

Ploiesti, Romania
Tel: 0248 212 12 34
Email: office@kido.ro
Web: www.kido.ro

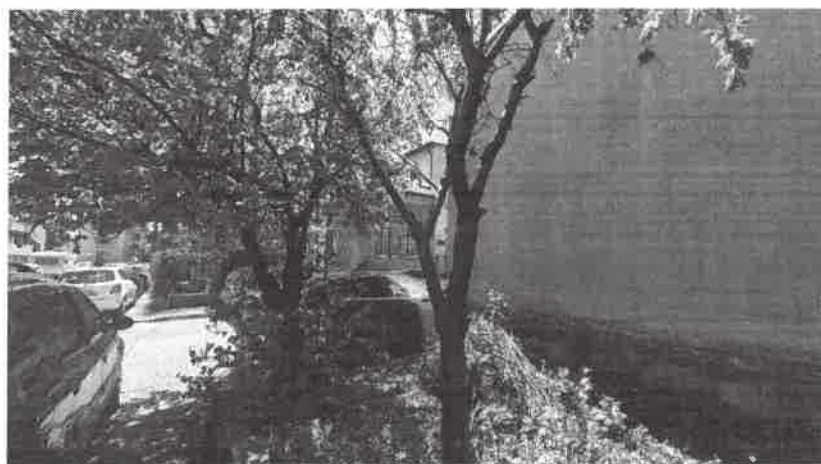
EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3101/19.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 84 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Cercelus nr 30A, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

28.04.2026

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.





1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața din acte de 84 mp, suprafața măsurată 84 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Cercelus nr 30A, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 154267 a loc. Ploiesti, având nr cad 154267.

Observatii: Conform Certificat de Urbanism, terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinând cont de scopul evaluării- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat în ipoteza terenului construibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Cercelus, la care are un front stradal de 21.69 mp, respectiv la Str Sitarului, la care are un front de 4.60 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că 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 redevenței anuale a concesiunii, în baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.

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)

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

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
154267	119.375,95	23.436	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
154267	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 = 23.436 euro, respectiv 119.375,95 lei

Valoarea redevenței este de 937.44 euro/ an, echivalent a aprox 4.775,04 lei/an.

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

la cursul valutar de 5.0937 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 28.04.2026.

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 referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate

- integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind utilizarea desemnata a evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, bazându-se pe informații de piață;
 - Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în 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 în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
 - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
 - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
 - Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
 - Valoarea este subiectivă;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



**IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI
CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile 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 confidentiale, 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. Situatia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	15
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	23
4.5	Metoda alocarii	23
4.6	Metoda reziduala	24
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	24
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	24
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	24



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 redeventei anuale a concesiunii, 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 suprafata din acte de 84 mp, suprafata masurata 84 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Cercelus nr 30A, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 154267 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154267.

Observatii: Conform Certificat de Urbanism, terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

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

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Cercelus, la care are un front stradal de 21.69 mp , respectiv la Str Sitarului, la care are un front de 4.60 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 redeventei anuale a concesiunii, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026**.

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 în ipoteza ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate descrisă mai sus, așa cum se prezintă la data evaluării, în ipotezele și condițiile exprimate în cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (2025).

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

2.5 Data evaluării și amplasarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **28.04.2026**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **28.04.2026**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată de către evaluator Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al societății de evaluare în data de **28.04.2026** în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului, în totalitate.

2.6 Baza evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

Conform acestora, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de utilizarea desemnată 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 si sursa informatiilor 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 s.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 si 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 că 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 măsuratori 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 pareri, 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 aersire) 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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: : Conform Certificat de Urbanism, terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Ținând cont de scopul evaluării- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat în ipoteza terenului construibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind

aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizării desemnate și destinatarului precizați in cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client si 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 din acte de 84 mp, suprafata masurata 84 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Cercelus nr 30A, jud. Prahova, in scris in Cartea Funciara nr 154267 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154267.

Observatii: Conform Certificat de Urbanism, terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinand cont de scopul evaluarii- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat in ipoteza terenului constructibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Cercelus, la care are un front stradal de 21.69 mp , respectiv la Str Sitarului, la care are un front de 4.60 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 redevenței anuale a concesiunii, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara cu cerere nr 149987/20.08.2025;
- Certificat de urbanism nr 118/04.03.2026
- Contract de vanzare cumparare cu Incheiere de Autentificare nr 911/30.03.2016
- Plan de amplasament
- Hotararea nr 301/30.06.2025 privind inscrierea in domeniul privat al Municipiului Ploiesti a imobilului teren situat in Ploiesti, Str Cercelus nr 30A
- Anexa nr 1 la HCL 301/30.06.2025
- Anexa nr 2 la HCL 301/30.06.2025
- Extras de plan cadastral
- Referat de admitere

In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).



3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Ploiești, județul Prahova, pe strada Cerceluș nr. 30A, într-o zonă urbană cu caracter preponderent rezidențial, în zona centrală a orașului.

Zona este caracterizată printr-un fond construit format în principal din locuințe individuale și imobile cu regim redus de înălțime, specific cartierelor rezidențiale consolidate ale municipiului, cu prezența unor funcțiuni complementare de proximitate (comerț, servicii, instituții publice).

Accesibilitatea proprietății este bună, realizată prin rețeaua stradală urbană a municipiului, cu conexiuni către arterele principale și acces la transport public în zona extinsă. Proprietatea beneficiază, în mod uzual pentru amplasamente urbane similare, de acces la infrastructura edilitară (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale), în funcție de bransamentele existente.

Vecinătățile sunt reprezentate predominant de proprietăți rezidențiale similare și terenuri construite aferente funcțiunii de locuire. Din punct de vedere al pieței imobiliare, amplasamentul poate fi încadrat într-o zonă rezidențială secundară, cu atractivitate medie și piață locală specifică segmentului rezidențial individual.

Din perspectiva evaluării, zona prezintă lichiditate medie, cerere stabilă pentru proprietăți rezidențiale de tip similar și un raport cerere/ofertă relativ echilibrat.

Conform certificatului de urbanism, amplasamentul este încadrat în zona L / subzona Lm, reprezentând zonă predominant rezidențială destinată locuirii cu regim mic de înălțime (maxim P+2), situată în zonă protejată pentru protecția monumentelor istorice / arhitecturală, aspect ce poate impune condiționări suplimentare privind intervențiile constructive.

Terenul are categoria de folosință curți-construcții și este încadrat fiscal în zona valorică B, ceea ce indică un amplasament superior mediei zonelor rezidențiale secundare.

Din perspectiva pieței imobiliare, amplasamentul se încadrează într-o zonă rezidențială consolidată, cu atractivitate medie spre bună, specifică proprietăților rezidențiale individuale, cu piață locală activă și lichiditate medie.

Din CU rezultă că, pentru parcele care nu respectă dimensiunile minime prevăzute de regulament, autorizarea construcțiilor poate necesita aviz CTATU și DTAC.

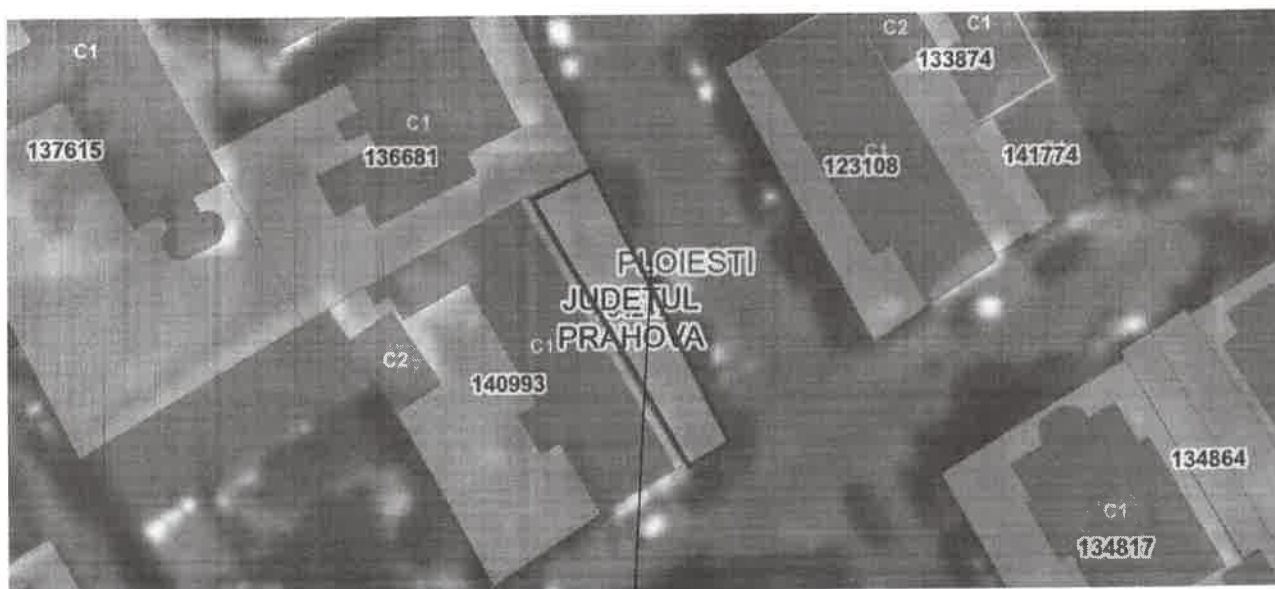
Accesul la imobil se face din drum public- Str Cerceluș, la care are un front stradal de 21.69 mp , respectiv la Str Sitarului, la care are un front de 4.60 ml.

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

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



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 302 - 343 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

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

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte.

In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa 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- 2025 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 acesteia 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.

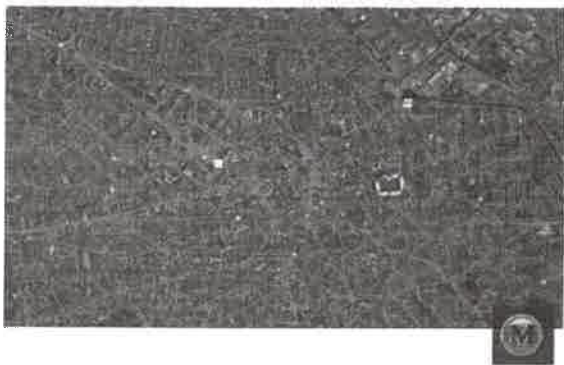
Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

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

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:



Teren intravilan de vanzare, zona Central, 380 mp

120.000 EUR

ID OFERTA: **MSH78840Z**

Caracteristici

Suprafata teren:	380 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	12.97 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	116 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

Alte caracteristici: Constructie demolabila, La sosea, Teren imprejmuit

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

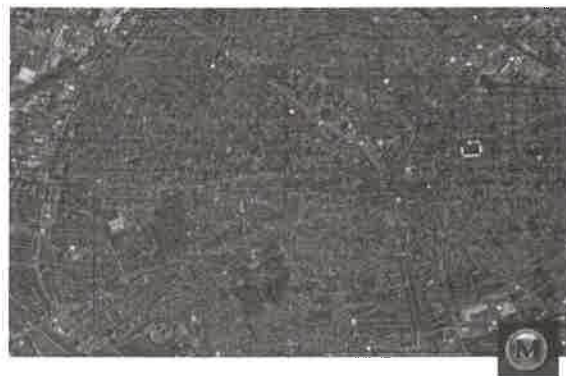
Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-380-mp-msh78840z>

Comparabila 2:


Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 926 mp
280.000 EUR
ID OFERTA: **MSH8522JZ**

SUNA



CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	926 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	15 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	-		

Utilitati

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

Alte informatii

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

Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-926-mp-msh8522jz>

Comparabila 3:


Teren intravilan de vanzare, zona Central, 335 mp
115.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH2464TK**

SUNA



CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	335 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	16 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de Investitie, La sosea, Acces auto

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

Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-335-mp-msh2464tk>

Alte oferte:

Royal Imobiliare - Vanzare Teren zona Centrala

Central, Ploiesti - Vezi Harta

170.000 €
57216 € / mp

Rate de la 3.946 RON/lună simulează credit



Partener Imobiliare.ro Finance

Office
ROYAL IMOBILIARE

0731003406
0731003407

Trimite mesaj

WhatsApp

Sup. teren: 536 mp
Tip: Construcții

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Descriere teren

Agentia Royal imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan situat in Ploiesti in zona Centrala, avand o suprafata de 536 mp cu o deschidere de 12.48 ml.

Terenul dispune de certificat de urbanism si are toate utilitatile la poarta.

ID intern: X5S710312.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X5S71305M 254393124

Actualizat în: 02 Februarie 2026

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent** Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **12.48 m** Nr. fronturi stradale: **1**

Modalitate de plată: **Cash sau Credit**

Utilități

Destinație

Agricol

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Alte caracteristici

Teren împrejmuit Acces auto

Comision

negociabil%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-central-536mp-254393124>

Teren intravilan, 394 mp, Ploiesti, zona centrala

Central, Ploiesti - Vezi harta

140.000 €

305,33 €/mp

Rate de la 3.249 RON/lună simulează credit



Sup. teren:

394 mp

Tip:

Construcții

Partener Imobiliare.ro Finance

**Antonio Popescu**

Managing Partner | Projects Advisor

ARHOME

**0758098383**

0746889900

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Vizionare prin apel video

Descriere teren

Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Cantacuzino Tudor Vladimirescu.

Se afla intr- o zona de case, pe o strada fara trafic auto intens si are ca vecinatati Mega Image, mijloace de transport in comun, scoli, gradinite, after school etc.

Are o suprafata de 394 mp, deschiderea stradala de 15,28 ml, POT 50%, CUT 1,5 si regimul de inaltime S+P+1-2.

Dotari: teren imprejmuit cu gard, utilitati pe teren, casa batraneasca in suprafata construita de 52 mp.

Utilitati: apa, lumina, gaz, canalizare.

Pret: 140000 euro.

Citește mai puțin

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț:

XF2F13014

271848050

Actualizat în: 27 ianuarie 2026

Tip tranzacție:

De vânzare prin agent

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

15.28 m

Nr. fronturi stradale:

1

Modalitate de plată:

Cash sau Credit

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-central-394mp-271848050>

Teren intravilan, 407 mp, zona ultracentrala, Ploiesti

Ultracentral Ploiesti - Vezi Harta

125.000 €
307,3 €/mp

Rate de la 2.901 RON/lună simulează credit

Sup. teren:
407 mpTip:
Construcții

Partener Imobiliare.ro Finance

Razvan Pinteci
REALTOR Managing Partner
★★★★★ 5.00 (3 reviews)
ARHOME (PRO)

0746889900
0769098343

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Descriere teren

Vanzare teren intravilan ideal investitie, in suprafata de 407 mp, situat in zona ultracentrala, Ploiesti.

Terenul este potrivit atat pentru rezidential, cat si pentru comercial, birouri. Acesta are deschidere 15.02 ml la strada asfaltata.

Toate utilitatile sunt la hotar. POT 60% CUT 1,5 Se vinde la pretul de 125000 EURO. Toate documentele disponibile.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XF2F13001 206725551

Actualizat în: 27 Ianuarie 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Clasificare teren: Intravilan

Front strădal: 15 m Nr. fronturi strădale: 1

Modalitate de plată: Cash sau Credit

Utilități

Destinație: Agricol Comision: %

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vânzare-ploiesti-ultracentral-407mp-206725551>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		120,000	280,000	115,000
Suprafata- m ²	84.00	380	926	335
Pret oferta €/m ²		316	302	343
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		32	30	34
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		284	272	309
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		284.2	272.1	309.0
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		284	272	309
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		284	272	309
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Apr-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		284	272	309
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Cercelus nr 30A, jud. Prahova	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		0%	-3%	0%
Valoarea ajustare		0.00	-8.16	0.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 2 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	21.69	13	15	16
procentul laturilor	5.60	0.44	0.24	0.76
Ajustare		10%	10%	7%
Valoarea ajustare		28.42	27.21	21.63
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	84.00	380	926	335
Ajustare		3%	10%	3%
Valoarea ajustare		8.53	27.21	9.27
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de suprafata.			
Alte ajustari	considerat liber/ neconstruibil dpdv al dimensiunilor/ forma dreptunghiulara	constructie demolabila/ construibil/forma neregulata	constructie demolabila/ construibil/forma neregulata	liber/construibil/forma neregulata
Ajustare		-15%	-15%	-20%
Valoarea ajustare		-42.63	-40.82	-61.79
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		-6	5	-31
		-2%	2%	-10%
ajustare bruta		79.58	103.41	92.69
		25.20%	38.00%	30.00%
Pret ajustat		279	278	278
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	279.00	1.421.14		
Valoare teren	23.436.00	119.375.95		
Curs Euro	5.0937	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 (adecvate) 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
154267	119,375,95	23.436	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
154267	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
154267	119.375,95	23.436

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 5.0937 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 28.04.2026.

**ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A CONCESIUNII:**

Redeventa reprezinta 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 in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei", iar potrivit art. 17 din aceeași lege "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

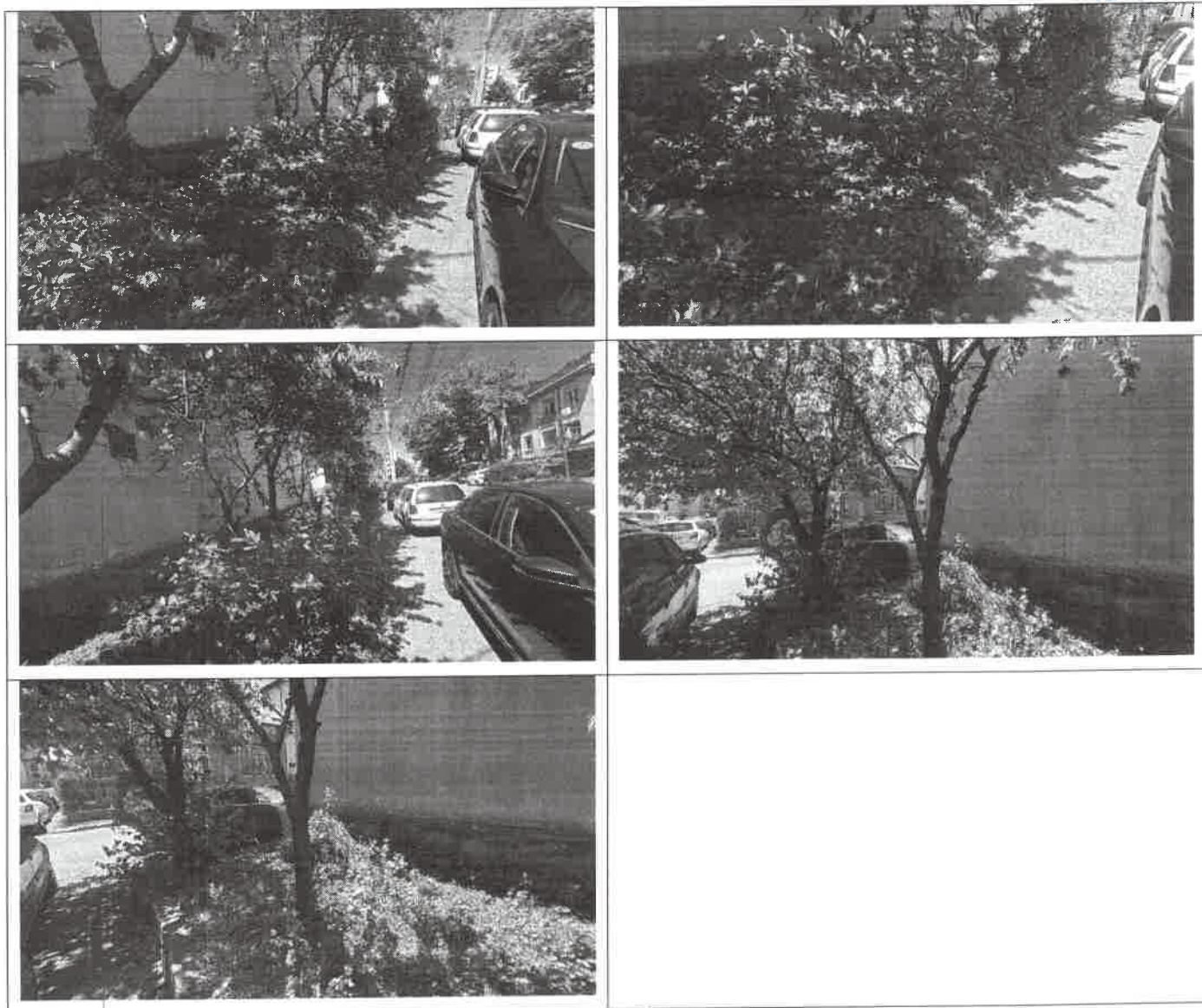
23.436 euro/ 25= 937,44 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 937.44 euro/ an, echivalent a aprox 4.775,04 lei/an.



ANEXA 2: Fotografii



ANEXA 3: Documente

B7-CY

09 MAR. 2026

ROMANIA
Județul Prahova
Primăria Municipiului Ploiești

Nr. 301071 din 12-02-2026

06-03-2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 118 Din: 04-03-2026

In scopul:

SCOPUL, SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CERERE/PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: RELATII SI INFORMATII - IN VEDEREA VALORIFICARII (CONCESIONARE) TERENULUI DIN STR. CERCELUS NR. 30A - POTRIVIT ART. 15 LIT. E DIN LEGEA 50/1991, PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII, REPUBLICATA CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI cu domiciliul/sediu în județul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI, satul strada P-TA. EROILOR, sectorul 1A, cod postal 1A, sc. et. ap. tel./fax 0244516699, bl. inregistrata la nr. 301071 din 12-02-2026

Pentru imobilul teren si/sau constructii situat în județul Prahova, Municipiul Ploiești, strada CERCELUS, sectorul 1A, cod postal 1A, sc. et. ap. sa sau identificat prin: nr. 30A, bl. in termenii reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999 faza PUG aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

I. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numărul cadastral 154267 (teren în suprafața de 84 mp din măsurători și din acte) este situat în intravilanul municipiului Ploiești și este proprietatea Municipiului Ploiești (domeniul privat), conform Hotărârii nr. 301/30.06.2025 emisă de Consiliul Local al Municipiului Ploiești și a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.L. Prahova ca urmare a cererii nr. 25715/13.02.2026. Conform PUG și RLU, imobilul este situat în zona protejată arhitectural.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului: curți-construcții.
Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: L - zona locuințe.
Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:
L - zona locuințe, respectiv Lmp - zona predominant rezidențială cu regim de înălțime maxim P+2, în zona protejată pentru protecția monumentelor istorice;
- funcțiunea dominantă: locuințe cu regim mic de înălțime;
- funcțiuni complementare: instituții și servicii complexe, activități nepoluante, circulații pietonale, spații verzi, scuaruri.
Utilizări permise:
- locuințe cu regim mic de înălțime, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comerț, activități nepoluante; anexe gospodărești cu regim de înălțime parter;
Utilizări interzise:
- unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front minim la stradă;
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
Terenul se încadrează în zona valorică B, conform H.C.L. nr. 453 / 21.12.2011 și H.C.L. 361 / 28.09.2012.

Imprimat: CÎTĂSCU MARIANA NICOLETA - CONSILIER, 17-02-2026
Verificat: STANCIU VALERIU - ȘEF SERVICIU

1



construcțiilor de locuințe, în zonele cu restricție prevăzute în PUG, "în situația unor parcele ale caror dimensiuni nu respecta condițiile din Regulamentul General de Urbanism, respectiv front la strada mai mic de 8 m și/sau suprafața mai mică de 150 m, autorizarea executării de construcții se va face numai în baza Avizului favorabil al CTATU pe baza DTAC";

NOTA: NOTARUL PUBLIC VA INFORMA PROPRIETARIII SI PE CEI INTERESATI ASUPRA PREVEDERILOR PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM.

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

ALTĂ SCOPURI - RELATII SI INFORMATII - ÎN VEDEREA VALORIFICĂRII (CONCESIONARE) TERENULUI DIN STR. CERCELUȘ NR. 30A - POTRIVIT ART. 15 LIT. E DIN LEGEA 50/ 1991, PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII, REPUBLICATA CU MODIFICĂRILE SI COMPLETĂRILE ULTERIOARE

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZAȚIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În vederea îndeplinirii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesarul asigurării consultării publice, extrasei/ării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții,

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În calitate de autoritate competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la comunicarea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

Înlocuie: CIRAȘCIU MARIANA NICOLETA - CONSILIER, 27-02-2026
Perforat: DIAMELA VALI SENCU - ȘEF SERVICIU

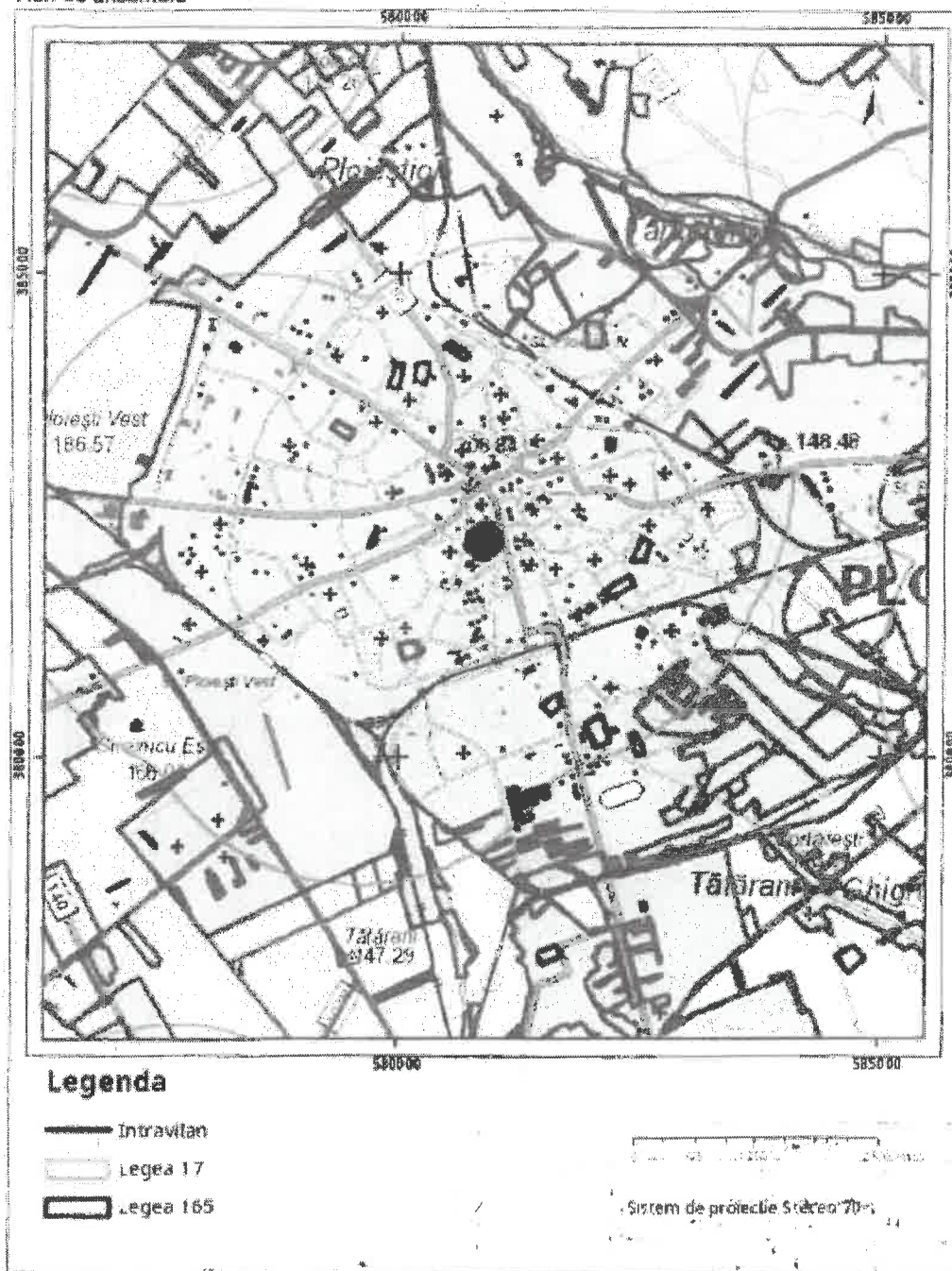


• DTR-5-1

Delimitare
Problema transversale
regim de cãșnerie
clădire

31

Plan de ansamblu



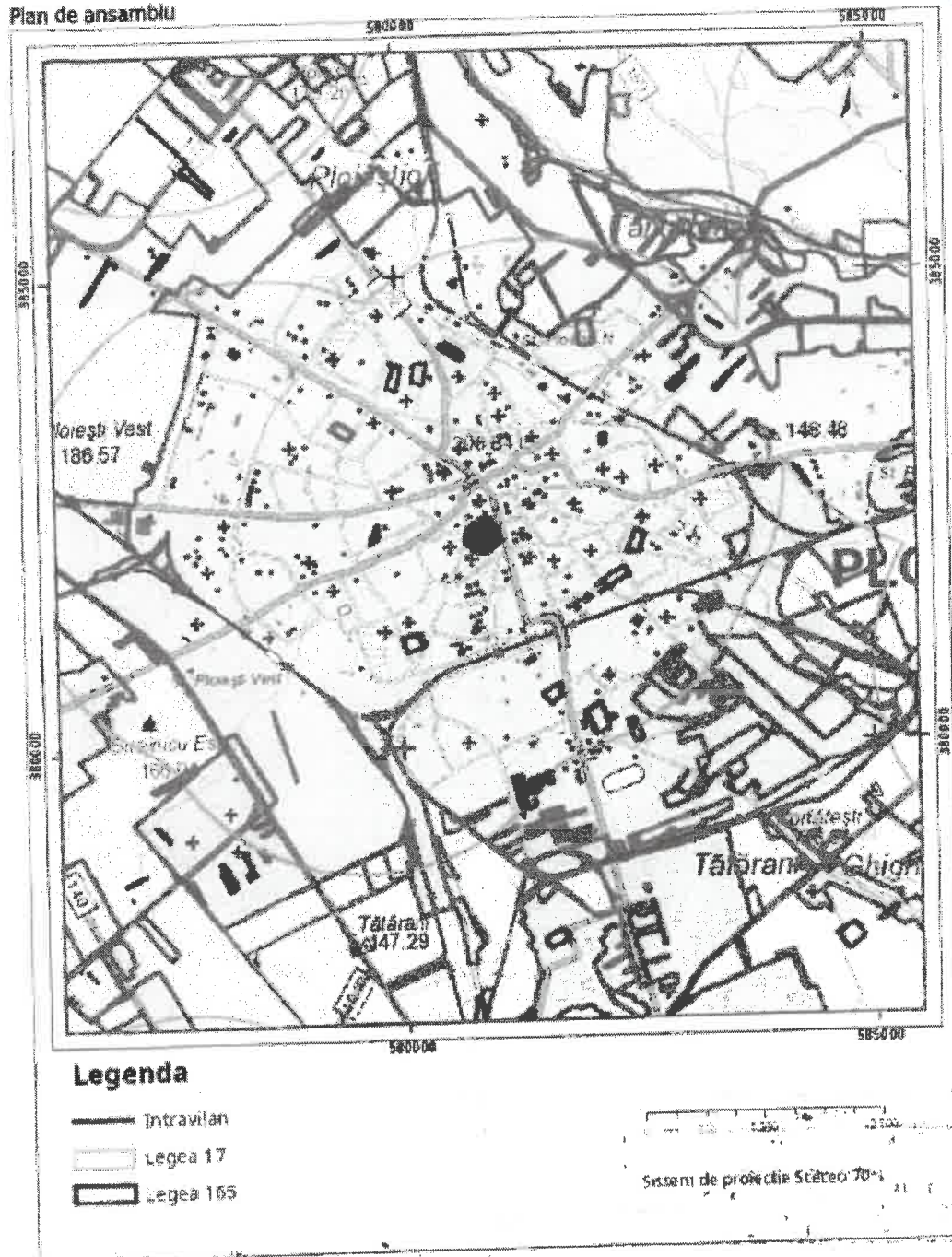
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-08-2025
Data și ora generării: 13-02-2026 12:03



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-08-2025
Data și ora generării: 13-02-2026 12:03

Căduți de verificare din aneexa poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 2 din 2

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

HOTĂRÂREA NR. 301

**privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a
imobilului-teren situat în Ploiești, str. Cerceluș nr. 30A**

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 319/18.06.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Vișcan, Valentin Marcu, Paul Palaș-Alexandru, Octavian-Andrei Sandu, Gheorghe Popa și Mihai Tonsciuc și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 250/18.06.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 290/18.06.2025 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. Cerceluș nr. 30A;

În conformitate cu avizul din data de 18.06.2025 al Comisiei nr. 2 – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Procesul Verbal din data de 17.04.2025 al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Ploiești, stabilită prin Dispoziția nr. 1651/19.02.2025 a Primarului municipiului Ploiești;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (1) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar – Republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. (1), art. 557, alin. (2) din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, 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), art. 354 și art. 355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a imobilului-teren situat în Ploiești, str. Cerceluș nr. 30A, identificat potrivit Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Direcția Gestiune Patrimoniu din cadrul municipiului Ploiești 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 direcțiilor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 30 iunie 2025

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

**Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL,
Laurențiu DIȚU**

35

MUNICIPIUL PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INVENTARIERE ȘI EVIDENȚĂ BUNURI



Anexa nr.1 la H.C.L. nr. ...301/2025...

Situația terenului ce urmează să fie înscris în « Inventarul bunurilor care alcăduiesc domeniul privat al municipiului Ploiești »

Nr.crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Observatii
0	1	2	3
1.	Teren	Suprafața = 84 m.p. situat în Ploiești, strada Cerceluș nr.30A	

Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur

Șef S.I.E.B.,
Gabriela Mindruțiu

4

Intenție: Consilier Municipal



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 154267 Ploiești

Nr. cerere	149987
Ziua	20
Luna	08
Anul	2025
Cod verificare	700993353922

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str. Cerceluș, Nr. 30A

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	154267	84	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de metal și cu calcan construcție.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
149987 / 20/08/2025		
Act Administrativ nr. 301, din 30/06/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI Ploiești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI		

C. Partea III. SARCINI

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

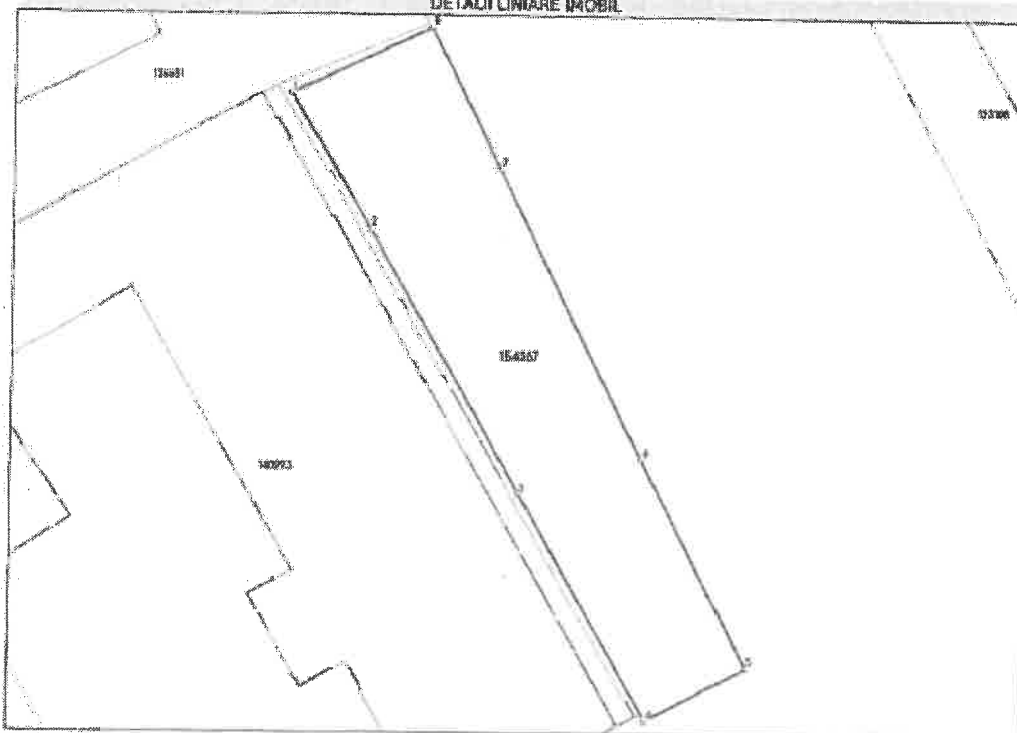


Carte Funciară Nr. 154267 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
154267	84	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de metal și cu calcan construcție.

* 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	84	-	-	-	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de metal și cu calcan construcție

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	4.759
2	3	9.079
3	4	7.847
4	5	3.277
5	6	7.023
6	7	9.634



Carte Funciară Nr. 154267 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.847
8	1	4.596

*** 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,

21-08-2025

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ELENA CRINUȚA LUPOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa 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.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2014

Pagina 3 din 3

Găsiți mai multe informații la adresa epay.ancpl.ro

Formular: versiunea 1.1



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 154267 / UAT Ploiești



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	149987
Zila	20
Luna	08
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 154267 / UAT Ploiești

TEREN intravilan

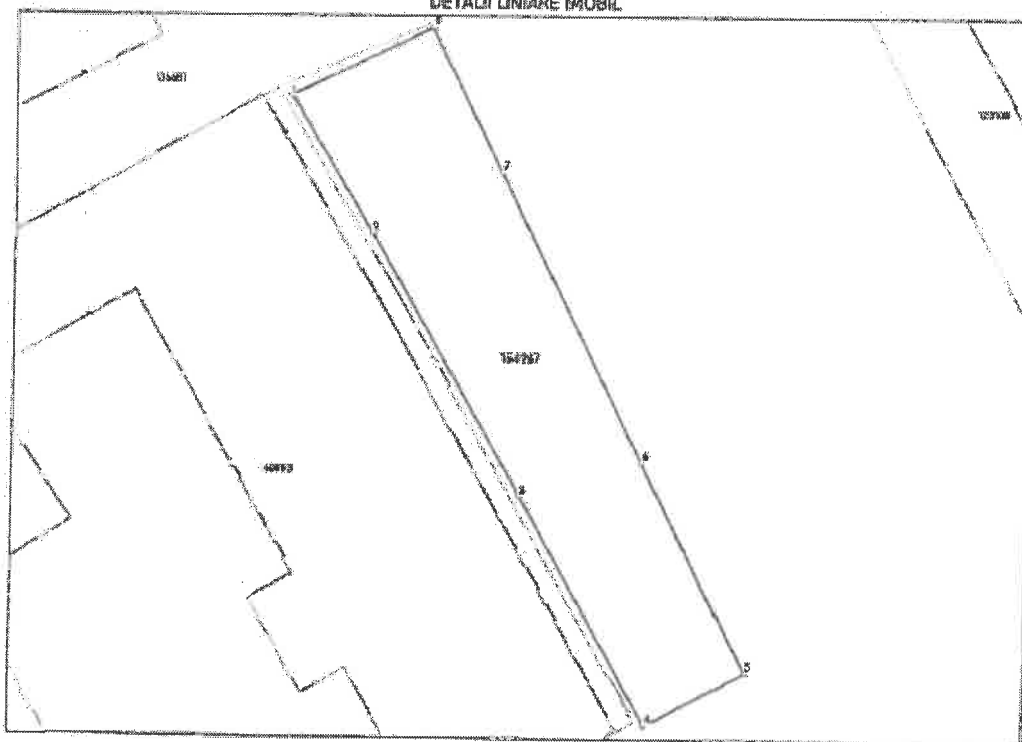
Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str. Cerceluş, Nr. 30A

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
154267	84	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de metal și cu calcan construcție.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 154267 / UAT Ploiești
Incastrare în zonă
scara 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 154267 / UAT Ploiești

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarlată	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	84			Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de metal și cu calcan construcție
	TOTAL:		84			

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 proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.759
2	3	9.079
3	4	7.847
4	5	3.277
5	6	7.023
6	7	9.634
7	8	4.847
8	1	4.596

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 20-08-2025
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARLENA POPA



100192353922

Incheiere Nr. 149987 / 20-08-2025



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

Dosarul nr. 149987 / 20-08-2025

INCHEIERE Nr. 149987

Registrator: ILEANA MIHAELA VASILE

Asistent: ELENA CRINUTA LUPOIU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.301/30-06-2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI Ploiesti;

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

pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 154267
- 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 154267 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:

MUNICIPIUL PLOIESTI
PIRVAN FLORIN-ADRIAN

*) 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-sef

Data solutiunii,

Registrator,

Asistent Registrator,

22-08-2025

ILEANA MIHAELA VASILE

ELENA CRINUTA LUPOIU

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 completarile ulterioare.

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



Referat de admitere, cerere nr. 149987 / 20-08-2025



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	149987
Ziua	20
Luna	08
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL PLOIESTI

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

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 149987 din data 20-08-2025, 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) 154267, Loc. Ploiești, Str CERCELUȘ, Nr. 30A, Jud. Prahova, UAT Ploiești, , în suprafață măsurată de 84 mp și suprafață din acte 84 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte fundară al OCPI PRAHOVA la data: 20-08-2025.

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
MARLENA POPA

Anexa nr. 16 la Regulamentul de Urbanism

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
154267	84	Locuință P4+ap având Căminul nr. 26A

Numele casei funciare	Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)
	Municipalitatea Ploiești - Județul Prahova

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Destinație (normativ comun)	Suprafața măsurată (m ²)	Suprafața calculată (m ²)	Marșieș
1	Intimitate	84	84	
Total				
84				

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinație	Suprafața măsurată în sol (m ²)	Monitaj
Total			
84			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 84 mp
Suprafața din acte = 84 mp

TEHNICIAN SRL
proiectant Florin Adrian PIRVAN

Conținutul prezentei autorizații este în conformitate cu documentația tehnică și conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Data: 2025.08.30 08:30:17 445700

Inspector

Conținutul prezentei autorizații este în conformitate cu documentația tehnică și conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Data: 08.2025

IT NE XT NR. 2 LA 404 294/2026



Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
154267	84	localitatea Ploiești strada Cereeluș nr. 30A

Număr carte funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Municipiul Ploiești - Județul Prahova

A.Date referitoare la teren				Mențiuni
Nr. parcelă	Destinație (intravilan/extravilan)	Categoria de folosință	Suprafața din măsurători(mp)	
1	intravilan	Cc	84	teren înpreyinat parțial, în sens orar, cu gard de metal între punctele 1 și 2 și cu calcan construcție între punctele 6-1
Total			84	
B.Date referitoare la construcții				Mențiuni
Cod construcție	Destinația	Suprafața măsurată la sol (mp)		
Total				

Suprafața totală măsurată a imobilului = 84mp
Suprafața din acte = 84 mp

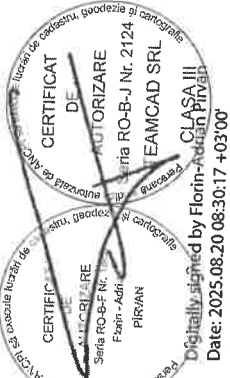
TEAMCAD SRL
prin inginer Florin-Adrian PÎRVAN

Inspector

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

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

Semnătura digitală
Popa Marlena



Data: 08.2025

