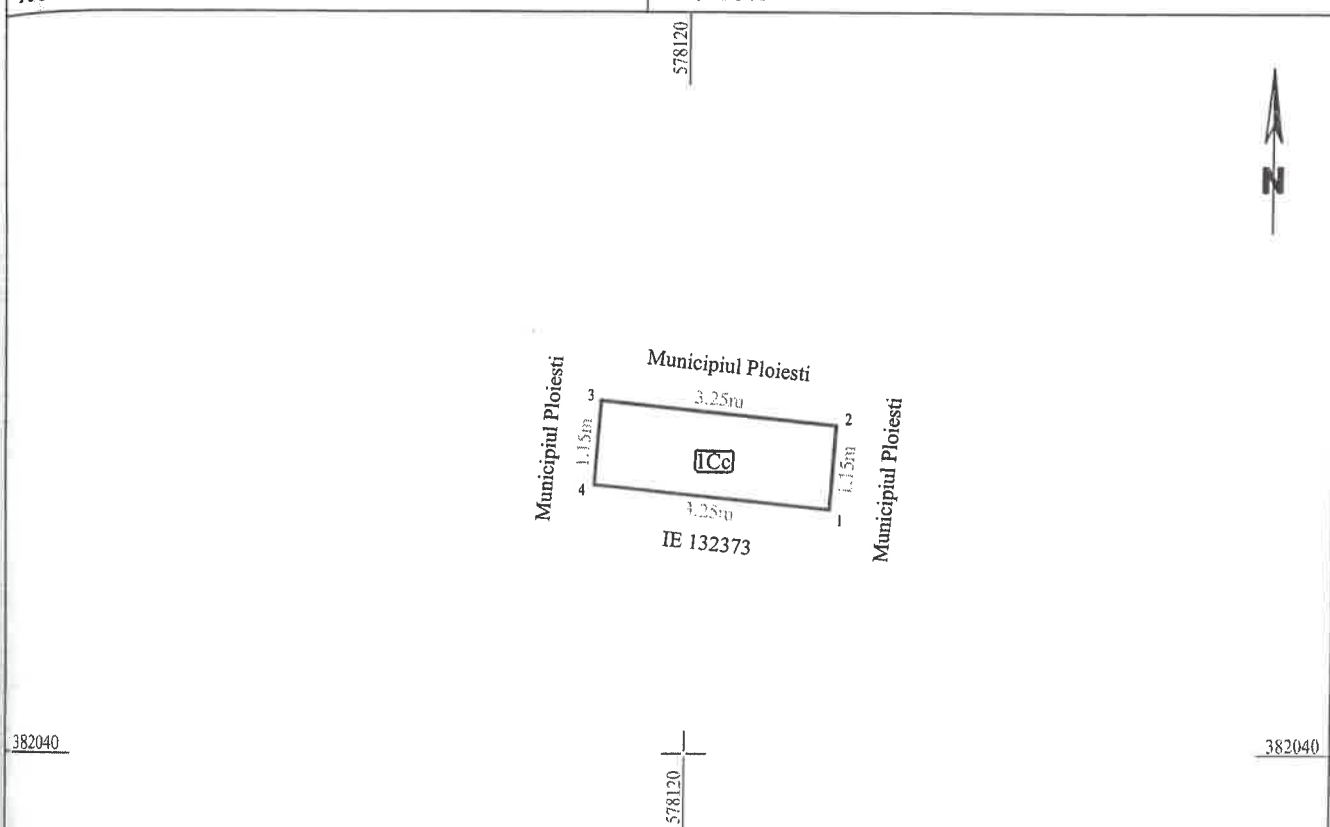
Grefier CF,

În data de 07 februarie 2002, ora 14.00, la biroul de S.C. IMPEX VALENTIN SRL nr. 015/14-07

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului: Intravilan
153245	4	Municipiul Ploiești, Strada Baraoltului, nr. 5, bloc 40A, scara D, parter, Jud. Prahova
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
153245	PLOIESTI	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	4	Teren intravilan, in suprafata din acte de 3.74mp, aferent balconului adiacent apartamentului nr. 63 situat in Municipiul Ploiești, Strada Baraoltului, nr. 5, bloc 40A, Scara D, parter, Jud. Prahova.
Total		4	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 4 mp
Suprafața din act = 3.74 mp

Executant: Ing. ALEXANDRESCU RALUCA ANDREEA
Autorizație categ. B, Seria RO-BZ-F Nr. 0108;

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

Raluca-Andreea Alexandrescu
2025.06.18 17:34:53 +03'00'

Data: Iunie 2025

Inspector:

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

Data:

Ștampila BCPI

Stan
Amalia-
Claudia

Semnat digital de
Stan Amalia-
Claudia
Data: 2025.06.19
17:03:53 +03'00'