

anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 176/2026

MUNICIPIUL PLOIESTI



EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3034/17.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 12.02 mp situat in Loc. Ploiesti, Str
Veniamin Costache nr 3, adiacent apartamentului 4 din bloc 28A, parter,
jud. Prahova**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

17.02.2026

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.



1 SINTEZA EVALUĂRII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 12.02 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Veniamin Costache nr 3, adiacent apartamentului 4 din bloc 28A, parter, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 153199 a loc. Ploiesti, având nr cad 153199.

Observatii: Pe terenul supus evaluării este edificată o construcție cu destinația balcon. Construcția nu face parte din domeniul privat, proprietatea acesteia fiind distinctă de proprietatea asupra terenului. Terenul este adiacent apartamentului nr 4 din Ploiesti, Str Veniamin Costache nr 3, bloc 28A, jud. Prahova. Terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor. Ținând cont de scopul evaluării- stabilirea redevenței pentru suprafață, terenul a fost evaluat în ipoteza terenului construibil.

Lotul de teren are forma de L. Accesul la imobil se face din drum public - Str Veniamin Costache, la care are un front stradal de 10.1 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza ca accesul la proprietate nu este restricționat.

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat), în vederea stabilirii contravalorii folosință teren (redevență) suprafață, în baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datorează, sub forma de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

În urma analizării în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în faza incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redevenței.

Astfel, pentru a estima valoarea redevenței (suprafeței), s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se află terenul, și de alți factori care ar avea influența asupra valorii terenului.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de utilizarea desemnată pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

MUNICIPIUL PLOIESTI

Februarie 2026



SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
153199	21.073,42	4.134,88	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
153199	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, utilizarea desemnată a evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață = 4.134,88 euro, respectiv 21.073,42 lei

Valoarea redevenței este de 165,40 euro/ an, echivalent a aprox 842,96 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redevenței se regăsește în anexa 1 a raportului de evaluare.

MUNICIPIUL PLOIESTI



la cursul valutar de 5.0965 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 17.02.2026.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind utilizarea desemnata a evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de proprietar sau de clientul acesteia, in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidențiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2026



CUPRINS



1 SINTEZA EVALUARII	2
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii	7
2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4 Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate	8
2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1 Ipoteze	9
2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3 PREZENTAREA DATELOR	12
3.1 Identificarea proprietatii. Situatie juridica	12
3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	16
4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3 Abordarea prin piata	17
4.4 Metoda extractiei	26
4.5 Metoda alocarii	26
4.6 Metoda reziduala	27
4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare	27
4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii	27
4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	27



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru utilizarea desemnata a clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru** informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea stabilirii contravalorii folosință teren (redevență) suprafece, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026**, ca si utilizare desemnata a evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte utilizari desemnate pentru care nu a fost desemnata.

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 12.02 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Veniamin Costache nr 3, adiacent apartamentului 4 din bloc 28A, parter, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 153199 a loc. Ploiesti, avand nr cad 153199.

Observatii: Pe terenul supus evaluării este edificată o construcție cu destinația balcon. Construcția nu face parte din domeniul privat, proprietatea acesteia fiind distinctă de proprietatea asupra terenului.

Terenul este adiacent apartamentului nr 4 din Ploiesti, Str Veniamin Costache nr 3, bloc 28A, jud. Prahova.

Terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinand cont de scopul evaluarii- stabilirea redevenței pentru suprafece, terenul a fost evaluat in ipoteza terenului construibil.

Lotul de teren are forma de L. Accesul la imobil se face din drum public - Str Veniamin Costache, la care are un front stradal de 10.1 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea stabilirii contravalorii folosință teren (redevență) suprafece, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026**.

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafece datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.”

In urma analizarii in detaliu a pietei imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat ca piata terenurilor de inchiriat se afla in faza incipienta, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru



terenuri, rata necesara in estimarea valorii redeventei.

Astfel, pentru a estima valoarea redeventei (superfíciei), s-a facut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plati pentru utilizarea terenului, tinandu-se seama de natura terenului, de destinatia constructiei de pe teren, de zona in care se afla terenul, si de alti factori care ar avea influenta asupra valorii terenului.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Nu se cunosc alte sarcini sau litigii care ar putea afecta dreptul de proprietate. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (2025).

Opinia finala a evaluării este prezentata în RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **17.02.2026**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **17.02.2026**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **17.02.2026** în prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2025.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

2.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate ș.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze și Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele



- autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
 - Se presupune ca proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
 - Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - Situația actuală a proprietății imobiliare și utilizarea desemnată a prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
 - Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
 - A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aerisire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Pe terenul supus evaluării este edificată o construcție cu destinația balcon. Construcția nu face parte din domeniul privat, proprietatea acesteia fiind distinctă de proprietatea asupra terenului. Terenul este adiacent apartamentului nr 4 din Ploiesti, Str Veniamin Costeche nr 3, bloc 28A, jud. Prahova. Terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor. Ținând cont de scopul evaluării- stabilirea redevenței pentru suprafață, terenul a fost evaluat în ipoteza terenului construibil.

2.9 Restricții de utilizare, distribuie sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizării desemnate și destinatarului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Proprietatea evaluata consta intr-o proprietate cu destinatia actuala de teren intravilan, dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan în suprafata de 12.02 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Veniamin Costache nr 3, adiacent apartamentului 4 din bloc 28A, parter , jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 153199 a loc. Ploiesti, avand nr cad 153199.

Observatii: Pe terenul supus evaluării este edificată o construcție cu destinația balcon. Construcția nu face parte din domeniul privat, proprietatea acesteia fiind distinctă de proprietatea asupra terenului.

Terenul este adiacent apartamentului nr 4 din Ploiesti, Str Veniamin Costache nr 3, bloc 28A, jud. Prahova.

Terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinand cont de scopul evaluarii- stabilirea redevenței pentru suprafață, terenul a fost evaluat in ipoteza terenului construibil.

Lotul de teren are forma de L. Accesul la imobil se face din drum public - Str Veniamin Costache, la care are un front stradal de 10.1 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea stabilirii contravalorii folosință teren (redevență) suprafață, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.”

In urma analizei in detaliu a pietei imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat ca piata terenurilor de inchiriat se afla in faza incipienta, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesara in estimarea valorii redeventei.

Astfel, pentru a estima valoarea redeventei (suprafaciei), s-a facut similitudinea intre aceasta si redeventa pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plati pentru utilizarea terenului, tinandu-se seama de natura terenului, de destinatia constructiei de pe teren, de zona in care se afla terenul, si de alti factori care ar avea influenta asupra valorii terenului.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara cu cerere nr 73007/13.05.2025;
- Hotararea nr 195/31.07.2002 privind inscrierea in domeniul privat al municipiului Ploiesti a imobilului teren situat in Ploiesti, Str Veniamin Costache nr 3, adiacent apartamentului nr 4 din bloc 28A, parter
- Anexa nr 1 la HCL 195/31.07.2002
- Plan de amplasament
- Extras de plan cadastral de carte funciara
- Incadrare in zona

În ultimul an nu au existat tranzacții de vânzare sau închiriere efectuate cu proprietatea analizată (conform informațiilor proprietar și documente juridice disponibile).

3.2 Descrierea amplasamentului și a construcțiilor

Amplasamentul proprietății subiect este situat în intravilanul localității Ploiești, județul Prahova, în zona semicentrală, pe Str. Veniamin Costache.

Zona studiată este situată pe Str. Veniamin Costache în municipiul Ploiești, județul Prahova, în apropiere de Bdul Republicii, unul dintre bulevardele majore ale orașului, care asigură conexiuni directe cu restul municipiului și cu principalele artere de transport urban și regional.

Zona este predominant mix urban, caracterizată de:

Trafic rutier intens, dat fiind rolul bulevardului ca axă de circulație majoră a orașului (arteră principală).

Funcțiuni comerciale și de servicii de interes public, magazine, cafenele, spații financiar-bancare.

Locuințe colective – blocuri de locuințe

Funcțiuni instituționale și de educație în proximitate, ceea ce susține o diversificare a utilizărilor terenului.

Infrastructură rutieră și pietonală: Bulevardul Republicii are o structură rutieră dezvoltată, cu benzi pentru circulație intensă, trotuare și legături cu arterele transversale, facilitând accesul pietonal și auto.

Comerțul stradal (mic retail) și serviciile asociate sunt prezente de-a lungul bulevardului.

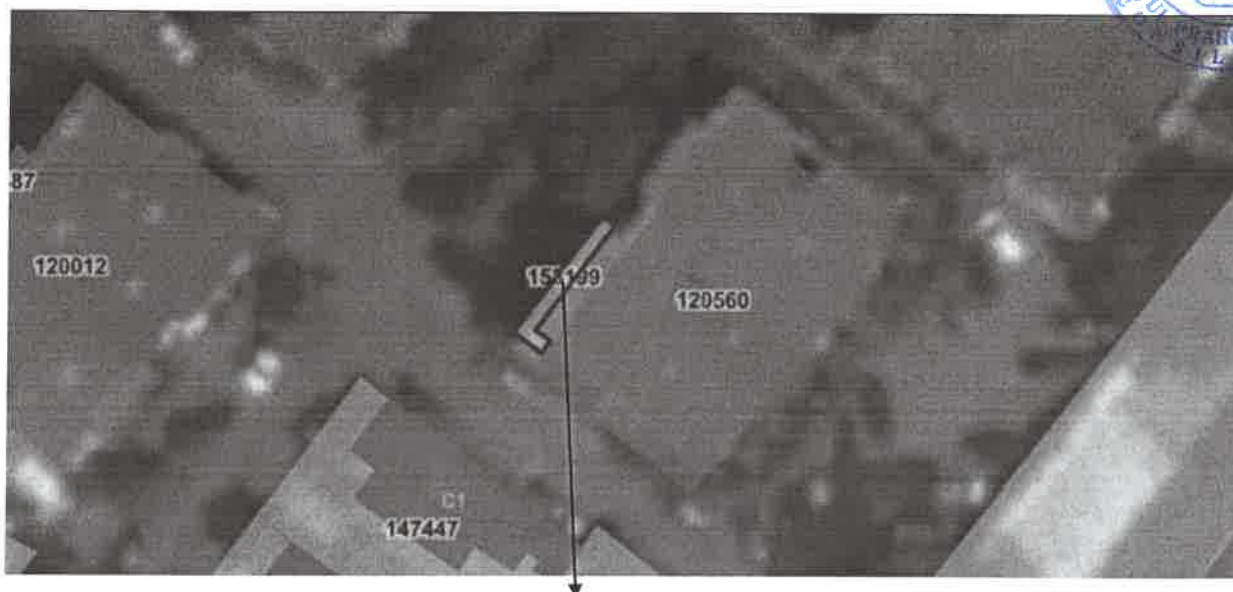
Accesul la imobil se realizează din drum asfaltat- Str. Veniamin Costache, la care are un front stradal de 10.10 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza ca accesul la proprietate nu este restricționat.

Topografia terenului este plană. Lotul de teren are forma de L.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii1.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

Analiza ofertei

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.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 414 - 485 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.



Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Anul acesta, piața imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiești, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile.

În zona analizată cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc construcția unei locuințe.

În general cererea de terenuri în zona este medie cu tendința de ușoară creștere etc.

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimează cel mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2020 ca fiind:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea rezidentiala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de utilizarea desemnata a evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.



4.3 Abordarea prin piata

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in utilizarea desemnata a evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acestora.

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:

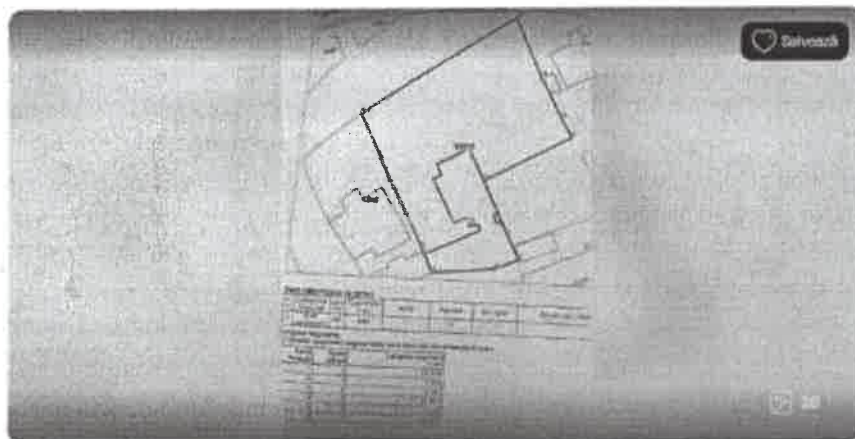
Oportunitate investitiei Ultracentral, Teren intravilan 916 mp

Ultracentral, Ploiesti - Ploiesti

412.200 €

450 € / mp

Rate de la 9.953 RON lunar @ rata de 20% credit



Sup. teren
916 mp

Tip
Constructii

Georgiana Ionescu
Tranzactii imobiliare

0720025973

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Recomandă online



Activează notificările



Descriere teren

Oportunitate unica de investitie! Teren generos, central, cu potential de dezvoltare!

Descrierea proprietatii

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 916 mp, situat intr-o zona centrala a orasului. Terenul are o deschidere generoasa de 32 de metri si beneficiaza de toate utilitatile: apa, gaze, curent electric si canalizare.

Potential de dezvoltare

Coefficient de utilizare favorabil: Regim mori de inaltime POT (Procentaj de Ocupare a Terenului) de 50% si CUF (Coefficient de Utilizare a Terenului) de 1.5 permit realizarea unei constructii cu o suprafata considerabila: clinica, bloc de locuinte etc.

Constructii existente: Pe teren se afla deja doua cladiri cu o suprafata construita de 290 mp, care pot fi renovate sau demolate pentru a face loc unei noi constructii.

Zona centrala: Localizarea centrala a terenului ofera un avantaj major in ceea ce priveste accesul la transport in comun, scoli, magazine si alte facilitati.

Documentatie

Cadastru si intabulare: Proprietatea dispune de toate actele necesare pentru tranzactionare.

Certificat de urbanism: Certificatul de urbanism ofera informatii detaliate despre regimul constructiv si destinatia terenului.

De ce sa investiti in acest teren?

Potential ridicat de valorizare: Datorita locatiei centrale si a coefficientilor de utilizare favorabili, terenul are un potential ridicat de valorizare in timp.

Versatilitate: Terenul poate fi folosit pentru diverse proiecte, de la constructii de locuinte individuale la dezvoltarea de proiecte rezidentiale sau comerciale.

Investitie sigura: Investitia intr-un teren este considerata o investitie sigura pe termen lung.

Preț negociabil

Pentru mai multe detalii si programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati.

Citeste mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

Id. uniu: X6V61921 ☐ 224561265 ☐

Actualizat in: 11 Martie 2026

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	32 m
Nr. fronturi stradale:	1	Lățime drum acces:	6 m

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Oportunitate de investitie

Parcelabil

Teren împrejmuit

Comision

standard

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-ultracentral-916mp-1-224561265>

Comparabila 2:

Teren 1200 mp ultracentral Ploiesti, zona Bulevardul Victoriei, ideal investitie

Ultracentral Ploiesti - Foto Harta

497.000 €

1417 € / mp

Rata de la 11.277 RON/lună + simulați credit



S.p. teren

1.200 mp

Tip

Construcții

Parteneri Imobiliare.ro Finance

Onix Imobiliare
Agentia Imobiliare
Onix Imobiliare (PFI)

0728640740
0737633477

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Email Print

Reportează anunț

Vizionare prin apel video

Descriere teren

O proprietate rara, cu pozitionare strategica, destinata investitorilor care cauta vizibilitate, accesibilitate si potential real de dezvoltare. Terenul este situat in zona Bulevardul Victoriei, intr-una dintre cele mai circulat si valoroase zone ale orasului, cu acces rapid catre principalele artere rutiere si zone de interes administrativ si comercial.

Caracteristici tehnice:

Suprafata totala: 1200 mp

Deschidere mare, cu laturi de 31.82 m

Forma versatila, usor adaptabila pentru multiple tipuri de proiecte



Acces direct din zona cu trafic auto si pietonal intens

Potential si utilizare:

Terenul este ideal pentru dezvoltari cu randament ridicat, precum cladiri de birouri moderne, spatii comerciale, proiecte modulare, parcare privata sau depozit logistic urban. Amplasarea ultracentrala ofera vizibilitate maxima, expunere continua si conectivitate excelenta cu infrastructura orasului.

O investitie solida, cu valoare strategica pe termen mediu si lung, intr-o zona cu cerere constanta si potential real de apreciere.

Pentru informatii suplimentare si programarea unei vizionari:

Telefon: 0728640740 [Apelează acum](#)

[Citește mai puțin](#)

Detalii teren

ID anunt: XF0613001 ☐ 255624418 ☐

Actualizat în: 24 Februarie 2026

Clasificare teren: Intravilan: Front stradal: 32 m

Nr. fronturi stradale: 1

Utilități

Destinație

Industrial Rezidențial Comercial

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

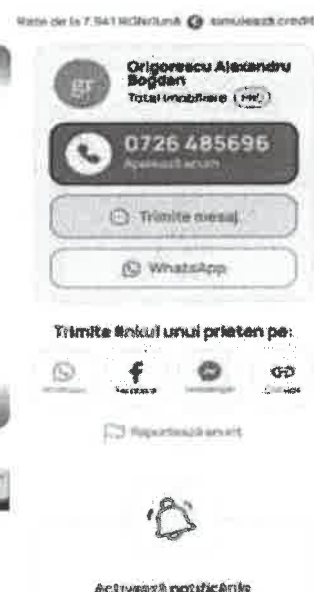
Acces auto

Comision

2%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-ultracentral-1200mp-4-255624418>

350.000 €



Pentru mai multe informatii va rugam sa ne contactati telefonic

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Actualizat in: 05 Septembrie 2024

Nr. fronturi stradale:	1 P.O.T.	80%
C.U.T.	2 Sursa coef. urbanistici	P.U.Z.

Residential • Commercial

Curent trifazic	Utilitati in zona
-----------------	-------------------

Asfaltate Mijloace de transport in comun

Constructie demolabilă	La sosea	Acces auto
------------------------	----------	------------

fluminat stradal

Teren impreimuit



Vecinătăți:

Hotel Prahova
Stadionul Petrolul
Tribunalul Ploiesti

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-ploiesti-ultracentral-721mp-45730092>

Alte oferte:

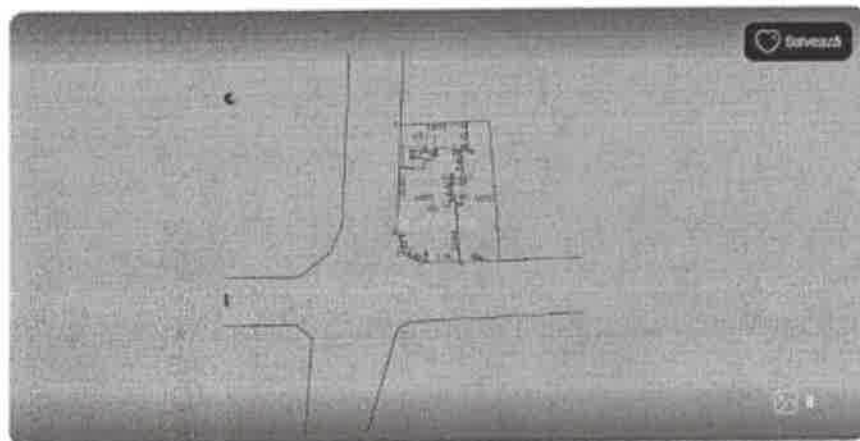
ULTRACENTRAL - teren 514 mp, 2 deschideri - 290000 euro

Alte oferte, Ploiesti, Vile, Case

290.000 €

564,20 €/mp

Rata de la 6.580 RON/lună sau Alegeți credit



Sup. teren:

514 mp

Tip:

Construcții

Robert O
REDER Grup

0720595545
034419580

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează anunț



Activează notificările



Descriere teren

ULTRACENTRAL: teren intravilan (cu 2 corpuri de casa) in suprafata totala de 514mp (format din 2 numere cadastrale) cu 2 deschideri stradale de aprox 27 respectiv 19 m. Datorita pozitiei deosebite, imobilul este pretabil atat pentru locuinta cat si ca spatiu comercial ideal pentru cabinete, birouri, dar si pentru constructie bloc locuinta, etc.

Pret vanzare 290000 euro.

Apă Canalizare

Detalii teren

Ornament: X8000300F 246348202

Actualizat in: 11 Martie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front strada: 27 m
Nr fronturi stradale: 2

Utilități

Destinație

Rezidențial Comercial

Utilități

Utilități în zona

Amenajare străzi

Asfaltată Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

La sosea Acces auto Teren împrejurit

Iluminat stradal

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-ultracentral-514mp-246348202>

Suprafață teren = 860 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 860 mp

500 EUR/mp
PREȚ negociabil
ID OFERTA: MSH5108OV

SEPARA
CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	860 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	32 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport
Mentioni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu trilu orientare.
Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare

Google

This name can't load Google Maps content

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-860-mp-msh5108ov>



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 976 mp

Suprafață teren = 976,00 mp

400.000 EUR

PROIECT reprezentat

ID OFERTA: **MSH9942Y5**

Carecteristici

Suprafata teren:	976 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	22 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	297 mp
Tip teren:	Construcții		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demoleabila, La scara, Acces auto, Teren impregnat

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, mijloc de transport

Atentie: Suprafetele si planurile arătate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot apărea mici diferente în realitate.

Localizare

Google

This page can't load Google Maps correctly.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-976-mp-msh9942y5>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		412,200	497,000	350,000
Suprafata- m ²	12.02	916	1,200	721
Pret oferta €/m ²		450	414	485
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		45	41	49
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		405	373	437
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		405.0	372.8	436.9
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		405	373	437
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		405	373	437
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Feb-26	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		405	373	437
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Veniamin Costache nr 3, adiacent apartamentului 4 din bloc 28A, parter, jud. Prahova	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala- Victoriei	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		-5%	0%	-5%
Valoarea ajustare		-20.25	0.00	-21.84
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor 1 si 3 pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	10.10	32	32	25
procentul laturilor	8.49	1.12	0.85	0.87
Ajustare		-5%	-3%	-3%
Valoarea ajustare		-20.25	-11.18	-13.11
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.		

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	12.02	916	1,200	721
Ajustare		10%	15%	7%
Valoarea ajustare		40.50	55.91	30.58
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de suprafata.		
Alte ajustari	considerat liber/ neconstruibil dpdv al dimensiunilor/ forma L	constructie demolabila/ construibil/forma neregulata	liber/construibil/forma neregulata	liber/construibil/forma dreptunghiulara
Ajustare		-15%	-20%	-25%
Valoarea ajustare		-60.75	-74.55	-109.22
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de forma si faptul ca sunt construibile, respectiv pentru constructiile demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		-61	-30	-114
		-15%	-8%	-26%
ajustare bruta		141.75	141.65	174.76
		31.50%	38.00%	40.00%
Pret ajustat		344	343	323
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	344.00	1,753.20		
Valoare teren	4,134.88	21,073.42		
Curs Euro	5.0965	3		

4.4 Metoda extractiei

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.6 Metoda reziduala

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adevate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
153199	21.073,42	4.134,88	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
153199	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber) cea mai pretabila abordare este prin piata.

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul inchirierilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un teren liber.

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, utilizarea desemnata a evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata**.

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
153199	21.073,42	4.134,88

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 165,40 euro/ an, echivalent a aprox 842,96 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 5.0965 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 17.02.2026.



ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A SUPERFICIEI:

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rată lunară, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

În urma analizei în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiești, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în fază incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redeventei.

Astfel, pentru a estima valoarea redeventei (suprafeței), s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se află terenul, și de alți factori care ar avea influența asupra valorii terenului.

Redevența reprezintă o plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale.

Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Valoare de piață/ 25 ani= Redevența anuală

4.134,88 euro/ 25= 165,40 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 165,40 euro/ an, echivalent a aprox 842,96 lei/an.



ANEXA 2: Fotografii





ANEXA 3: Documente

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

HOTĂRÂREA NR. 195

privind înscriserea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Veniamin Costache, nr. 3, adiacent apartamentului nr. 4, din bl. 28 A, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 194/09.04.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Viscan, Valentin Marcu, Paul Palas-Alexandru, Octavian-Andrei Sandu, Gheorghe Popa și Mihai Tonsciuc și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 161/07.04.2025 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. 175/09.04.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscriserea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Veniamin Costache, nr. 3, adiacent apartamentului nr. 4, din bl. 28 A, parter;

Luând în considerare Raportul de specialitate al Direcției Economice nr. 130/10.04.2025;

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 încheiat în data de 21.03.2025;

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 28.01.2025 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 3998/22.11.2024 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. c), art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a) și ale art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscriserea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 12,02 m.p., situat în Ploiești, str. Veniamin Costache, nr. 3, adiacent apartamentului



nr. 4, din bl. 28 A, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Dată în Ploiești, astăzi, 30 aprilie 2025

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe SÎRBU-SIMION**

**Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Laurențiu DIȚU**

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 195/ 2025

Terenul ce se înscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr. crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
1	Str. Veniamin Costache, nr. 3, Ploiești	Teren adiacent apartamentului nr.4 din blocul 28A, parter	Suprafață teren = 12,02 m.p.

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela BucurDIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT
Amedeo Florin TăbăcSEF SIEB,
Mindruțu GabrielaSEF SPVPAE,
Guzu Elena ȘandaIntocmit: Consilier S.I.E.B. - Seculeanu Andrei Lăuza
Consilier SPVPAE. - Iarala Dusha



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

Anexa Nr. 1.36

[illegible]

No. Ord	Cuentas de pólizas de venta		Luzes Indep. Otro
	X por	Y por	
1	363-115.314	57-015.134	1.00
2	363-115.337	57-015.140	0.50
3	363-117.438	57-015.144	1.50
4	363-116.911	57-015.145	1.00
5	363-125.778	57-015.158	2.40
6	363-127.276	57-015.164	10.00

SC CHINITHA ENGINEERING & LAND SURVEYING SRI
Telstar: 9701270920
 Email: chinitha@gmail.com
 Website: www.chinitha.com

Confirmă exactitatea informațiilor în
termen, corectitudinea conținutului
documentației cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea
din teren

**CHIRITA
TALIN-LIVIU**

Executanti: Ing. CHIUTA L.
Catalin Liviu
AUT. A.N.C.P.I.
Seria RO-B-P nr.1680
Categorie D

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

A. Enterocolitis in Infants

Nr. parcare		Compartiment de parcare	Suprafata [m ²]	Menturi
1		Co	12	Teren intravilan in suprafata de 12.02mp eficient belcomul adiacent apartamentului situat in Muir. Pictural, Str. Vrancea Cretache nr. 3, Bl. 2BA, parter, ap. 4
Total			12	
B. Date referitoare la constructii				
Cod catal	Constructia	Suprafata constructie la sol [m ²]	Menturi	
Total				

Inspector Semnatura și parafă

inspección

Confirm introducerea imobilului în baza de date
integrită și corectarea numărului cadastral

Stamatis et al.

சென்னை நகராட்சி

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

1768



Incheiere Nr. 73007 / 13-05-2025

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

Dosarul nr. 73007 / 13-05-2025

INCHEIERE Nr. 73007

Registrator: MIHAIL STEFAN

Asistent: FLORIAN STAN

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor Individuale (u.i.) in cartea funciara; in baza:

- Act Administrativ nr.195/30-04-2025 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;
- Act Administrativ nr.43601/12-05-2025 emis de Primaria Municipiului Ploiesti;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completările ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

cu mentiunea ca prezenta incheiere se solutioneaza avand in vedere prevederile art.557 alin.(2) si alin.(4) si art.888 din Codul Civil, ale art.24, art.28, art.28 exponent 1, art.41 alin.(1) si alin.(5 exponent 2) si art.29 din legea nr.7/1996 republicata, cu modificarile si completările ulterioare, ale art.7, art.8 alin.(1), art.72 alin.(1); art.73 alin.(4) - (cu privire la categoriile de folosinta) si art.153 alin.(4) din Regulamentul de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin ordinul directorului general al ANCP nr.600/08.02.2023, cu modificarile si completările ulterioare, precum si ale art.354, art.355 si art.357 din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/03.07.2019, cu modificarile si completările ulterioare

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 153199
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 153199 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:

MUNICIPIUL PLOIESTI
CHIRITA CATALIN LIVIU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sel

Data solutiunii,

21-05-2025

Registrator,

MIHAIL STEFAN

Asistent Registrator,

FLORIAN STAN

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completările ulterioare.



Incheiere Nr. 73007 / 13-05-2025

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 153199 Ploiești

Nr. cerere	73007
Ziua	13
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189231309



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str. VENIAMIN COSTACHE, Nr. 3, Bl. 28A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	153199	12	Teren împreună; Teren intravilan în suprafață de 12.02mp aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, Str. Veniamin Costache nr. 3, Bl. 28A, parter, ap. 4

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
73007 / 13/05/2025 Act Administrativ nr. 195, din 30/04/2025 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 43601, din 12/05/2025 emis de Primăria Municipiului Ploiești;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI

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

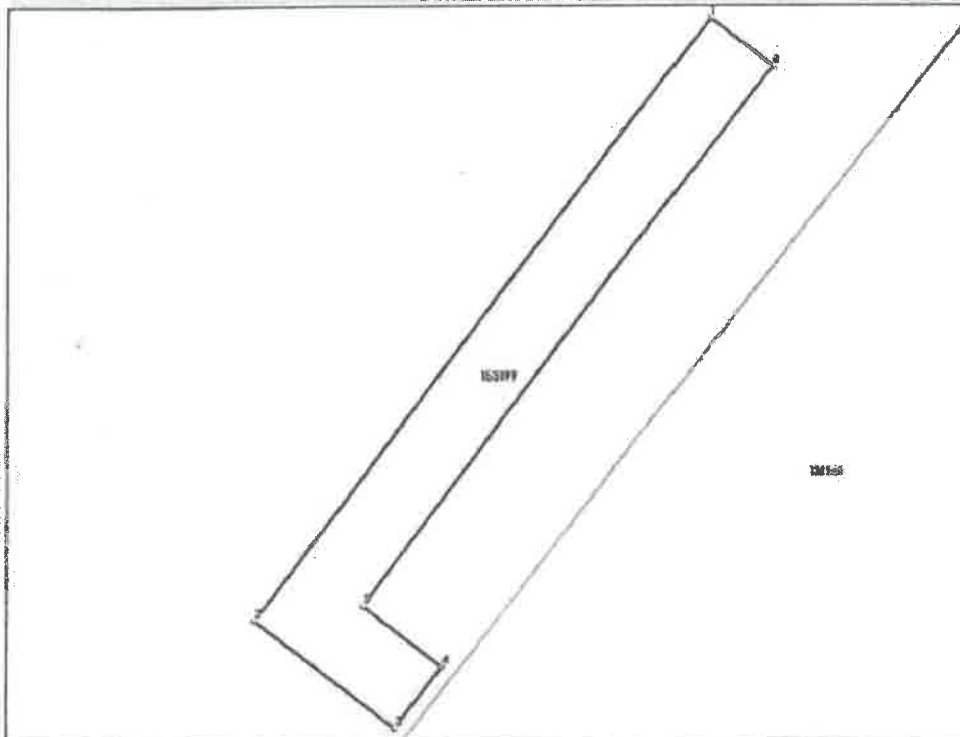


Carte Funciară Nr. 153199 Comuna/Oraș/Municipiu: P
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
153199	12	teren intravilan în suprafața de 12,02mp aferent balconului & apartamentului situat în Mun. Ploiesti, Str.Veniamin Costache nr. 3, Bl. 28A, ap. 4

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	12	-	-	-	

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	10.1
2	3	2.4
3	4	1.05
4	5	1.35
5	6	9.082



Carte Funciară Nr. 153199 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
8	1	1.051

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

20-05-2025

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

FLORIAN STAN

(parafe și semnătură)

Referent,

(parafe și semnătură)

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 190/2018

Pagina 3 din 3

Acces pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 153199 / UAT Ploiesti

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

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

Nr. cerere	75007
Zona	13
Luna	05
Anul	2025

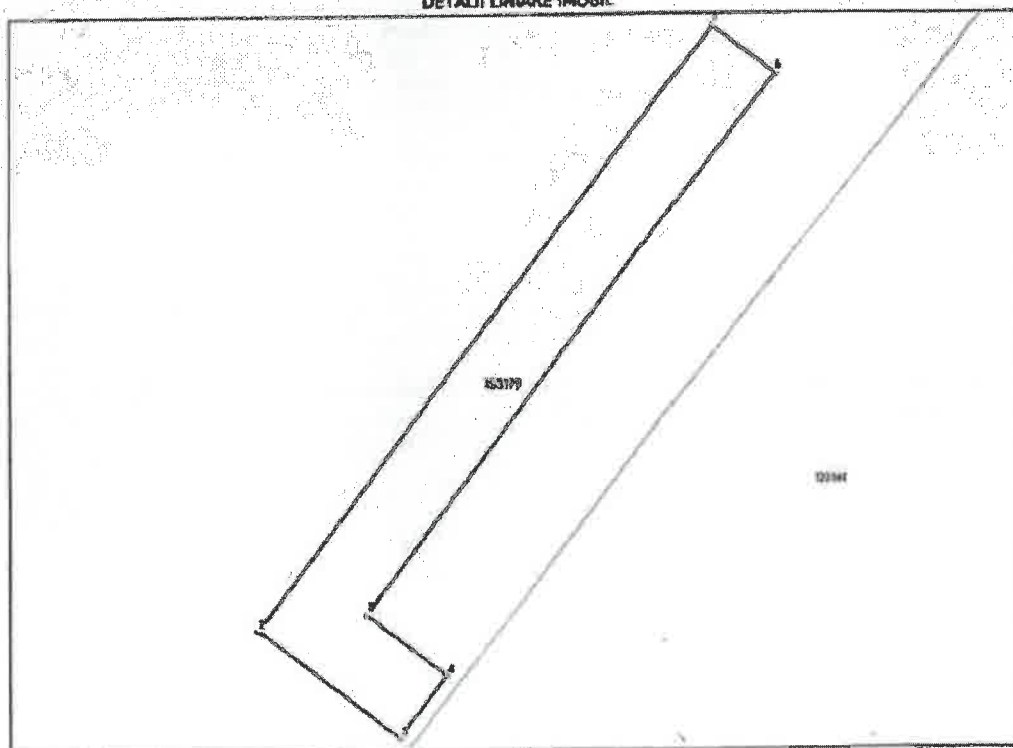
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 153199 / UAT PloieștiTEREN Intravilan
Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str. VENIAMIN
COSTACHE, Nr. 3, Bl. 28A

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
153199	12	Teren intravilan în suprafața de 12.02mp aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiesti, Str. Veniamin Costache nr. 3, Bl. 28A, parter, ap. 4

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 153199 / UAT Ploiesti
Incadrare în zonă
scara 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 153199 / UAT Ploiesti

Date referitoare la teren

Crt.	Categorie de folosință	Stare vîm	Suprafață (mp)	Tarlat	Parcelă	Observații / Referințe
1	curs construită	DA	12			
	TOTAL:		12			

Date referitoare la construcții

Crt.	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componența construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfîrșit	Lungime segment m (m)
1	2	10.1
2	3	2.4
3	4	1.05
4	5	1.95
5	6	9.062
6	1	1.051

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție stereografică și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 13-05-2025
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

DENIS VALENTINA IONESCU



Referat de admitere, cerere nr. 73007 / 13-05-2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești
Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax:
(0244) 59 22 95

Nr. cerere	73007
Ziua	13
Luna	05
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL PLOIESTI
Domiciliul Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Piata EROILOR, Nr. 1A

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 73007 din data 13-05-2025, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI PRAHOVA cu numărul cadastral

1) 153199, Loc. Ploiești, Str. VENIAMIN COSTACHE, Nr. 3, Bl. 28A, Jud. Prahova, UAT Ploiești, , în suprafață măsurată de 12 mp și suprafață din acte 12 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 13-05-2025.

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

Inspector
DENIS VALENTINA IONESCU



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

Anexa Nr. 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
153189	12 sup	Mun. Ploiesti, Str. Veniamin Costache nr. 3, Bl. 28A - Intravilan, Jud. Prahova

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

BLOC 28A
PM
Nr. Card. 120560

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	Cc	12	Teren intravilan in suprafata de 12.02mp aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Str. Veniamin Costache nr. 3, Bl. 28A, parter, ap. 4
Total		12	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita in sol (mp)	Observatii
Total			

Suprafata din sol = 12.02mp Suprafata masurata = 12.00 mp

Inspector _____ **Semnatura si parafa** _____

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrati si atribuirea numarului cadastral

Data: _____

Stampa BCPI _____

CHIRITA ENGINEERING & LAND SURVEYING SRL
Tel: 076 1570820
Email: contact@chirita-engineering.com
Web: www.chirita-engineering.com

CHIRITA GATALIN-LIVIU
CHIRITA GATALIN-LIVIU
ING. CHIRITA GATALIN-LIVIU
ING. CHIRITA GATALIN-LIVIU
ING. CHIRITA GATALIN-LIVIU
ING. CHIRITA GATALIN-LIVIU

Executanti: Ing. CHIRITA I. Catalin Liviu
Aut. A.N.C.P.I.
Serie RO-B-F nr. 1680
Categoria D

Data: 05.2025

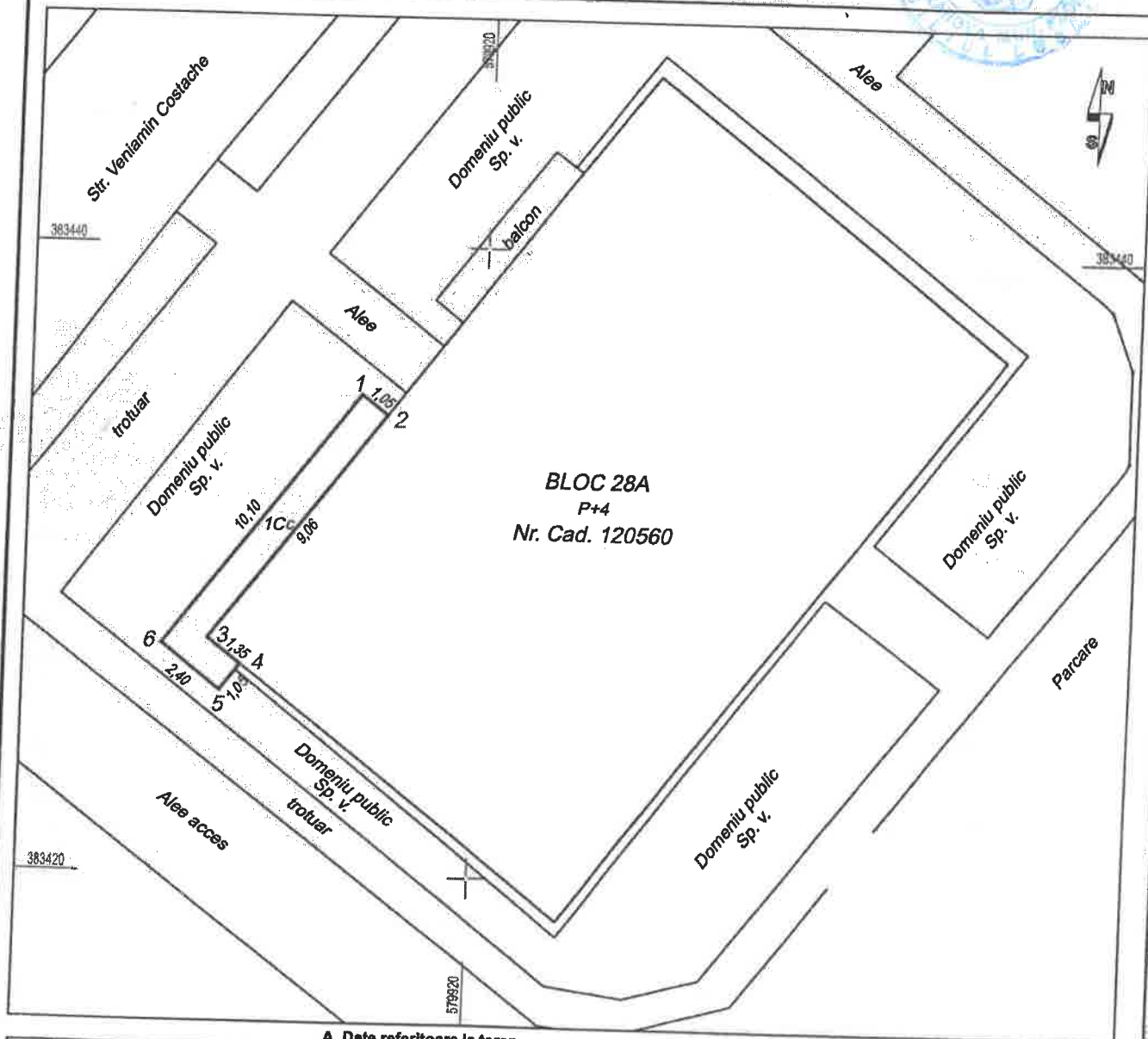
anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 176/2024

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Anexa Nr.1.35

Nr. cadastral 153199	Suprafata masurata 12 mp	Adresa imobilului Mun. Ploiesti, Str. Veniamin Costache nr. 3, Bl. 28A - Intravilan, Jud. Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT PLOIESTI	



SC CHIRITA ENGINEERING & LAND SURVEYING SRL
Telefon: 0761970920
Email: contact@cadastruploiesti.com
Web: www.cadastruploiesti.com

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

CHIRITA CATALIN-LIVIU

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

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

Data: 05.2025

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	Cc	12	
Total		12	

Teren intravilan in suprafata de 12.02mp aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Str.Veniamin Costache nr. 3, Bl. 28A, parter, ap. 4

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata din act = 12.02mp

Suprafata masurata = 12.00 mp

Inspector

Semnătura și parafa

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

Ionescu Denis
Valentina

Ștampila BCPI

Data