



EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3084/12.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 3.70 mp aferent apartamentului situat in
Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43, jud.
Prahova**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

28.04.2026

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



1 SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata din acte de 3.70 mp, suprafata masurata 3.70 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, aferent apartamentului situat în Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 154981 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154981.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent aferent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43, jud. Prahova.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de Urbanism pentru terenul evaluat.

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

Tinand cont de utilizarea desemnata a evaluarii- stabilirea redeventei pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat in ipoteza terenului constructibil.

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

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Aleea Godeanu, la care are un front stradal de 3.04 ml.

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

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

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



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

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
154981	3.618,56	710,40	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
154981	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piata = 710,40 euro, respectiv 3.618,56 lei

Valoarea redeventei este de 28.42 euro/ an, echivalent a aprox 144,76 lei/an.

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

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

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

- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;



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

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2026





CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII	2
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii	7
2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4 Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate	8
2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1 Ipoteze	9
2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3 PREZENTAREA DATELOR	12
3.1 Identificarea proprietatii. Situatie juridica	12
3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	16
4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3 Abordarea prin piata	17
4.4 Metoda extractiei	21
4.5 Metoda alocarii	21
4.6 Metoda reziduala	22
4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare	22
4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii	22
4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	22



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii

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

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

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

- Teren intravilan în suprafata din acte de 3.70 mp, suprafata masurata 3.70 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, aferent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43,jud. Prahova, in scris in Cartea Funciara nr 154981 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154981.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent aferent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43,jud. Prahova.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de Urbanism pentru terenul evaluat.

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

Tinand cont de utilizarea desemnata a evaluarii- stabilirea redeventei pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat in ipoteza terenului constructibil.

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

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Aleea Godeanu, la care are un front stradal de 3.04 ml.

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

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



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

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

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

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

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

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **28.04.2026**.

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

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **28.04.2026** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

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

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, 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.

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).



SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

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

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

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



- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
- Din informatiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si utilizarea desemnata a prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața si condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat in cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate in raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;



- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: : Terenul este aferent balconului adiacent aferent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43,jud. Prahova.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de Urbanism pentru terenul evaluat.

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

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

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

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

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



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata din acte de 3.70 mp, suprafata masurata 3.70 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, aferent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 154981 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154981.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent aferent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43, jud. Prahova.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Certificat de Urbanism pentru terenul evaluat.

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

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

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

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Aleea Godeanu, la care are un front stradal de 3.04 ml.

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara cu cerere nr 27770/17.02.2026;
- Plan de amplasament
- Relevu apartament
- Hotararea nr 718/23.12.2025 privind inscrierea in domeniul privat al Municipiului Ploiesti a imobilului situat in Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, adiacent apartamentului nr 43 siuat la parter, jud. Prahova
- Anexa nr 1 la HCL 718/23.12.2025
- Extras de plan cadastral
- incheiere

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



3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, pe Aleea Godeanu, in zona de vest a municipiului Ploiesti, și poate fi identificată ca o stradă urbană cu clădiri rezidențiale- case si blocuri de locuinte și sedii de firme.

Avantaje:

Zona de vest

acces bun la transport public

aproape de magazine, școli și facilități

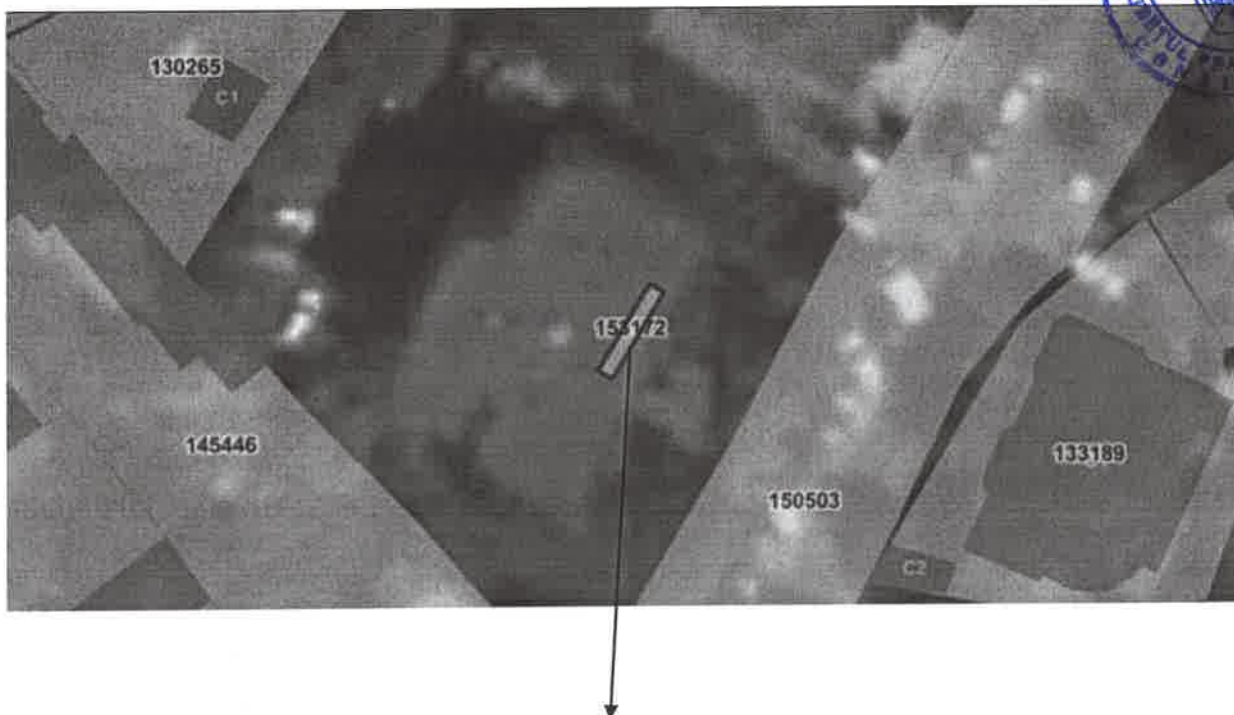
Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Aleea Godeanu, la care are un front stradal de 3.04 ml.

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

Topografia terenului este plana. Lotul de teren are forma dreptunghiulara.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

Analiza ofertei

sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 185 - 230 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.



Analiza cererii

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

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

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

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

Echilibrul pietei

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



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2025 ca fiind:

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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



4.3 Abordarea prin piata

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

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

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

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:

Teren intravilan de vanzare, zona Marasesti, 540 mp

100.000 EUR
ID OFERTA: MSH4189UQ

Caracteristici

Suprafata teren:	540 mp	Catregrozup:	Intravilan
Front stradal:	10.58 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Prioritar:	1	Suprafata construita:	126 mp
Tip teren:	Construcție		

Utilitati
Disponibile: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii
Alte caracteristici: Acces auto, Teren imprejmuit
Descriere zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Medie de transport
Mentioni: Suprafetele si planurile afisate pe aici sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-marasesti-540-mp-msh4189uq>



Aprilie 2026

Comparabila 2:



Teren intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 1914 mp

210 EUR/mp

ID OFERTA: **MSH6985FZ**

[SUNA](#)

[CERE DETALII](#)

Caracteristici

Suprafata teren	1914 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal	48.07 m	Construcție pe teren	
nr. Fronturi	1	Suprafata construita	
Tip teren	Construcții		

Descriere

Oportunitate de investitie - teren intravilan in zona turistica Văcăreșcu.

Terenul are destinație rezidențială.

Regim de înălțime: P+2E

POT: 50%

CUT: 1.5

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto, Teren împrejurat

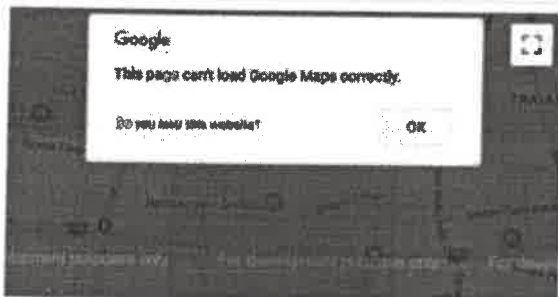
Detalii zona: Strazi asfaltate, Illuminare stradal, Mijloc de transport

Mențiuni: Suprafețele și planurile arătate pe site sunt cu titlu orientativ

Put apărea mici diferențe în realitate.



Localizare



<https://www.marshall-imbiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-enachita-vacarescu-1914-mp-msh6985fz>



Comparabila 3:



Teren intravilan de vanzare, zona 9 Mai, 1745 mp

230 EUR/mp

ID OFERTA: **MSH2156GF**

SHARE

VEZI DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1745 mp	Categoria:	Intravilan
Fronti stradal:	34.05 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Oportunitate de investitie - teren intravilan de vanzare in Ploiesti!

Teren intravilan in zona 9 Mai cu suprafata de 1745 mp, avand acces la doua drumuri.

Terenul are destinatie rezidentiala.

Regim utilitati: P+4M

POT: 50%

CUT: 1.2

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Acces auto

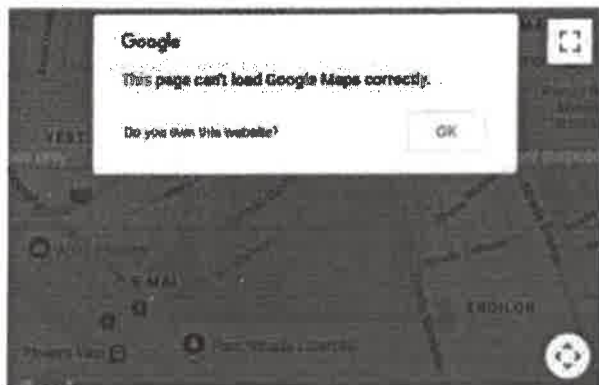
Detalii zona: Strazi asfaltate, Ruminaie stradale, Mijloace de transport

Meniune: Suprafatale si planurile afisate pe site sunt cu scara orientativa

Pot aparea mici diferente in realitate.



Localizare



<https://www.marshall-immobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-9-mai-1745-mp-msh2156gf>



Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		100,000	401,940	401,350
Suprafata- m ²	3.70	540	1,914	1,745
Pret oferta €/m ²		185	210	230
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		19	21	23
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		167	189	207
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		166.7	189.0	207.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		167	189	207
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		167	189	207
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de plata	Apr-26	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		167	189	207
Localizare	Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, adiacent apartamentului nr 43, parter, jud. Prahova	Ploiesti- zona Marasesti	Ploiesti- zona Ienachita Vacarescu	Ploiesti- zona 9 Mai
Ajustare		0%	-10%	-20%
Valoarea ajustare		0.00	-18.90	-41.40
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	3.03	11	48	34
procentul laturilor	2.48	0.21	1.21	0.66
Ajustare		15%	7%	10%
Valoarea ajustare		25.00	13.23	20.70
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.		



Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	3.70	540	1,914	1,745
Ajustare		15%	25%	25%
Valoarea ajustare		25.00	47.25	51.75
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de suprafata.			
Alte ajustari	considerat liber/ neconstruibil dpdv al dimensiunilor/ forma dreptunghiulara	constructie demolabila/ construibil/forma dreptunghiulara	liber/construibil/forma regulata	liber/construibil/forma regulata
Ajustare		-15%	-20%	-20%
Valoarea ajustare		-25.00	-37.80	-41.40
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de forma si faptul ca sunt construibile, respectiv pentru constructiile demolabile.			
		da	da	da
Ajustare neta		25	4	-10
		15%	2%	-5%
ajustare bruta		75.00	117.18	155.25
		40.50%	62.00%	75.00%
Pret ajustat		192	193	197
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	192.00	977.99		
Valoare teren	710.40	3,618.56		
Curs Euro	5.0937		3	

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
154981	3.618,56	710,40	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat



Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
154981	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
154981	3.618,56	710,40

Valorile nu contin TVA

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



ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A CONCESIUNII:

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

Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 "Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei", iar potrivit art. 17 din aceeași lege "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

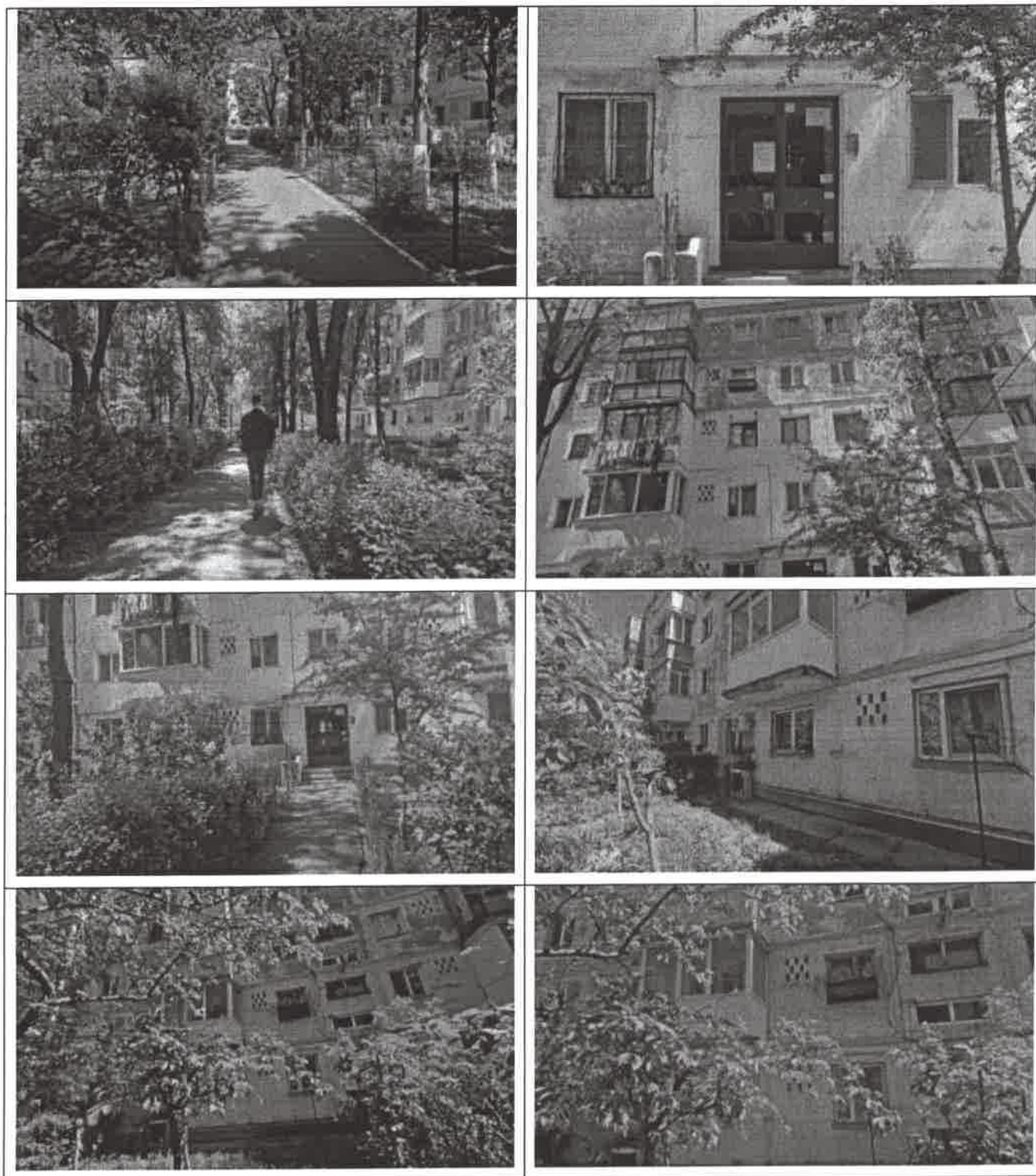
Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

710,40 euro/ 25= 28,42 euro/ an

Astfel,

Valoarea redevenței este de 28.42 euro/ an, echivalent a aprox 144,76 lei/an.

ANEXA 2: Fotografii







ANEXA 3: Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 154981 Ploiești

Nr. cerere	27770
Zisă	17
Luna	02
Anul	2026



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiesti, Loc. Ploiesti, Al Godeanu, Nr. 10, Bl. 114, Sc. C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	154981	4	Teren împrejmuit; Teren intravilan în suprafata de 3.70 mp, aferent apartamentului situat în Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27770 / 17/02/2026		
Act Administrativ nr. 718, din 23/12/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 154981 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

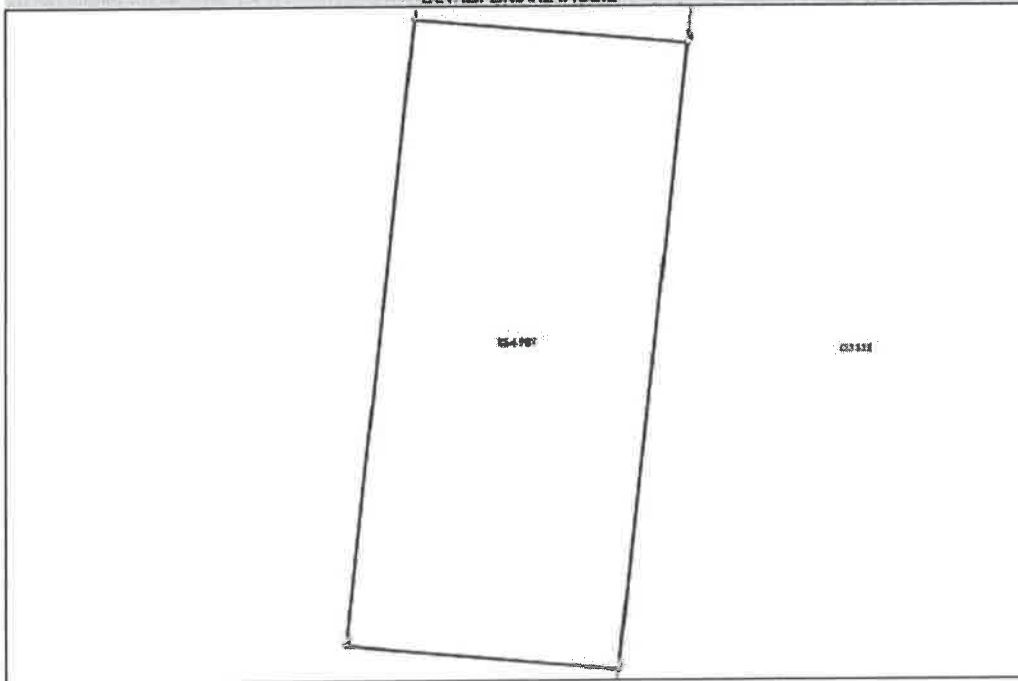
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren:

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
154981	4	teren intravilan în suprafața de 3.70 mp, aferent apartamentului situat în Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	3.036
2	3	1.22
3	4	3.036
4	1	1.218

** 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.



Carte Funciară Nr. 154981 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

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

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

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

Data soluționării,
10-03-2026

Asistent Registrator,
RALUCA GEORGETA SGURA

Referent,

Data eliberării,

____/____/____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 718

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, Aleea Godeanu, nr. 10, sc. C, adiacent apartamentului nr. 43, din bl. 114, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 795/15.12.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Viscan, Valentin Marcu, Paul Palaș-Alexandru, Gheorghe Popa și Mihai Tonasciu și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 524/12.12.2025 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. 655/15.12.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului - teren situat în Ploiești, Aleea Godeanu, nr. 10, sc. C, adiacent apartamentului nr. 43, din bl. 114, parter;

Având în vedere avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale încheiat în data de 12.12.2025;

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

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

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

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

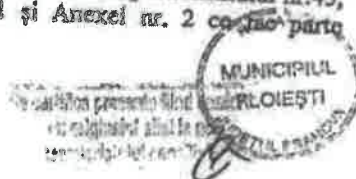
Văzând Procesul Verbal încheiat în data de 05.11.2025 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 3730/18.09.2025 a Primarului municipiului Ploiești;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 3,70 m.p., situat în Ploiești, Aleea Godeanu, nr. 10, sc. C, adiacent apartamentului nr. 43, din bl. 114, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ca fiind parte integrantă din prezenta hotărâre.





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

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

Adoptată în Ploiești, astăzi, 23 decembrie 2025

PREȘEDINȚĂ DE ȘEDINȚĂ,
Valentia MARCU

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Laurența DIȚU





Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 418 / 2025

Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr. crt.	Adresă Imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
1	Aloca Godeanu, nr. 10, Ploiești	Teren adiacent apartamentului nr.43 din blocul 114, sc.C parter	Suprafață teren = 3,70 m.p.

Director Executiv,
Elena Sanda ȘIŪZU

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin Bălcă

Șef S.I.C.D.,
Gabriela MÎNDRUȚIU

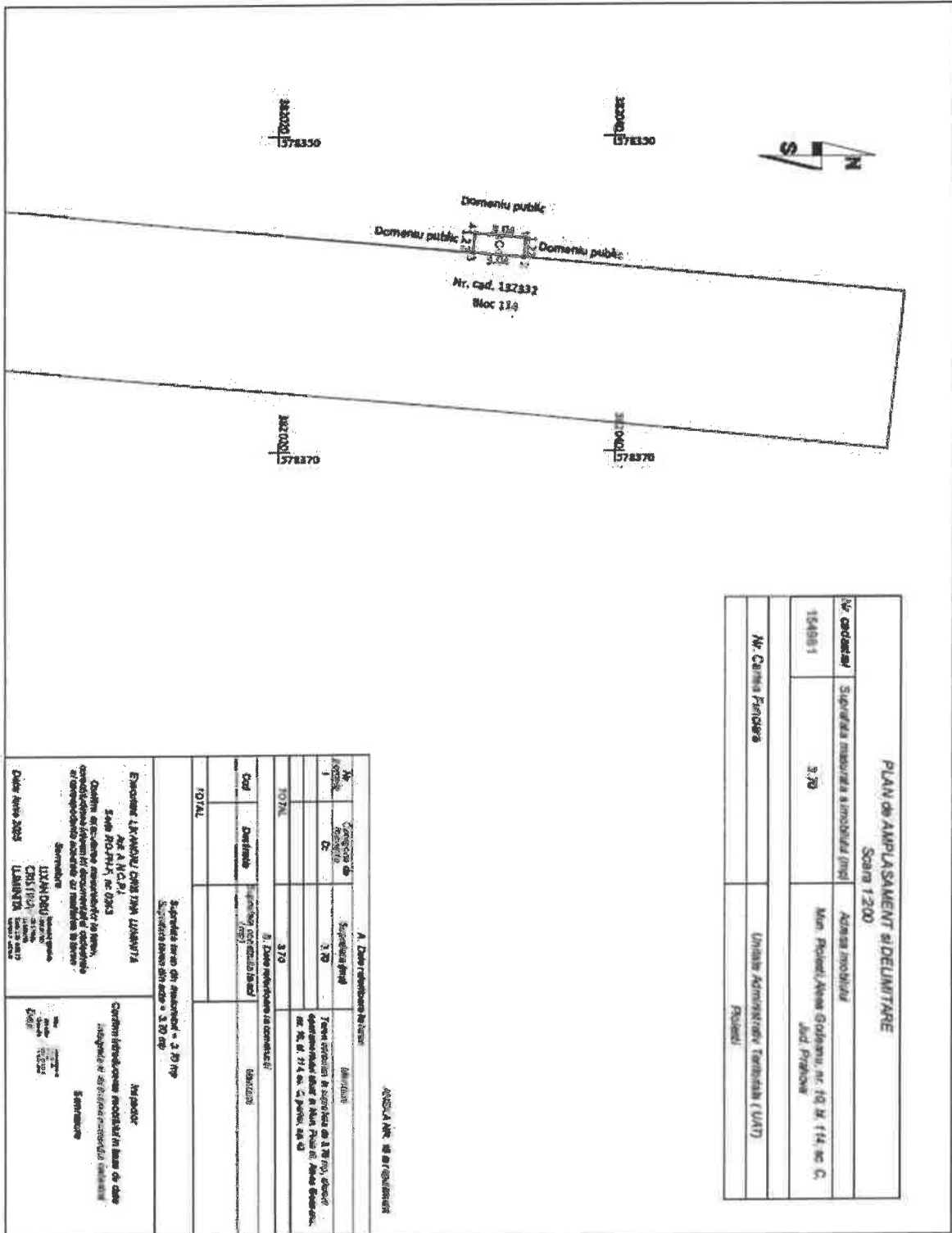
ȘEF S.P.V.P./A.E.,
Georgian ȘTEFĂNESCU

Întocmit: Consilier S.I.C.D. - Secoleanu Andrei Lavinia
Consilier SPVPAAE - Bălcăescu Alexandra





Aprilie 2026



PLAN DE AMPLASAMENT SI DEUNITARE		Scara 1:200	
Nr. cadastre	Suprafata masurata a terenului (mp)	Adresa proiectului	
154081	3,70	Mun. Ploiesti, Av. G. I. Gheorghiu, nr. 14, et. II, sc. C, Jld. Ploiesti	
Nr. Cartea Funcara		Unitate Administrativa Teritoriala (UAT)	
		Ploiesti	

A. Date referitoare la teren		B. Date referitoare la constructii	
Nr. cadastre	Suprafata teren	Destinatie	
154081	3,70	Terren situat la adresa nr. 14, et. II, sc. C, Jld. Ploiesti, nr. 14, et. II, sc. C, parter, et. II	
10796	3,70		
Chid	Destinatie	Destinatie	
10796		154081	
Suprafata teren din constructii = 3,70 mp		Suprafata teren din acte = 3,70 mp	

EMISIUNE LITAVOU DIN IMN LUMINATA
 Nr. A.N.C.P.
 Sesiile P.O.P.H., nr. 0263

Conținutul prezentei emisiuni este în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 107/2006 privind accesul la informație și cu prevederile art. 10 din Legea nr. 544/2001 privind accesul la informație.

Director General
 LUMINATA

Proiectant
 Confirma hidrogeologului însoțită în baza de date
 Adresa și datele proiectului însoțită

Supravegheator
 Confirma
 Adresa și datele proiectului însoțită



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 154981 / UAT Ploiesti.



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

Nr. cartea	Z7770
Zisa	17
Luna	02
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 154981 / UAT Ploiești

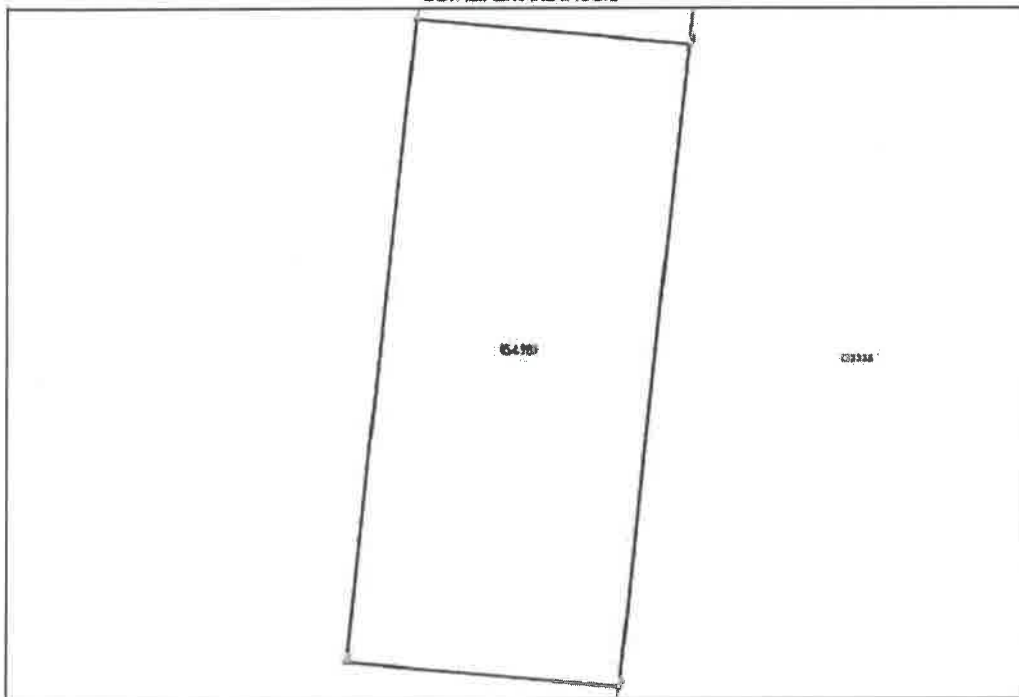
TEREN intravilan
 Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Al Godeanu, Nr. 10, Bl. 114, Sc. C

Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
154981	4	Teren intravilan în suprafața de 3.70 mp, aferent apartamentului situat în Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C; parter, ap.43

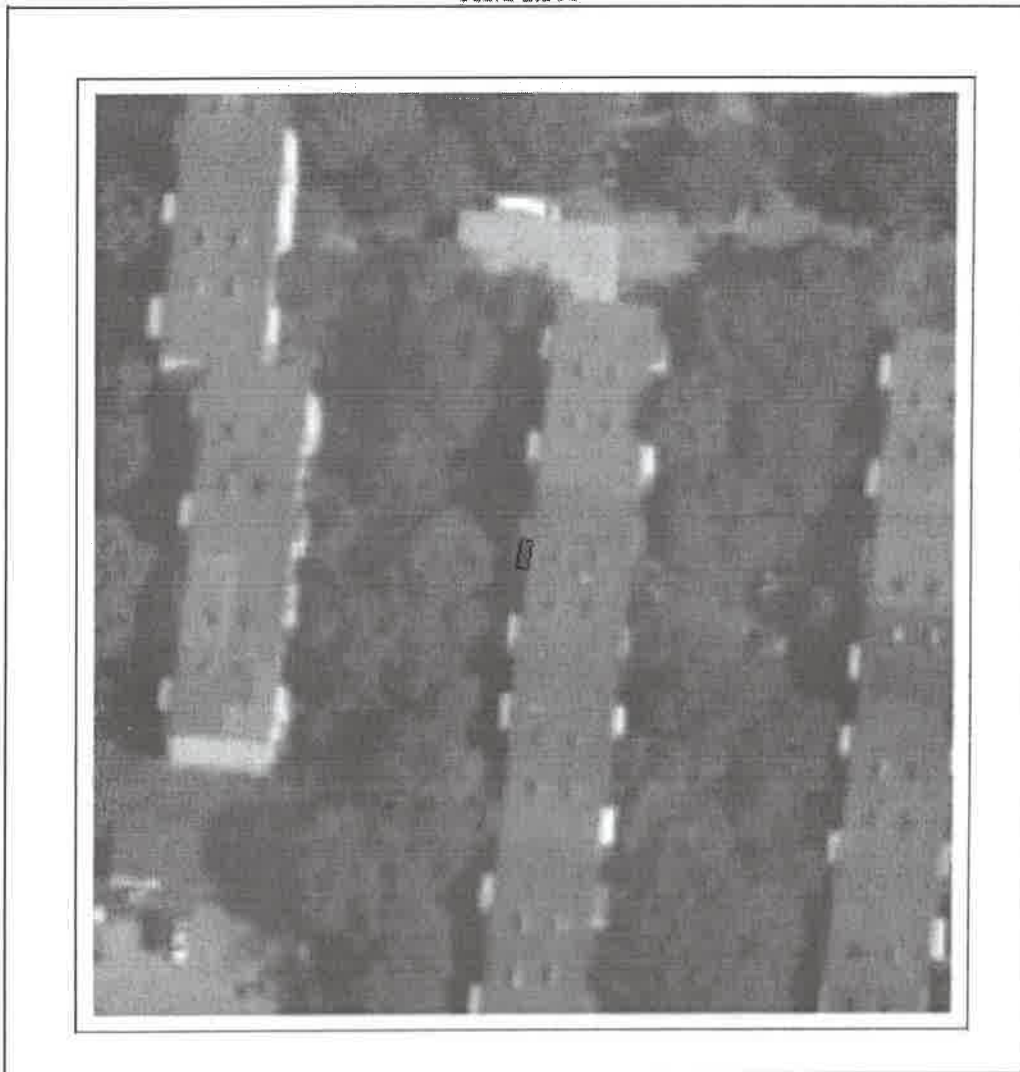
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 154981 / UAT Ploiesti
Incadrare in zonă
scara 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 154981 / UAT Ploiesti

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Inera vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	4			
TOTAL:			4			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	3.036
2	3	1.22
3	4	3.036
4	1	1.218

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 17-02-2026
Situatia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Amalia-Claudia Stan



Incheiere Nr. 27770 / 17-02-2026



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

Dosarul nr. 27770 / 17-02-2026

INCHEIERE Nr. 27770

Registrator: MARIUS VOICU

Asistent: RALUCA GEORGETA SGURA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.718/23-12-2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

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

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

,iar in conformitate cu art.24 (alin.2 si 3),art.28¹,art.29,art.31 (alin.1) si art.41 (alin.5²) din Legea nr.7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) coroborat cu art.884 si art.888 Cod Civil si ale art.45,art.47 (alin.2) si art.67,art.72 din Regulamentul de avizare,receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr.600/2023 al Directorului general al A.N.C.P.L.,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 154981

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 154981 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIESTI

LIXANDRU CRISTINA-LUMINITA

*¹ Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
12-03-2026	MARIUS VOICU	RALUCA GEORGETA SGURA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*² Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



Referat de admitere, cerere nr. 27770 / 17-02-2026



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

Nr. cerere	27770
Ziua	17
Luna	02
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE
 (Prima inregistrare imobil)

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

Referitor la cererea inregistrată sub numărul 27770 din data 17-02-2026, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

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

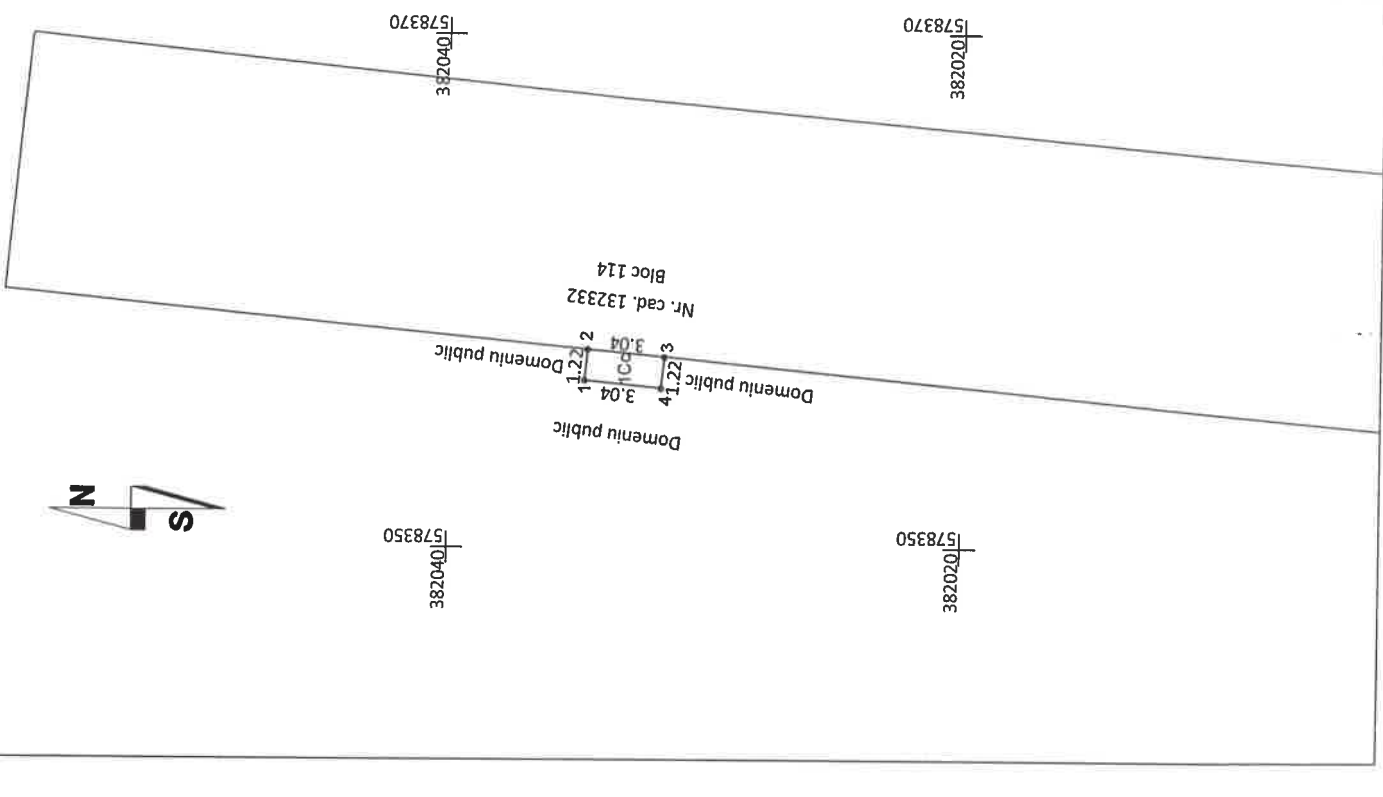
1) 154981, Loc. Ploiești, Al GODEANU, Nr. 10, Bl. 114, Sc. C, Jud. Prahova, UAT Ploiești, , in suprafață măsurată de 4 mp și suprafață din acte 4 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 17-02-2026.

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

Inspector
 Amalia-Claudia Stan

ANEXA NR. 2 LA HCL 174/2024



PLAN de AMPLASAMENT si DELIMITARE	
Scara 1:200	
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)
154981	3.70
Adresa imobilului	
Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, Jud. Prahova	
Nr. Cartea Funciara	
Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
Ploiesti	

ANEXA NR. 16 la regulamentul

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	3.70
Mentiiuni		
Teren intravilan in suprafata de 3.70 mp, aferent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Aleea Godeanu, nr. 10, bl. 114, sc. C, parter, ap.43		
TOTAL		
3.70		
B. Date referitoare la constructii		
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
Mentiiuni		
TOTAL		

Suprafata teren din masuratori = 3.70 mp
Suprafata teren din acte = 3.70 mp

Executant: LIXANDRU CRISTINA LUMINITA
Aut. A.N.C.P.I.
Seria RO-PH-F, nr. 0243
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectiunea intocmirii documentatiei cadastrale si corespodenta acesteia cu realitatea la teren

Semnatura
LIXANDRU LIXANDRU CRISTINA LUMINITA
Sensul digital de
LIXANDRU LIXANDRU CRISTINA LUMINITA
12503740207

Data: Iunie 2025

