



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

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

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

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str. Cameliei, nr. 21 A, bloc 137, sc. A, Parter, ap. 4, Judetul Prahova alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren sub balcon	2 mp din acte 2.44 mp cf plan amplasament	134856	134856	In exclusivitate	In proprietate	Extras de carte funciara 86908/04.06.2025 AC 133/23.04.2013 CU 260/22.03.2012 HCL 313/13.08.2012
Total suprafata mp	2.44 mp					

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului intravilan curti constructii in suprafata de 2 mp din Extras de Carte Funciara, 2,44 mp suprafata din plan de incadrare in zona, la data de 23.06.2025, este cea rezultata din: **ABORDAREA PRIN PIATA:**

Valoare de piață teren S =2,44 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	189.8	957,6
Valoare totală	463,11	2.336,54
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5.0453 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

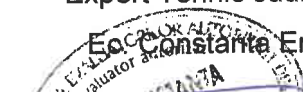
Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizat este de 5,0453 valabil la data evaluarii 23.06.2025

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar

Ene Constanta Ene





ENE CONSTANTIA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 2,44 mp situat in Municipiul Ploiesti, Str. Cameliei, nr. 21A, bl. 137, sc. A, parter, ap. 4, Judetul Prahova



Scopul evaluarii: TRANZACTIONARE

Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Raport nr. 41

iunie 2025

Page 3 of 73



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Date generale
- 4.2. Abordarea prin piata

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 5.1. Sinteza rezultatelor
- 5.2. Concluzie asupra valorii

Bibliografie

Anexe



CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

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

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

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

Certificarea evaluatorului

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI

Specializa
ANEVAR



1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

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

1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea s-a realizat in scopul estimarii valorii de piata a terenului in vederea tranzactionarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2022, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2022, Glosar IVS 2022 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2022 in interpretarea ANEVAR.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la **proprietatea imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str. Cameliei, nr. 21 A, bloc 137, sc. A, Parter, ap. 4, Judetul Prahova alcatuita din:**

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	2 mp din acte 2.44 mp cf plan amplasament	134856	134856	In exclusivitate	In proprietate	Extras de carte funciara 86908/04.06.2025 AC 133/23.04.2013 CU 260/22.03.2012 HCL 313/13.08.2012
Total suprafata mp	2,44 mp					



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

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

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti constructii, cu suprafata masurata de 2 mp din acte, 2,44 mp suprafata din plan de amplasament si delimitare a imobilului.**

Adresa proprietatii : **Municipiul Ploiesti, Str. Cameliei, nr. 21 A, bloc 137, sc. A, parter, ap. 4, jud. Prahova.**

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, teren pe care se afla un bloc cu 4 etaje.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar, se infiinteaza cartea funciara nr. cerere 86908/04.06.2025 a imobilului cu NC 134856 Ploiesti, in baza HCL 313/13.08.2012, Autorizatiei de construire nr. 133/23.04.2013, Certificatului de urbanism nr. 260/22.03.2012.

1.5. Tipul valorii

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

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

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



1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este **23.06.2025**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **5.0453 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **03.07.2025**.

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

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

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

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	Am primit Extras de carte funciara, HCL 313/13.08.2012, Autorizatie de construire, Certificat de urbanism	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietate, inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al Primariei Ploiesti	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize, judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-



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

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

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

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

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

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

A. Informatii primite de la client.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

Informatii certe:

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

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

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

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



B. Informatii colectate de Evaluator

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

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze

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

- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.



- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii,



solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

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

Ipoteze speciale:

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



1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia; Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului. Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/ destinatarilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

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

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

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

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

1.12. Descrierea raportului

In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat.** Se vor



furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.

CAPITOLUL 2 : PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Proprietatea evaluata este situata in Municipiul Ploiesti, Str. Cameliei, nr. 21 A, bloc 137, sc. A, Parter, ap. 4, judetul Prahova.

Pe teren se afla amplasate constructii de tip blocuri, constructia C inregistrata in CF 134856.

Terenul ce face obiectul evaluarii este cota indiviza din suprafata totala, se afla pe strada Cameliei, in apropierea spitalului Judetean Prahova. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica.

Documente disponibile:

- Extras de carte funciara nr. cerere 86908/04.06.2025
- HCL 313/13.08.2012
- Autorizatie de construire nr. 133/23.04.2013
- Certificat de urbanism nr. 260/22.03.2012
- Contract nr. 2197/31.03.1969
- Certificat de mostenitor nr. 73/19.05.1999
- Memoriu tehnic din oct. 2012

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

-TEREN :

St= 2 mp (din acte) / 2.44 mp (din plan de amplasament si delimitare)

Regimul Juridic

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ploiesti, fiind proprietatea Primariei Ploiesti, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 86908/04.06.2025, HCL 313/13.08.2012

Regimul Economic

Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 86908/04.06.2025, terenul are categoria de folosinta intravilan curti constructii.



Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 2 mp suprafata din acte (2.44 mp suprafata din Plan de amplasament si delimitare) este situat in Municipiul Ploiesti, Str. Cameliei, nr. 21A, bl. 137, Sc. A, Parter, ap. 4, judetul Prahova, racordat la toate utilitatile existente in zona: apa, gaze, canalizare, energie electrica.

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	134856	2.44	Curti constructii

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

Specificatie	Nr. si data	Disponibil/nedisponibil ptr. evaluator	Observatii
Extras de carte funciara nr. 134856	86908 / 04.06.2025	Disponibil	Nu este cazul
HCL	313/13.08.2012	Disponibil	Nu este cazul
Certificat de urbanism	260/22.03.2012	Disponibil	Nu este cazul
Contract	2197/31.03.1969	Disponibil	Nu este cazul
Certificat de mostenitor	73/19.05.1999	Disponibil	Nu este cazul
Memoriu tehnic	din octombrie 2012	Disponibil	Nu este cazul

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

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

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ploiești este municipiul de reședință al județului Prahova, Muntenia, România. Este situat la 60 km nord de București, pe coordonatele de 26°1'48" longitudine estică și



44°56'24" latitudine nordică și are o suprafață de aproape 60 km². Este înconjurat de comunele Blejoi (la nord), Târgșoru Vechi (la vest), Bărcănești, Brazi (la sud) și Bucov (la est). Orașul a crescut începând cu secolul al XVII-lea, pe o moșie cumpărată de Mihai Viteazul de la moșnenii ce o stăpâneau, luând treptat locul vechilor târguri muntenești Târgșor, Gherghița și Bucov ca centru regional al zonei, evoluția sa fiind accelerată de industrializare în special după ce a început exploatarea masivă a zăcămintelor de petrol din zonă și în oraș au apărut mari facilități de rafinare, ceea ce i-a adus porecla de „capitala aurului negru”. În continuare, activitatea sa economică este bazată pe prelucrarea petrolului, orașul având patru mari rafinării, dar și alte industrii legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere).

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

Municipiul Ploiești este așezat în centrul Munteniei, în partea central-nordică a Câmpiei Române.

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

Ploieștiul se găsește între două mari râuri, primul dintre ele, Prahova, spre sud-vest, atingând ușor municipiul prin comuna suburbană Brazi, iar cel de-al doilea, Teleajenul, spre nord și est, străbătându-l prin comunele suburbane Blejoi, Bucov, Berceni. Orașul este așezat pe râul Dâmbu, care izvorăște în zona de dealuri a orașului Băicoi, trece prin oraș și prin două comune suburbane și apoi prin comuna Râfov, unde se varsă în Teleajen. Dâmbu are astăzi apa puțină; este canalizat pe aproape toată partea ploieșteană a traseului său, în el deversându-se, la ieșirea din oraș, sistemul de canalizare al acestuia.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in Municipiul Ploiesti, Str. Cameliei, nr. 21A, bl 137, Sc. A, Parter, ap. 4, Jud Prahova, in apropierea spitalului Judetean Prahova



- Zona linistita. Zona este rezidentiala (zona de blocuri).
- Accesul la proprietate se realizeaza din drum asfaltat
- Vecinatati imediate : proprietati rezidentiale: blocuri, proprietati comerciale, benzinarii, spatii comerciale, super marketuri, unitati comerciale, unitati de invatamant, unitati bancare

Artere importante de circulatie in apropiere

- Auto si pietonal
- Calitatea retelelor de transport : **sosele asfaltate cu o banda pe sens**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidentiala**
- In zona sunt amplasate constructii de tip blocuri
- Imobilul este amplasat in zona **de nord a municipiului Ploiesti, in apropierea spitalului Judetean Prahova**
- Din punct de vedere economic: **zona in dezvoltare, cu un somaj mediu**
- In imediata vecinatate a proprietatii, la distanta de max. **de 500 m** se poate gasi orice facilitate edilitara de tipul:
 - Magazine de tip hipermarket
 - Benzinarii
 - Mijloace de transport in comun: **transport public in comun, RATP**

Vecinatati:

- Spitalul Judetean Prahova, Lidl

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: S totala 2.44 mp masurata, 2 mp suprafata din acte, categoria intravilan curti constructii, NC 134856
- Deschiderea la strada
- Dimensiuni: regulat
- Inclinare: plan
- Forma: regulata
- Acces: din str. Cameliei
- Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesita masuri speciale de fundare
- Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie.



- Terenul neimprejmuit
- Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.
- Terenul are un aspect ingrijit

Utilitati:

- Retea de apa existenta
- Retea de energie electrica
- Retea de gaze existenta
- Retea de canalizare existenta

Alte observatii:

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: rezidential
- Servituti de trecere: nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale
- Taxe locale de construire: conform prevederilor legale

Avantaje fiscale: nu este cazul

2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

Pe teren se afla constructie de tip blocuri, constructia fiind inregistrata in CF 134856. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica. Locuintele colective nu fac obiectul evaluarii. Municipiul Ploiesti beneficiaza de toata infrastructura de transport local.

2.6. Date privind impozitele si taxele

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

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.



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

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

- Nu se cunosc

2.8. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile localitatii	Avantaje - deplin, clar si fara echivoc definitiv - localitate de interes petrolier - densitate mare a populatiei - veniturile populatiei peste medie - somaj redus - economie locala puternica - dezvoltare industriala si comerciala semnificativa	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	Avantaje - zona adecvata utilizarilor de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate - zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate - vecinatate coerenta cu utilizarea existenta - aspect favorabil al proprietatilor invecinate	Dezavantaje - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
si Caracteristicile amplasamentului terenului	Avantaje - suprafata adecvata utilizarii curente - forma favorabila - deschidere la drum adecvata - raportul laturilor adecvat - topografia adecvata - conditii de fundare normale - fara expunere la pericolele	Dezavantaje - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata



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

2.9. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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



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

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

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

Avand in vedere ca terenul este construit, utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic. Avand in vedere acestea consider utilizarea rezidentiala permisa.

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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

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

Utilizari probabile in mod rezonabil

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

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale



- in zona sunt terenuri libere pe care pot fi edificate constructii comerciale
- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.

Tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de **constructii rezidentiale**.

Testul pentru posibilitatea fizica

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

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

Pentru a verifica daca utilizările mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca in zona sunt constructii rezidentiale, deasemenea terenul este construit, prin urmare pe teren pot fi amplasate **cladiri rezidentiale**.

Consider ca dezvoltarile **cladiri rezidentiale** sunt permise legal si nu se identifica nici un fel de constrangeri in acest sens.

Testul fezabilitatii financiare

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

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

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

Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca utilizarea proprietatea de tip rezidential este



fezabila financiar. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul valorii maxime

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

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

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

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

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr-o zona **rezidentiala, locuinte de tip Blocuri, zona de nord a orasului.**
- Astfel putem afirma ca amplasamentul **analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv proprietate rezidentiala**
 - **utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.**
 - **cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final.**
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra **celeii mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.**
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este **continuarea utilizarii existente.**
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celeii mai bune utilizari.



- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform **celeii mai bune utilizari a acestuia.**
- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie **curti constructii**, iar cea mai buna **utilizare a proprietatii** considerata construita este cea **rezidentiala.**

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.**

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

CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix.

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

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru,



cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

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

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

3.2. Definirea pietei specifice

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

Astfel, tinand cont de specificul zonei rezidentiale si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a **terenurilor intravilane in domeniul privat al UAT - urilor, curti constructii.**

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

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



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

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant industriala/comerciala cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

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

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona predominant industriala/comerciala cu acces corespunzator .

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

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

3.3. Analiza ofertei competitive

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

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



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

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

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zonă, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de 160-240 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități, eventuale riscuri de inundație și instabilitate, etc.

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

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

Oferta de terenuri, la nivelul anului 2024, apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizată prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună.

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

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

Comparabila 1 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-central-dimitrie-bolentineanu-IDix1nl.html>

Teren de vânzare — Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală! Postat 15 iunie 2025
Teren De vânzare Central !! Dimitrie bolentineanu
67 500 €



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

Comparabila 2 https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-constructie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-IDDBv1? gl=1*bch953* gcl au*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.* ga*MjAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NjY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*cze3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjMwJGo1NyRsMCRoMA..

Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Transilvaniei, strada Harpei. Are o suprafata de 237 mp, deschiderea de 11,32 ml, imprejmuit cu gard, POT 35%, CUT 1,05, regimul de inaltime S+P+1+M. Terenul se vinde cu autorizatie demolare casa existenta, proiect casa si autorizatie constructie emisa si in valabilitate. Vecinatati: mall Afi, scoala, gradinita, Spitalul Boldescu, mijloace de transport in comun etc. Utilitati: canalizare, apa, lumina, gaz. Pret: 59000 euro.

Comparabila 3 https://www.storia.ro/ro/oferta/novisimo-imobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR? gl=1*14g9ldy* gcl au*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.* ga*MjAzMjQ1MzY5MjMwJGo1NyRsMCRoMA..

Agentia Novisimo Imobiliare va prezinta proprietatea cu Id-ul: 2792 Suprafetele si planurile afisate sunt cu titlu orientativ si pot aparea mici diferente. Pentru mai multe detalii si vizionari nu ezitati sa ne contactati. Pentru mai multe poze si oferte, puteti studia site-ul agentiei .NOVISIMO-IMOBILIARE.RO

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piata.

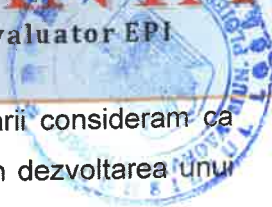
3.4. Analiza cererii

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

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

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chirile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.



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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca si categorii de folosinta si suprafata, **cu preturi cuprinse intre 160 euro si 290 euro/mp. Pretul mediu**



fiind de 210 eur/mp. Terenul evaluat fiind ocupat cu construcții are un pret mai mic fata de media din zona.

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

4.1. Date generale

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

4.2. Abordarea prin piata

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

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

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

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

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

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

Etapele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;



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

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

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

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

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

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

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 5%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPT
Legitimatie nr. 12447



FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	2,44	300	237	353	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	225	248,9451477	379,6033994	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbană)	Fara restrictii	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluarii	luna iunie 2025	luna iunie 2025	luna iunie 2025	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Ploiesti strada Cameliei nr. 21A bloc 137, Zona Nord	Teren de vânzare — Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală	Ploiesti teren intravilan curti- constructii situat in Ploiesti, zona Transilvaniei strada Harpei	Ploiesti teren intravilan curti- constructii situat in zona Republicii strada Veniamin Costache	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	2,44	300	237	353	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan Curti Constructii	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la hotar	la hotar	la hotar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE	plana, regulata	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

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

Conform acestor date a fost efectuată estimată valoarea de piață a terenului de evaluat. Toate datele și calculele sunt prezentate în anexa de calcul mai jos atașată.

Au fost aplicate ajustările impuse și a rezultat o valoare de piață de 189,80 euro/mp.

Analiza datelor este efectuată în ANEXA – Abordarea prin piață.



Explicitarea ajustărilor:

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

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

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

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

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

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



6. **CONDIȚII DE PIAȚĂ** – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la Data evaluării. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum luna iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum luna iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum luna iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect.

7. **LOCALIZARE** – proprietatea subiect este localizată în Ploiesti strada Cameliei nr 21A bloc 137, Zona Nord. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece este localizată în Teren de vânzare — Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală, amplasament mai buna idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Ploiesti, zona Transilvaniei strada Harpei, amplasament mai buna idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în zona Republicii strada Veniamin Costache, amplasament zona mai buna idem ca proprietatea subiect.

8. **SUPRAFAȚĂ (mp)** – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 2,44. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,3% deoarece are suprafața de 300 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,2% deoarece are suprafața de 237 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,4% deoarece are suprafața de 353 mp.

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

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

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

12. **UTILITĂȚI DISPONIBILE** – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -21,4 deoarece are la hotar; ajustarea



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



luată în calcul pentru comparabila 2 este -23,6 deoarece are suprafața de la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -36,1 deoarece are la hotar.

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

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

Conform abordării prin Piața valoarea de piață estimată pentru terenul cu suprafața de 2.44 mp este următoarea:

Valoare de piață teren S =2,44 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	189,80	957,60
Valoare totală	463,11	2.336,54
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0453 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Evaluator Autorizat EPI

Ec. Constanta ENE



CO



CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

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

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

Valoare de piață teren S =2,44 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	189,80	957,60
Valoare totală	463,11	2.336,54
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0453 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

5.2. Concluzia asupra valorii

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

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



ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului in suprafata totala de 2,44 mp, la data de 23.06.2025 este cea rezultata din Abordarea prin piata si este de 189.80 euro/mp, respectiv 463.11 euro pentru suprafata de teren de 2.44 mp.

Valoare de piață teren S =2,44 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	189,80	957,60
Valoare totală	463,11	2.336,54
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0453 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Valorile nu includ TVA.

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





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Bibliografie

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

ANEXE

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

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



CONFIDENTIAL



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EP
Legitimatie nr. 12447

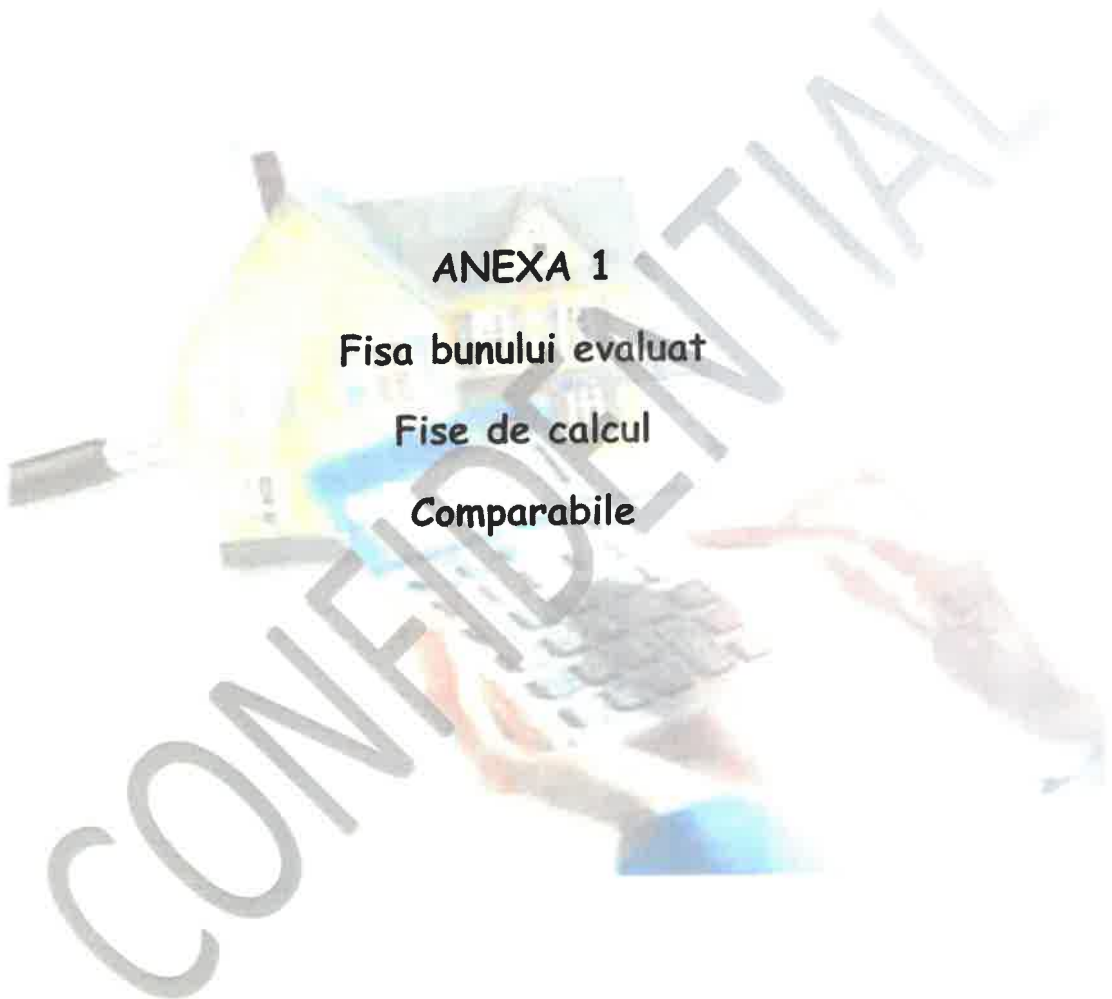


ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

Teren aflat in Municipiul Ploiesti, Str. Cameliei, nr. 21A, bl. 137, sc. A, parter

Data evaluarii: 23.06.2025

Cursul valutar la data evaluarii: 1 euro= 5,0453 lei (B.N.R.)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE SPECIALA

Denumirea	Teren intravilan
Destinatia	Curti constructii
Nr.Cadastral	134856
Data PIF	
Localizarea (adresa)	Municipiul Ploiesti, Str. Cameliei, nr. 21A, bl. 137, sc. A, parter, Ph
Dimensiuni, suprafete	Suprafata acte (mp) = 2
	Suprafata masurata(mp) 2,44

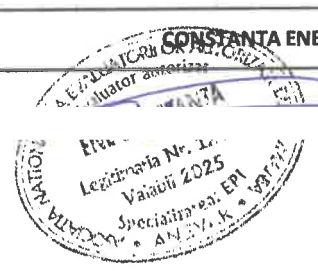


2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Imobilul se afla in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara in indiviziune, conform Ctr de construire 2197/31.03.1969. Terenul pe care este construit balconul este proprietatea Municipiului Ploiesti. Terenul se incadreaza in zona valorica B, conf HCL 553/2011, zona rezidentiala cu cladiri cu unu sau 2 niveluri, locuinte colective, inclusiv functiuni complementare. Teren- domeniul privat al Municipiului Ploiesti , cu suprafata din masuratori de 2.44 mp si suprafata din acte acte de 2mp, teren intravilan, construit un balcon pe acesta. Terenul este situat in partea nordica a municipiului Ploiesti, intrarea se face din str. Cameliei. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica.

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA INSTRAINARII

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata	Oferte publice de pe site de publicitatea imobiliara, standarde ANEVAR
Valoare de piata unitara (euro/mp):	189,80
Valoarea de piata teren 2.44 mp (euro)	463,11
Valoarea conform fisa mijloc fix contabilitate	
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR	





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ELEMENT DE COMPARATIE	Teren cu NC 12486- domeniul privat al Municipiului Ploiesti, cu suprafata din ECP de 2,00 mp si din plan de amplasament si incastrare in zona de 2,44 mp, teren intravilan, aferent balconului adiacent apartamentului situat in municipiul Ploiesti strada Camellei nr 21A bloc 137 ap 4, scara A, zona Nord. Terenul are categoria de folosinta Curti constructii. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica.	Teren de vanzare — Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală. Toate utilitățile sunt deja pe teren: apă, canalizare, curent electric și gaze. Acces direct din stradă asfaltată, zonă înmărita și vecini civilizați.	Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Transilvaniei, strada Harpei. Are o suprafata de 237 mp, deschiderea de 11,32 m, împrejmuit cu gard, POT 38%, CUT 1,08, regimul de inaltime S+P+1+M. Terenul se vinde cu autorizatie demolare casa existenta, proiect casa si autorizatie constructie emisa si in valabilitate.	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in zona Republicii strada Veniamin Costache
5. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTA / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
marja de negociere din piata specifică (€/mp)		-11,3	-12,4	-19,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		214	236	361
Link		https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-central-dimitrie-bolintineanu-12486.html	https://www.ajuris.ro/2020/04/20/teren-cu-autorizatie-constructie-si-demolare-casa-existenta-teren-in-zona-republicii-12486.html	https://www.ajuris.ro/2020/04/20/teren-cu-autorizatie-constructie-si-demolare-casa-existenta-teren-in-zona-republicii-12486.html
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Depîn	Depîn	Depîn	Depîn
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		213,76	236,60	360,62
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	Fara restrictii	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		213,76	236,60	360,62
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		213,76	236,60	360,62
4. CONDIȚII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		213,76	236,60	360,62
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE	nu sunt necesare investitii	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		213,76	236,60	360,62
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	luna iunie 2025	luna iunie 2025	luna iunie 2025
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		213,76	236,60	360,62
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Ploiesti strada Camellei nr 21A bloc 137, Zona Nord	Teren de vanzare — Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in Ploiesti, zona Transilvaniei strada Harpei	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in zona Republicii strada Veniamin Costache
temperatura av subsolului	zona de nord a municipiului	mai buna	mai buna	zona mai buna
cuantum ajustare (%)		-9,0%	-10,0%	-10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-21,3750	-23,6488	-36,0823
PREȚ AJUSTAT €/mp		192,3760	212,8481	324,5800
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	2,44	300,00	237,00	353,00
Diferență suprafață		297,6	234,6	350,6
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,6	1,3
cuantum ajustare (%)		0,3%	0,2%	0,4%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan Curti Constructii	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
10. JERONIMIA/TEXTURARE (strazi, trotuare)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	Direct din strada	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la hotar	la hotar	la hotar
cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
cuantum ajustare (€/mp)	apa, en, elg, canalizare	-21,4	-23,6	-36,1
13. FORMA IN PLAN/DESCHIDERE/TOPOGRAFIE	plana, regulata	plana, regulată	plana, regulată	plana, regulată
cuantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-9,7%	-10%	-10%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-20,74	-23,10	-34,60
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		171,64	189,78	289,76
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren sanstruit	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (retinut)	subiect	171,64	189,60	289,76
Ajustare totala bruta absoluta	(€)		43,6 €	47,9 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)		20,36%	20,33%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :		189,60 €		73,4 €
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :		463,11 €		
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :				



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Valoare de piață teren 3 = 2,44 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	189,88	367,60
Valoare totală	463,11	2.234,64
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0453 Ron/Euro		
Valerile nu includ TVA		

Explicarea ajustărilor:

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

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

2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice) - Pentru Proprietatea subiect Fara restricționări. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similarității, față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similarității, față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similarității, față de proprietatea subiect.

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ - Din discuțiile cu agenții imobiliare, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al căruia imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețuri cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au afișat publicitate recent. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la Data evaluării. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum luna Iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum luna Iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum luna Iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE - proprietatea subiect este localizată în Ploiești strada Cametei nr.21A bloc 137 Zona Nord. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece este localizată în Teren de vânzare - Strada Dinăriei Bolintineanu nr. 25, zonă centrală, amplasament mai bun decât ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în Ploiești, teren intravilan curți-construcții situat în Ploiești, zona Transilvaniei strada Harpei, amplasament mai bun decât ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece este localizată în Ploiești, teren intravilan curți-construcții situat în zona Republicii strada Verșinilor Costache, amplasament zona mai bun decât ca proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) - Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 2,44. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,3% deoarece are suprafața de 300 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,2% deoarece are suprafața de 237 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,4% deoarece are suprafața de 353 mp.

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

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

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

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE - Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețuri necesare lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -21,4 deoarece are la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -23,6 deoarece are suprafața de la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -36,1 deoarece are la hotar.

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	2,44	300	237	353	Vezi Anexa
Pret/ofertă vânzare (€/mp)	-	225	248,9451477	379,6033994	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbani)	Fara restrictii	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluarii	luna iunie 2025	luna iunie 2025	luna iunie 2025	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Ploiesti strada Cameliei nr. 21A bloc 137, Zona Nord	Teren de vânzare — Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală	Ploiesti teren intravilan curti- constructii situat in Ploiesti, zona Transilvaniei strada Harpei	Ploiesti teren intravilan curti- constructii situat in zona Republicii strada Veniamin Costache	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	2,44	300	237	353	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan Curti Constructii	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la hotar	la hotar	la hotar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plana, regulata	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

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



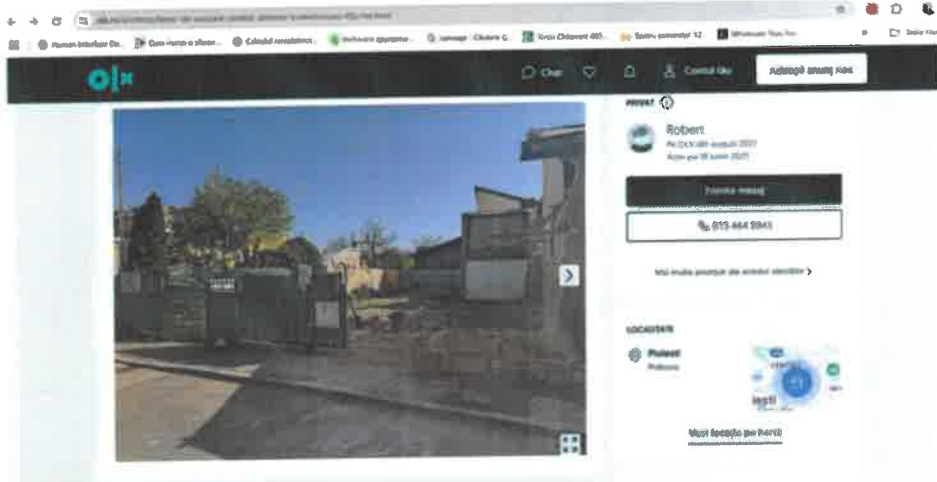


ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



1. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-central-dimitrie-bohinteanu-IDjx1nl.html>



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

Postat 15 iunie 2025

Teren De vânzare Central !! Dimitrie bolintineanu

67 500 €

Posibilitate Rate

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

Postat 15 iunie 2025

Teren De vânzare Central !! Dimitrie bolintineanu

67 500 €

Posibilitate Rate

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

Detalii cheie:

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

Nr. Tel 0734 642843

Avantaje:

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



2. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-constructie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-IDDBv17_gI=1*bch953*_gcl_au*OTA4NzY3MzE0LjE3NDQ0NTYyODE.*_ga*MjAzMjQ1MzY5MjI4xNzE3NiY5OTY4*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjIwJGo1NyRsMCRoMA..



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

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

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

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

Utilitati: canalizare, apa, lumina, gaz.

Pret: 59000 euro.

Antonio Popescu

ARHOME IMOB

758 098 383





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



3. https://www.storia.ro/ro/oferta/novisimo-imobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR?gl=1*14g9ldy*gcl_au*OTA4NzY3MzEOLjE3NDg0NTYyODE.*ga*MjAzMIQ1MzY5Mi4xNzE3NjY5OTY4*ga_1XTP46N9VR*czE3NTA3NjM0MTQkbzM3JGcxJHQxNzUwNzYzNDE2JGo1OCRsMCRoMA..



NOVISIMO-IMOBILIARE: TEREN IN ZONA REPUBLICII

134 000 € 353 €/m²

Strada Ocoalei Venetian, Republicii Vest II, Ploiesti, Prohova



Imobiliare Novisimo

NOVISIMO IMOBILIARE

☎ 0733 078 910

Num*

Descriere

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

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

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

jate



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 2

Fotografii



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator BPI
Legitimatie nr. 12447



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

Nr. Cerere	86908
Ziua	04
Luna	06
Anul	2025



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 134856 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str CAMELIEI, Nr. 21A, Bloc 137, sc. A, Parter, Ap. 4.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	134856	2.	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
58743 / 03/10/2012		
Act Administrativ nr. 313, din 13/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1 / B.3
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	A1
86908 / 04/06/2025		
Act Administrativ nr. 313, din 13/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 58743, din 03/10/2012 emis de OCPI PRAHOVA;		
B3	se îndreapță eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei cărți funciare și în cuprinsul încheierii nr. 58743/2012, în sensul că imobilul face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiești	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
61530 / 15/10/2012		
Act Administrativ nr. 9930, din 30/08/2012 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) SOARE PARASCHIVA 2) SOARE GABRIEL NICOLAE	A1
C2	se noteaza REDEVENTA 1) MUNICIPIULUI PLOIESTI PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI	A1



ENE CONSTANȚA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Carte Funciară Nr. 134856 Comuna/Oraș/Municipiu.

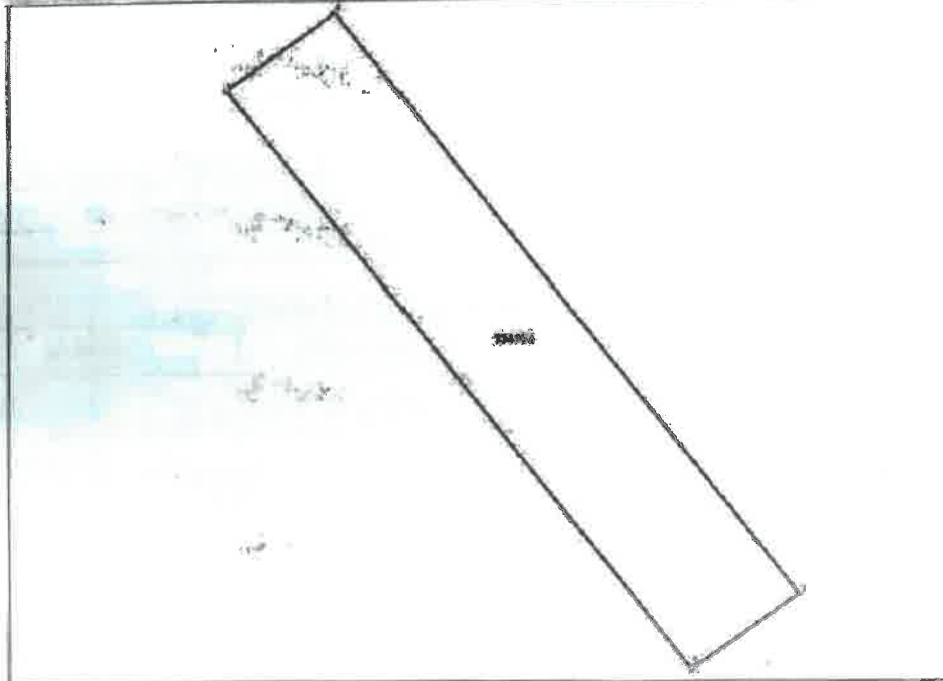
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
134856	2	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALE LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Inceput vilen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1.	curți construcții	DA	2	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3,745
2	3	0,65
3	4	3,745
4	1	0,651

** 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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Carte Funciară Nr. 134856 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

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 dezbaterea 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. 251P.

Data soluționării,
10-06-2025

Data eliberării,
10-06-2025

Asistent Registrator,
CLAUDIA CEAUSU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

10-06-2025

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 Legii 196/2018

Pagina 3 din 3

Factare pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 301924 din 03.04.2013

Soare Paraschiva
Strada PA Nr 90 2826
CNP 2440514293040
Pop. PI / 02 05'10

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 133 din 23 APR 2013

Ca urmare a cererii adresate de D-na SOARE PARASCHIVA si
D-l SOARE GABRIEL NICOLAE
ca domiciliul / sediul in judetul PRAHOVA municipiul/orasul/comuna
PLOIESTI satul - sectorul -
cod postal - str. -
nr. - bl. - sc. - et. - ap. - telefon / fax 0731336004
e-mail - inregistrata la nr. 301924 din 03.04.2013
In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării
lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru :

CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON - PARTER.

Nota : Primaria Municipiului Ploiesti nu este responsabila pentru eventualele prejudicii
ulterioare cauzate de existenta, la momentul emiterii actului, a unor litigii privind imobilul -
afiate pe rolul instantelor judecatoresti.

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
COPIE CONECTATA CU ORIGINALUL SI IN ASUBA
DIRECTIEI GENERALE DE DEZVOLTARE URBANA
Ziluz OK 13.04.2013

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Prahova, municipiul Ploiești,
cod poștal -, str. CAMELIEI nr. 21A
bl. 137 sc. A et. P ap. 4

Cartea funciară _____
Fișa bunului imobil _____
sau nr. cadastral : _____
- lucrări în valoare de 4.000 lei
În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de
construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.) nr. 36/2012 a fost elaborata de S.C.
CONSPROIECT S.A. cu sediul în județul Prahova
municipiul/orasul/comuna Ploiesti, sectorul/satul _____
cod poștal _____, str. Maresures nr. 12, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
respectiv de carb. Marina Belea - conductor arhitect cu drept de semnătură,
înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 4172, în conformitate cu prevederile Legii
nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în
evidența Filialei Teritoriale Prahova a Ordinului Arhitecților din România.

OCeabe



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E.) - vizată spre încheiere, împreună cu toate avizele, acordurile obținute, prezenta și actual administrativ și autorizări competente pentru protecția mediului, fără parte integrantă prezenta autorizație.

Nerespectarea întregii a documentației - D.T. vizată spre încheiere (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în funcție de prevederile art. 26 alin. 1), respectiv ale art. 26 alin. 1) din Legea nr. 50/1991 prin modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(17) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivii Comisiei 83/373/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor amenințate proiecte publice și private asupra mediului, în situația care în timpul execuției lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire are loc modificări de țară privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construcție.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. Să anexeze date încheierii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării confirmă formulării anexat autorizației (Formular model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației.
2. Să anexeze date încheierii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării confirmă formulării anexat autorizației (Formular model F.18) la Inspectoratul la Construcții al județului, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrării de construcție și instalații aferente acestora.
3. Să anexeze date finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării, confirmă formulării anexat autorizației (Formular model F.19) la Inspectoratul la Construcții al județului, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E) viză spre încheiere, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit Legii, pe toată durata execuției lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se descopere vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de poturi, fundații, pietre cioplite sau sculptate, covecine, inventar meșteșugăresc, ceramic etc.), să sisteze execuția lucrărilor, să ia măsuri de protecție și să anexeze înscrisul emitentului autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecția a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. Să transporte la stația ecologică Boldesti-Scuteni materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma execuției lucrărilor de construcție.
8. Să dețină toate construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La încheierea execuției lucrărilor, să emitați la loc vizibil « Panoul de identificare a investiției » (vezi anexa 8 la noua metodologie).
10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze « Panoul de identificare a investiției ».
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. Să prezinte « Certificatul de performanță energetică a clădirii » în efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. Să solicite « Autorizația de securitate la incendiu » după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirii pentru care s-a obținut « Avizul de securitate la incendiu »;
14. Să regularizeze taxa de autorizare de revizii emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, urmate a realizării investiției;
15. Să declare construcțiile proprietate particulară rațională, în vederea întinerii, în organoșii Emisore teritoriale sau în unitate subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată prețabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

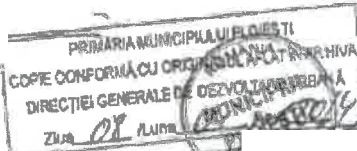
D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni de la data emiterii, termenul de timp în care trebuie începută lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
IULIAN BADESCU

SECRETAR,
OANA-CRISTINA IACOB

P. ARHITECT ȘEF
RITA-MARCELANA PĂGĂ

P. DIRECTOR ADJUNCT,
DANIEL TEIMIȚRU



Taxa de autorizare în valoare de 20.00 lei, în baza avizului conform anexei nr. 670134 / 26.02.2013

Taxa timbru act. lucrări / taxa de urgență, în valoare de lei 2.00 / a fost nerubricată conform anexei nr. 2496 /

data 26.02.2013 /

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de , înscelă de () exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre încheiere.

Intocmit : Mihaela Tăpcean - consilier, 04.04.2013

Verificat Șef Serviciu : Ing. Daniela-Cotavia Chiriac



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Soare Paraschiva
Str. P. 1902826
CNP 2440514293090
Pd P. 1 / 02.03'10

ROMANIA
Județul PRAHOVA
Municipalitatea PLOIESTI
300858 din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 260 Din: 22 MAR 2012

In scopul:

CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON LA PARTER

Ca urmare cererii adresate de SOARE PARASCHIVA,
localitatea PLOIESTI,
Județul PRAHOVA, sectorul _____, cod postal _____,
nr. _____ bl. _____
str. _____, ap. _____, tel/fax _____, e-mail _____
300858 din 13-02-2012

pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in județul Prahova, Municipiul Ploiesti,
sectorul _____, cod postal _____
str. CAMELIEI, nr. 21A, bl. 137

A _____, et. P, ap. 4, sau identificat prin: _____
in temeiul regulamentelor documentatiei de urbanism nr. _____ 209 / _____ 1999
PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 209/1999

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este destinat constructiei de constructii nr. 2197/31.03.1969 si Certificatului de urbanism pe care se va construi balconul este proprietatea municipalitatii Ploiesti.



2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatia actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale: zona rezidentiala cu cladiri cu destinatie colectiva, inclusiv functiuni complementare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011.

3. REGIMUL TEHNIC

1. Se recomanda ca documentatia tehnica sa fie intocmita de SC CONSPROIECT SA, proiectantul initial al terenului, conform competentelor stabilite de Legea nr. 50/1991, republicata, in conformitate cu P.U.G. si R.L.U. aprobată de H.C.L. nr. 209/1999.
2. In cazul in care documentatia tehnica va fi intocmita de alt proiectant autorizat, se va solicita acordul SC CONSPROIECT SA, conform prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificările și completările ulterioare.
3. Se aproba construirea de balcoane la parter pentru blocurile care au construit balcoane la etajele superioare.
4. Documentatia tehnica trebuie sa prevada: - constructia balconului se va face cu destinatia exclusiva de locuit, accesul la balcon se va realiza prin scara interioara; - dimensiunile balconului vor fi stabilite in limitele proiectiei balconului de la etajul superior; - protejarea balconului de la etajul superior; - protejarea balconului de la etajul inferior.

MIHAILA / CONSILIER, 09-03-2012



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COPIE CONFORMĂ CU ORIGINALUL AFLAT ÎN ARHIVA
DIRECȚIEI GENERALE DE DEZVOLTARE URBANĂ

Ziua 08.11.2009
Municipiul PLOIEȘTI

... institutii publice, servicii profesionale, sociale si profesionale populare.
Utilizari interzise: activitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe par
indeplinesc conditiile de suprafața minimă și front la strada conform art.30 din R.G.U.

Orice modificare a reglementarilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu
din Legea nr.350/2001, republicată și actualizată.

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

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

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

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de cons-
truire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru prot

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor amănunțite proiecte public
private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului Eu
2003/35/CE privind participarea publicului în elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu proiectele și modificările
privind în 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 consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să aibă
decizia, după caz, însoțită de avizul proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării în
scopul mediu.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară
emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construc-
ție către administrația publică competentă.

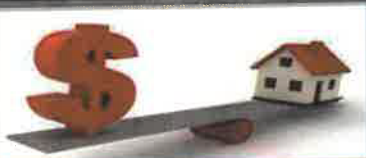
În vederea stabilirii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru
protecția mediului stabilește necesitatea asigurării consultanței publice, centralizării opțiunilor publice și al furnurii în
punct de vedere oficial de privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultanței 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 acestora
asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru
protecția mediului.
- În situația în care autoritatea 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 menținerea acestor proceduri autorizării lucrărilor de construcție.
- 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 V. INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) domeniul titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției, sau, după caz, extrasul de plan
cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în
legea nu dispune altfel (copie legalizate);
- declarații notariale: Acordul coproprietarilor
- declarație notarială, din care să rezulte că imobilul nu face obiectul vreunui lit
roliu instanțelor judecătorești;

Intocmit de: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER, 09-03-2012



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
asupra și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

acorduri privind:
- amenajarea cu apă
- amenajarea cu energie electrică
- amenajarea cu energie termică
- securitatea la incendiu

gaze naturale
 telefonizare
 salubritate
 transport urban

Alte avize/acorduri

protecție civilă
 sănătatea populației

Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII
- CONTRACT DEPOZITARE DESEURI PROVENITE DIN CONSTRUCȚII

Plan de specialitate

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

Actul de vedere/actul administrației locale competente pentru protecția mediului (copie);
- nu este cazul

Actul înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxa timbru arhitectură 0.0005 din valoarea lucrărilor

- taxa embleme autorizație de construire 0.003 din valoarea lucrărilor

NOTA: documentația tehnică, pe baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire, va fi însoțită de următoarele:

- documentația tehnică (în 2 exemplare) va avea conținut stabilit prin anexa 1 a Legii nr. 50/1991, republicată, corelată cu cerințele avizelor și acordurilor solicitate și va fi întocmită, semnată și verificată conform H.G.R. nr. 925/1995, Legea nr. 184/2001, Codul Civil, O.M.S. nr. 536/1997, Legea nr. 114/1996;
- plan anexa la actul de proprietate;
- rezolvarea situației juridice a terenului afectat de balcon;
- anexa la cererea pentru emiterea autorizației de construire.

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

PRIMAR,
VOLOSEVICI ANDREI-LIVIU

L.S.

SECRETAR,
IACOB OANA-CRISTINA

P. ARHITECT SEE,
NEACȘIRITA MARCELA

13 MAR 2012

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COPIE CONFORMĂ CU CERINȚELE LEGII 50/1991 ÎN ARHIVA
DIRECȚIEI GENERALE DE DEZVOLTARE URBANĂ
MUNICIPIUL
Ziua 08 Luna 03 Anul 2012

D. DIRECTOR ADJUNCT,
COMȘERB DANIEL

Actiunea este de 5 lei, conform hotărâri nr. 343995 din 10-02-2012

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

TRAPORA MIHAI - CONSILIER, 09-03-2012

H.

3



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Anexa nr. 3.

CONTRACT Nr. 2197 Bloc 137 pentru construirea de locuință proprietate personală.

la biroul Oficiului pentru construirea de locuințe proprietate personală Ploiesti, cu sediul
str. Doftanei nr. 1, reprezentat prin ing. Mirea Ionel, sef Oficiu si Crăciun Ioana, contabil-
șef mai jos „contractant” pe de o parte si:

1. Tov. Soare Eugen domiciliat(ă) in Ploiesti str. _____
nr. _____ etaj _____ legitimat(ă) cu buletinul de identitate seria _____ nr. _____
eliberat de mil. Urzati sub nr. 980 din 27 dec. 1963.
2. Tov. Soare Paraschiva domiciliat(ă) in Ploiesti str. _____
nr. _____ etaj _____ legitimat(ă) cu buletin de identitate seria _____ nr. _____
din aug. 1954.

denumiri) mai jos beneficiar(ă) pe de alta parte, in baza Legii nr. 9
din 1963, publicată in Buletinul Oficial al Republicii Socialiste Romania nr. 57-58 din 9 mai
a intervenit azi _____ 196____ următorul contract din construire a unei locuințe
personală cu sprijinul statului ca urmare a aprobării cererii nr. 597/1968.

1. Contractantul se obligă:

a. Sa asigure beneficiarului (lor) construirea unei locuințe proprietate personală amplasată
Ploiesti nord Bloc _____ nr. 137 pe terenul atribuit in acest scop
str. _____ mun. P1.

proprietate veșnică, de Comitetul executiv al Consiliului popular al _____
Deciziei nr. 216/1967 (_____)

Locuința proprietate personală se va construi potrivit proiectului de execuție nr. _____
400/1618
_____ 137 la etajul parter
acceptat de beneficiar(i) care va fi situat la imobilul (bloc) _____
apartamentul nr. _____ orientat către Vinaleoal compus din _____ camere si

dependență cu o suprafață destăurată de _____ mp. din care suprafața locuibilă 28,62 m²
precum și o cotă indiviză de 1,9 % din părțile si dependințele comune ale imobilului. Preful
locuinței este de lei 62.668

Blocul fiind construit cu
Alte mențiuni cu privire la execuția locuinței
fondurile statului, condițiile si eventuale decalări de termene
din contractul de antrepriza sint posesibile și beneficiarilor.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



b. Să invite pe beneficiar(i) ca membru al comisiei de recepție, să participe la recepția provizorie a locuinței contractate, cu indicarea datei fixate pentru efectuarea recepției.

c. Să predea beneficiarului (lor) la data de **31 DEC 1969** locuința contractată, construcția complet terminată, pe baza unui proces verbal de predare-preluare.

În cazul în care, la predarea-preluarea locuinței către beneficiar (i), se va constata că locuința nu corespunde condițiilor prevăzute în contract sau prezintă unele defecțiuni care necesită remedieri, contractantul este obligat să reface lucrările respective în termenele prevăzute în procesul verbal de recepție provizorie. De asemenea, contractantul este obligat să asigure remedierea defecțiunilor sau viciilor ascunse provenite din culpa constructorului semnalande de către beneficiar în cursul perioadei de garanție, în termen de până la 30 zile de la cererea beneficiarului (lor).

Dacă contractantul nu asigură în termen lucrările de remediere a deficiențelor consemnate în procesul verbal de recepție provizorie, respectiv de predare-preluare, va plăti pentru fiecare zi de întârziere o penalitate de 0,05% din valoarea articolelor de lucrări neremediate, fără însă ca penalitatea să depășească 5% din valoarea lucrărilor respective.

Obligațiile în această privință, între contractant, pe de o parte și proiectant și constructor pe de altă parte, nu privesc pe beneficiar, ele urmând a fi rezolvate potrivit dispozițiilor legale.

2. Pentru nepredarea locuinței în termen stabilit în prezentul contract, contractantul se obligă să plătească beneficiarului (lor) următoarele penalități pentru fiecare zi de întârziere:

- 0,03% pentru zilele din primele 2 luni de depășirea termenului;
- 0,04% pentru zilele din luna a trei de depășire a termenelor;
- 0,05% pentru zilele care depășesc termenul cu peste 3 luni.

În cazul când nepredarea în termen a locuinței s-a datorat unor cauze obiective care au împiedicat atacarea lucrărilor sau la începerea construcției au apărut unele elemente neprevăzute, banca va putea reduce penalitățile de mai sus, dacă beneficiar(i) nu a (au) fost de acord cu declararea termenului de predare a locuinței prevăzut în prezentul contract.

Suma penalităților se va viră de contractant în contul ratelor, curente de împrumut al beneficiarului, iar în cazul în care beneficiarul a plătit în avans prețul locuinței din sumele depuse la C.E.C., penalitățile i se vor plăti direct.

3. Beneficiarul (ii) se obligă:

a. Să se prezinte la Banca de Investiții pentru contractarea creditului la data programată și să nu depășească 10 zile de la data încheierii prezentului contract.

b. Pentru eventualele lucrări suplimentare solicitate de beneficiar(i) după semnarea contractului de construire, să încheie acte adiționale la contract numai cu contractantul.

c. Să se prezinte la data comunicată de contractant la recepția provizorie a lucrării, precum și la data fixată pentru predarea-preluarea locuinței.

În caz de neapareare în termen de cel mult 7 zile de la data stabilită pentru preluarea locuinței, aceasta se consideră predată pe baza procesului verbal de predare semnat numai de contractant.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



3
... locuinței proprietate personală, care face obiectul prezentului contract în sumă de
... se achită în modul următor:

Suma de lei ... se achită integral la data contractării, la care se acordă bonifi-
cații din prețul locuinței potrivit prevederilor art. 4 din H.C.M. nr. 1753/1968, adică lei ...

Suma de lei 16.338 reprezentând avansul de ... % din prețul locuinței,
... funcție de salariul tarifar sau venitul mediu brut lunar cel mai mare al semnatarilor be-
neficiarilor din prezentul contract. Această sumă va virat de C.E.C. la Banca de Investiții în contul
... cu actul nr. 1090 din 4 Aprilie 1969

Suma de lei 16.100 reprezentând creditul ce urmează a se acomoda de Banca de Inves-
tiții

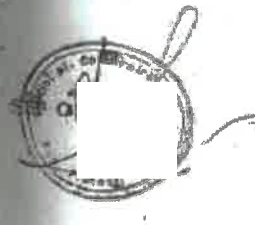
5. Contractul de față va fi pus în executare după încheierea contractului de împrumut cu
Banca de Investiții;

Prezentul contract se pune în executare la data semnării lui de către părțile contractante (*);
Subscrisul (ii) declar (ăm) că:

— am (am) mai beneficiat de sprijinul statului în viza construirii de locuință proprietate personală,
conform Legii nr. 9/1968;

— nu mi-am (ne-am) vândut locuința proprietate personală începând cu 1 noiembrie 1967 și
— nu am (avem) altă locuință proprietate personală exclusiv sau în cotă parte;

— stă (sintem) căsătorit (i)
...
încheiat azi 31. III. 1969 în 5 exemplare.



CONTRACTANT

CONTABIL/REF.

BENEFICIAR(I)

NOTĂ: Se anexează planul apartamentului, ... și obiectele sani-
tate ce urmează a fi montate etc.
* În cazul în care beneficiarul (ii) achită integral prețul locuinței prevăzută la pct. 4.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



STATUTUL DE STAT AL Jud Prahova

Prezentul act a fost trecut in registru
la nr. 4149 din
21-XI-1983 a taxei cu 50 lei cu timbre fiscale
pentru transcriere



PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Imobilul din prezentul act are
urmatoarea adresa (str., sectoare, bloc):
CHIMIEI.

nr. 21A bl. 137 sc. A et. P
ap. 1
Semnatura [Signature] Data 2.11.1983



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr.12447



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC - DAVID ELLA
SEDIUL: PLOIEȘTI, STR. GHEORGHE DOJA NR.74
JUDEȚUL PRAHOVA
DOSAR NR.74/1999

CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR. 73

DATA: 19 MAI 1999

DAVID ELLA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza art.76 și 83 din Legea nr.36/1995, certific următoarele:-

De pe urma defunctului SOARE ILIE - EUGEN, decedat la data de 23 ianuarie 1999, cu ultimul domiciliu în mun. Ploiești, str. Cameliei, blocul 137, apartamentul 4, județul Prahova au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:-

I. MASA SUCCESORALA:

a) Bunuri mobile:

1. Un număr de 1.000 acțiuni nominative cu numerele de ordine de la 244459801 la 244460800, în valoare totală de 1.000.000 lei (un milion lei) la "Societatea de Investiții Financiare Muntenia" - S.A., așa cum rezultă din certificatul de acționar nr.003056 din 26 noiembrie 1996, eliberat de Fondul Proprietății Private MUNTENIA cu sediul în mun. București, str.Splaiului Unirii nr.16, sector 4, București. -----

2. Un drept indiviz de 1/2 (jumătate) din autoturismul marca Dacia 1310, culoarea roșu 275, seria motor 827562, seria șasiu 844319, înscris în circulație sub nr.5-PH-4274, pentru care a posedat certificatul de înmatriculare seria I nr.334847, eliberat la data de 15 septembrie 1984 de fosta M.J. Prahova. -----

Defunctul a dobândit dreptul său indiviz din autoturism prin cumpărare în timpul căsătoriei cu soția supraviețuitoare, SOARE PARASCHIVA, cu factura nr.12.383 din 28 august 1984 eliberată de fosta I.D.M.S. București. ---

b) Bunuri imobile:

1. Un drept indiviz de 1/2 (jumătate) din apartamentul situat în mun. Ploiești, str. Cameliei, nr.21A, blocul 137, scara A, parter, apartamentul 4, județul Prahova, compus din două camere de locuit și dependințe cu o suprafață de desfășurată de 51,51 m.p.și același drept indiviz de 1/2 (jumătate) din folosința terenul aferent locuinței. -----

Defunctul a dobândit dreptul său indiviz din apartament în timpul căsătoriei cu soția supraviețuitoare prin construire în baza contractului de construire nr. 2197 din 31 martie 1969 și l-a preluat cu procesul verbal nr. 2197 din 06 martie 1970, ambele încheiate cu fostul O.C.L.P.P.Ploiești, transcrise sub nr.4149 dia 21 noiembrie 1983, de fostul Notariat de Stat Județean Prahova. -----

Natura succesiunii: legală conform art. 1 din Legea 319/1944 și art. 669 Cod civil.

- // -



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



- 2 -

II. MOSTENITORI:

1. SOARE PARASCHIVA - soție - domiciliată în mun. Ploiești, str. Cameliei, nr.21bis, blocul 137, scara A, apartamentul 4, județul Prahova - cota de 1/4 (o pătrime) părți.
2. SOARE GABRIEL NICOLAE - fiu - domiciliat în mun. Ploiești, str. Laurilor, nr.1, bloc 32A, scara A, etaj III, apt. 14, județul Prahova - cota 3/4 (trei pătrimi) părți.

Au renunțat la succesiune: Nu.

Sunt străini de succesiune conform art.700 Cod Civil: Nu sunt.



NOTAR PUBLIC,
DAVID ELLA

Taxa succesorală totală în valoare de 520.000 lei a fost achitată cu chitanța nr. 1363/1999, eliberată de Administrația Financiară a mun. Ploiești și 30.000 lei taxă timbru judiciar.

S-a perceput onorariul de 470.000 lei cu chitanța nr.713 din 19 mai 1999 nr. 1363/99

Eliberat astăzi:

David Ella SECRETAR.



P.A.S.





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA NR. 3 - ORD. 785/2011



MEMORIU TEHNIC

- Adresa imobil:** mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr. 21A, Bloc 137, scara A, Parter, ap. 4, jud. Prahova.
- Beneficiarul lucrării:** Municipiul Ploiesti, B-dul. Republicii, nr. 2-4, jud. Prahova.
- Persoana fizica autorizata:** Dragomir Traian
autorizația seria RO-B-F, nr. 0034/20.09.2010.
- Numarul lucrării in registrul propriu:** 93.
- Obiectul lucrării:** Imobilul este compus din teren Ce și este situat în mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr. 21A, Bloc 137, scara A, Parter, ap. 4, jud. Prahova.
- Scopul lucrării:** Prezenta documentatie cadastrala s-a întocmit pentru **PRIMA ÎNREGISTRARE A IMOBILELOR - Receptie și înființare carte funciara (cod 2.1.1.)** in imobilului din mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr. 21A, Bloc 137, scara A, Parter, ap. 4, jud. Prahova.
- Amplasamentul imobilului:** Imobilul este situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr. 21A, Bloc 137, scara A, Parter, ap. 4, jud. Prahova, in intravilan și are următoarele vecinătăți:

Adresa imobil	Vecini	Natura împrejuririi	Observatii
mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr. 21A, Bloc 137, scara A, Parter, ap. 4, jud. Prahova.	- la Nord: Domeniu public;	- limita conventionala;	
	- la Est: Domeniu public;	- limita conventionala;	14.02.2012
	- la Sud: Domeniu public;	- limita conventionala;	
	- la Vest: Bloc 137;	- calcan;	

8. Operatiuni topo-cadastrale efectuate :
Lucrarile s-au efectuat in sistem de proiectie STEREO 70. Pentru realizarea lucrării au fost determinate doua puncte GPS, (GPS_3 si GPS_21) in sistem RTK - cu receptor tip GDS_V30_HI-TARGET, pentru reconstituire si trasare imobil. S-au efectuat determinari succesive pe conturul imobilului. Punctele de sprijin noi, au fost materializate prin picheti metalici.

Întocmirea documentației grafice și procesarea datelor s-au efectuat cu programe specializate în acest sens. S-a calculat suprafața terenului din coordonatele punctelor de contur, aceasta fiind de 2.44 mp. Au fost întocmite planul de amplasament și delimitare a imobilului la scara 1:500, iar planul de încadrare în zonă la scara 1:10 000 a fost obținut de la O.C.P.I. Prahova.

- 9. Situatia juridica a imobilului:**
- Hotararea consiliului local al mun. Ploiesti nr. 313 / 13.08.2012.
 - Contract de concesiune nr. 9930 / 30.08.2012.
 - Proces verbal de predare-primire nr. 9930 / 30.08.2012.

Data întocmirii : octombrie 2012

Persoana fizica autorizata
Traian DRAGOMIR
autorizația seria RO-B-F nr. 0034/20.09.2010



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator.EPI
Legitimatie nr. 12447



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:10 000

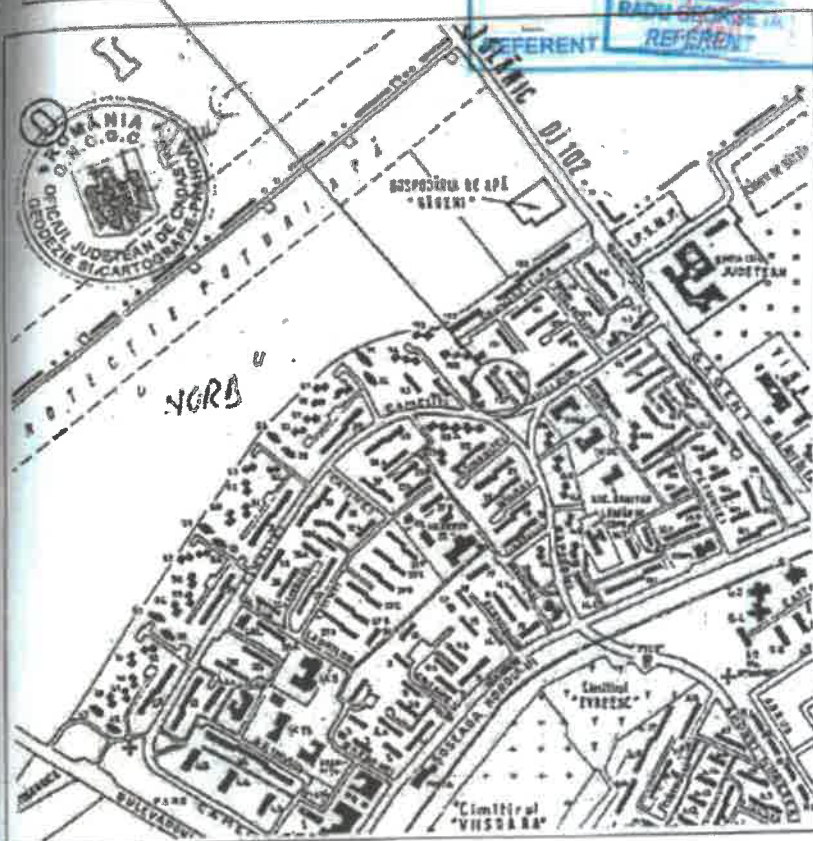
str. Cameliei, nr. 21A, bloc 137, sc. A, Parter, ap. 4
mun. Ploiesti, jud. Prahova

35054 14.02.2015

Nr. Inregistrare: 2015 luna anul
Copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI
Prahova/BCPI Ploiesti

RADE GEORGE IAN
REFERENT

Amplasament



Executant

Nume, prenume, semnatura, stampila
P.F.A. Dorel L. Traian Lascu



Receptor

Nume, prenume, functie, semnatura, stampila



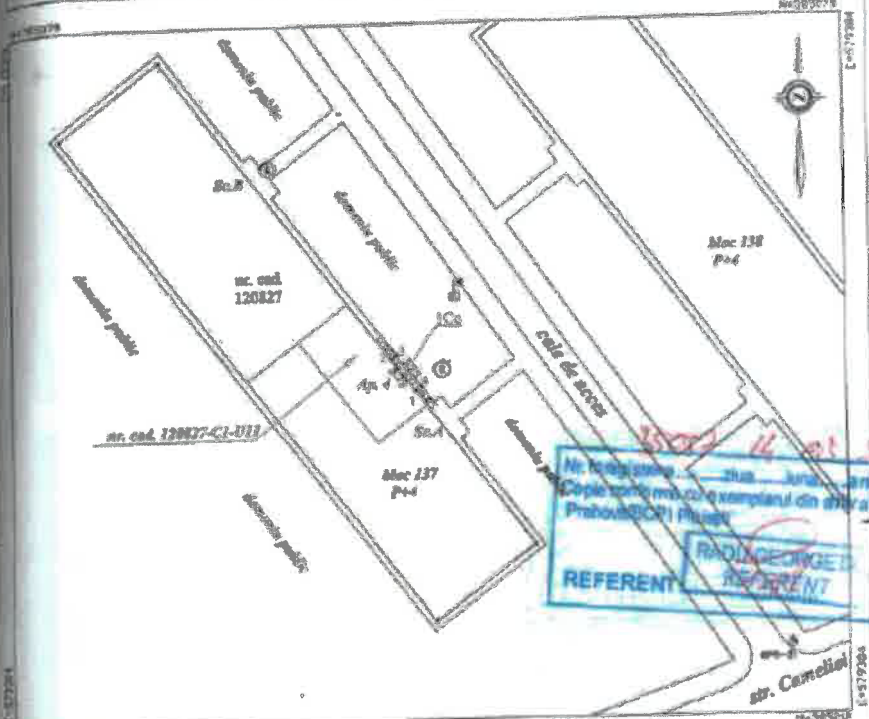
ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata terenului	Adresa imobilului	
134.8576	2.44 mp.	str. Cameliilor, nr. 21A, bloc 137, sc. A, Parter, et. 4, man. Ploiesti, jud. Prahova	
Categoria terenului nr.		UAT	PLOIESTI



Nr. de autorizare: 2105/14.01.2017
Copie conform matriculei scemplantului din arhiva DCP
Prahova/DCPI Prahova
REFERENT
REFERENT

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp.)	Valoarea de impozitare (lei)	Observații
1	Ce	2.44	0.00	
Total		2.44	0.00	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE

Cod constructie	Suprafata constr. la sol (mp.)	Valoarea de impozitare (lei)	Observații
Total			

INVENTAR COORDONATE

Coordonata	X(m)	Y(m)
1	578342.87	388044.13
2	578346.33	388047.13
3	578340.85	388047.83
4	578343.58	388044.93



Scara planului (celula matriculei) 1:500
Suprafata din act: 2.44 mp.



ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
PLOIEȘTI

VIZAT PENTRU
LEGALIZARE
SECRETAR
150

HOTĂRÂREA NR. 313

privind concesionarea directa a unui teren catre Soare Paraschiva si Soare Gabriel Nicolae in vederea extinderii apartamentului proprietate personala situat in Ploiesti, strada Cameliei nr.21A, bl.137, sc.A, ap.4, parter, prin edificarea unui balcon

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

Vazand Expunerea de motive a domnului Viceprimar Iulian Teodorescu si a domnilor consilieri Dumitru Cristian, Ursu Razvan Ion, Popa Constantin, Popa Gheorghe, Bolocan Iulian si Raportul de specialitate al Directiei de Gestiune Patrimoniu referitoare la concesionarea directa a unui teren catre Soare Paraschiva si Soare Gabriel Nicolae, in vederea extinderii apartamentului proprietate personala situat in Ploiesti, strada Cameliei nr.21A, bl.137, sc.A, ap.4, parter, prin edificarea unui balcon;

Potrivit prevederilor art.10, alin.(2) din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare si Legii nr.273/2006 privind finantele locale, cu modificarile si completarile ulterioare;

In conformitate cu art.15, lit.e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Vazand procesul verbal al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local - Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale incheiat in data de 17.07.2012, nr. 11.03.2012

In temeiul art.36, alin.(2), lit.c) si alin.(5), lit.b) din Legea administratiei publice locale nr.215/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare; exemplarul din arhiva OCPI Prahova/OCPI Ploesti

HOTĂRĂȘTE REFERENT

RADU GEORGETA
REFERENT

Art. 1 - Aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Ploiesti in domeniul privat al municipiului a terenului adiacent imobilului situat in Ploiesti, strada Cameliei nr.21A, bl.137, sc.A, ap.4, parter, in suprafata de 2,44 mp, identificat conform planului pe suport topografic intocmit de catre P.F.A. Dragomir Traian care constituie Anexa nr.1 la prezenta hotarare.

Art. 2 - Inseste evaluarea efectuată de către P.F.A. Bucur N. Alexandru - Evaluator pentru terenul adiacent imobilului situat in Ploiesti, strada Cameliei nr.21A, bl.137, sc.A, ap.4, parter, in suprafata de 2,44 mp, care constituie Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art. 3 - Aprobă concesionarea directă catre Soare Paraschiva si Soare Gabriel Nicolae, a terenului adiacent imobilului situat in Ploiesti, strada Cameliei nr.21A, bl.137, sc.A, ap.4, parter, in suprafata de 2,44 mp, in vederea extinderii apartamentului proprietate personala situat la aceasta adresa prin edificarea unui balcon.

Durata concesiunii este de 49 ani, cu drept de prelungire cu cel mult jumătate din durata initiala.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



157

Art. 4 - Stabilește redevența anuală pentru concesiunea terenului menționat la art. 1 din prezenta hotărâre, astfel încât să se asigure recuperarea valorii terenului, stabilită de P.F.A. Bucur N. Alexandru - Evaluator, în termen de 25 ani și anume 58,76 lei/an pentru terenul adiacent imobilului situat în Ploiești, strada Cameliei nr. 21A, bl. 137, sc. A, ap. 4, parter, în suprafața de 2,44 mp atribuit către Soare Paraschiva și Soare Gabriel Nicolae.

Art. 5 - Aprobă ca redevența stabilită conform art. 4 să se achite de către concesionar pe toată durata concesiunii. Redevența se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art. 6 - Împunernicește Primarul municipiului Ploiești să semneze contractul de concesiune, în condițiile prevăzute în prezenta hotărâre.

Art. 7 - Direcția de Gestiune Patrimoniu va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 8 - Direcția Administratie Publica, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 13 august 2012 ✓

Președinte de ședință,
Iulian Liviu Teodorescu

Contrasemnează Secretar,
Oana Cristina Iacob

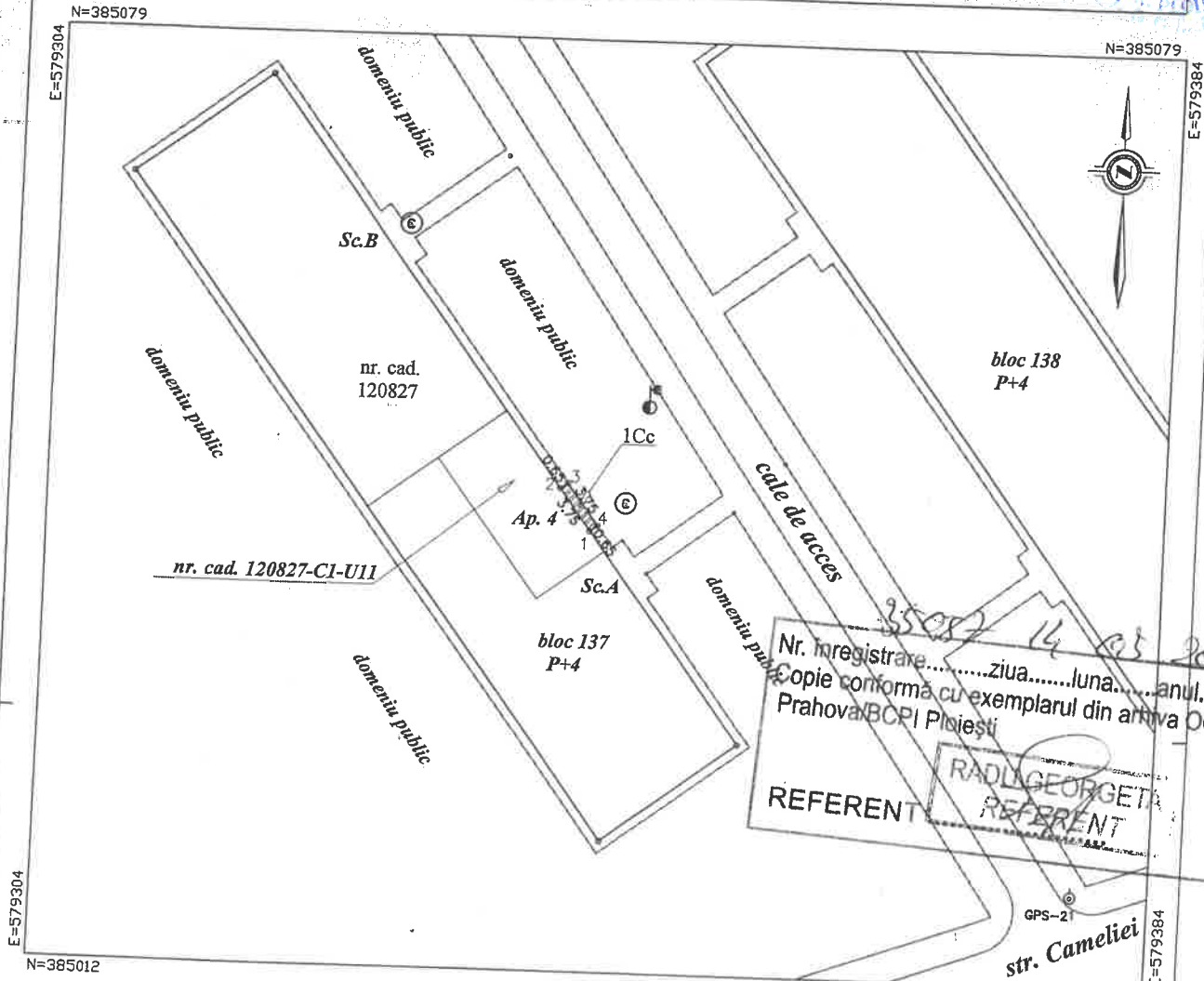


anexa nr 2 la H.C.L. nr. 84/2026

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
134856	2.44 mp.	str. Cameliei, nr. 21A, bloc 137, sc. A, Parter, ap. 4, mun. Ploiesti, jud. Prahova	
Cartea funciara nr.		UAT	PLOIESTI



3502 14 03 2025

Nr. inregistrare.....ziua.....luna.....anul.....
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva OCPI
 Prahova/OCPI Ploiesti

REFERENT

RADU GEORGETA

REFERENT

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	2.44	0,00	
Total		2.44	0,00	- limita conventionala si calcan bloc;

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE

Cod constructie	Suprafata constr. la sol (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
Total			

INVENTAR COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO '70

Pct.	E(m)	N(m)
1	579342.57	385044.13
2	579340.33	385047.13
3	579340.85	385047.52
4	579343.09	385044.52



Executant,
Semnatura si stampila



Se confirma suprafata din masuratori si
 Introducerea imobilului in baza de date
 Parafa
 Semnatura si data
 Stampila OCPI

Suprafata totala masurata: S=2.44 mp.
 Suprafata din act: S=2.44 mp.

Data: oct. 2012