

anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 175/2016

MUNICIPIUL PLOIESTI



EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3032/17.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 8.80 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Vlad Tepes nr 32, bloc D7A, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

16.02.2026

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



1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața din acte de 8.80 mp, suprafața măsurată 8.80 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Vlad Tepes nr 32, bloc D7A, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 153172 a loc. Ploiesti, având nr cad 153172.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului situat în Ploiesti, Str Vlad Tepes nr 32, bloc D7A, parter, apart 3.

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

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

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

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

Lotul de teren are forma dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Vlad Tepes, la care are un front stradal de 7.30 ml.

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

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

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadru 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

MUNICIPIUL PLOIESTI

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

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
153172	16.369,96	3.212	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
153172	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

Valoarea de piață = 3.212 euro, respectiv 16.369,96 lei

Valoarea redevenței este de 128.48 euro/ an, echivalent a aprox 654,80 lei/an.

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

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

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

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

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

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și 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 și sunt analizele, opiniile și 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 (Asociația 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 Asociației Naționale 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 amplexarea 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. Situatiia juridica	12
3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	16
4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3 Abordarea prin piata	17
4.4 Metoda extractiei	26
4.5 Metoda alocarii	26
4.6 Metoda reziduala	27
4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare	27
4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii	27
4.9 Reconcilierea valorilor. Opiniia evaluatorului.	27



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

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

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

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

2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii

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

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

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

- Teren intravilan în suprafata din acte de 8.80 mp, suprafata masurata 8.80 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Vlad Tepes nr 32, bloc D7A, jud. Prahova, in scris in Cartea Funciara nr 153172 a loc. Ploiesti, avand nr cad 153172.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului situat in Ploiesti, Str Vlad Tepes nr 32, bloc D7A, parter, apart 3.

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

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

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Vlad Tepes, la care are un front stradal de 7.30 ml.

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

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

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



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

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

2.4 Tipul valorii și moneda raportului

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

2.5 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **17.02.2026**.

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

Inspectia proprietatii a fost realizată de către evaluator Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al societății de evaluare în data de **17.02.2026** în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor. Inspectia proprietatii s-a realizat atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului, în totalitate.

2.6 Baza evaluării. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

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

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadru 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)



2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

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

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

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



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



Ipoteze speciale: : Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului situat in Ploiesti, Str. Vlad Tepes nr 32, bloc D7A, parter, apart 3.

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

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

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-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 8.80 mp, suprafata masurata 8.80 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Vlad Tepes nr 32, bloc D7A, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 153172 a loc. Ploiesti, avand nr cad 153172.

Observatii: Terenul este aferent balconului adiacent apartamentului situat in Ploiesti, Str Vlad Tepes nr 32, bloc D7A, parter, apart 3.

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

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

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Vlad Tepes, la care are un front stradal de 7.30 ml.

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

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara cu cerere nr 13860/28.01.2026;
- Contract de vanzare cumparare cu Incheiere de Autentificare nr 911/30.03.2016
- Plan de amplasament
- Relevu apartament
- Hotararea nr 137/31.03.2025 privind inscrierea in domeniul privat al Municipiului Ploiesti a imobilului teren situat in Ploiesti, Str Vlad Tepes nr 32, adiacent apartamentului nr 3 din bloc D7A, parter
- Anexa nr 1 la HCL 137/31.03.2025
- Anexa nr 2 la HCL 137/31.03.2025

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 Str. Vlad Tepes, in zona ultracentrala a municipiului Ploiesti, in apropiere de Primaria Ploiesti, de Winmarkt Omnia, și poate fi identificată ca o stradă urbană cu clădiri rezidențiale- case si blocuri de locuinte și sedii de firme.

Avantaje:

Zona centrala

acces bun la transport public

aproape de magazine, școli și facilități

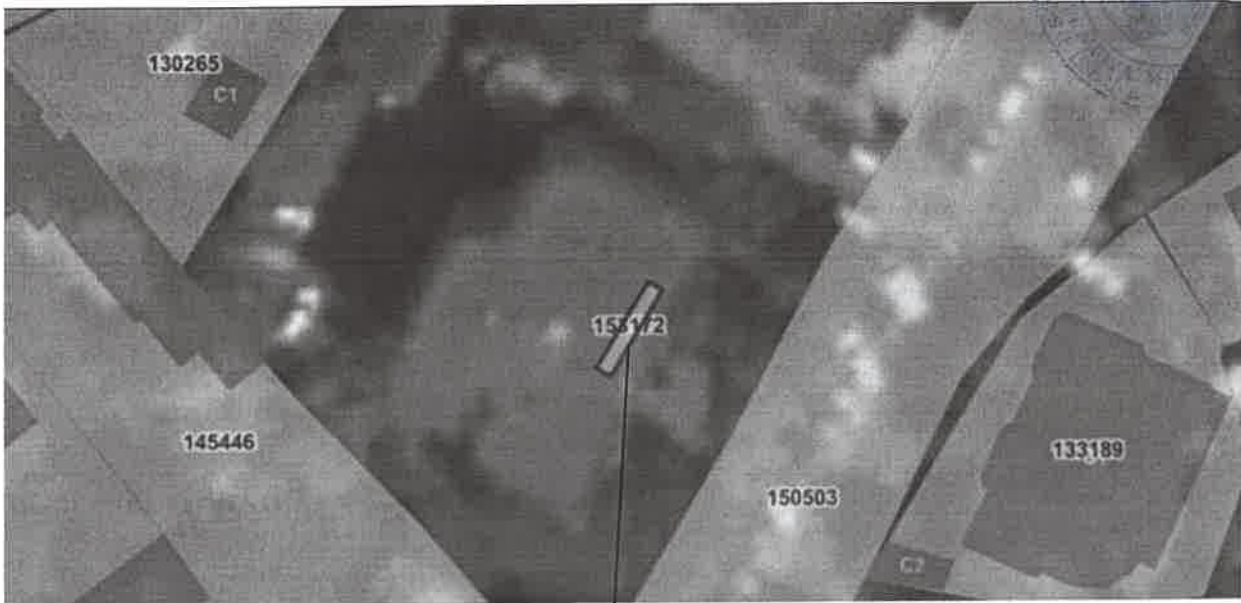
Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Str. Vlad Tepes, la care are un front stradal de 7.30 ml.

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 414 - 485 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.



Analiza cererii

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

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

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

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

Echilibrul pietei

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



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

Oportunitate investitie! Ultracentral. Teren intravilan 916 mp
 Ultracentral, Ploiesti - Intravilan

412.200 €
450 € / m²

Rata de la 9.253 RON lunar @ utilizare credit

Georgiana Ionita
 Tranzacții imobiliare

0720025973
 agent imobiliara

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Reportează anunț

Activează notificările

Scp. teren
 Tip: 916 mp
 Construcții



Descriere teren

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

Descrierea proprietatii:

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

Potential de dezvoltare:

Coefficienti de utilizare favorabili: Regim mixt de inaltime POT (Procentaj de Ocupare a Terenului) de 50% si CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului) de 1,5 permit realizarea unei constructii cu o suprafata considerabila: clinica, bloc de locuinte etc.

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

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

Documentatie:

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

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

De ce sa investiti in acest teren:

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

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

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



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

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X5V613021 224561265

Actualizat în: 11 Martie 2026

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

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție Parcelabil

Teren imprejmuit

Comision

standard

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

Comparabila 2:

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

Ultracentral, Ploiesti - Victoriei

497.000 €

414,17 €/mp

Rate de la 11.277 RON/lună simulază credit



Tip teren:

1200 mp

Tip:

Construcție

Partneri Imobiliare.ro Finance

Onix Imobiliare
 Agentie imobiliara
 Onix imobiliare PRO

0728640740
 0728640740

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportaza un caz

Monitorizeaza prin aplicatie video





Descriere teren

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

Caracteristici tehnice:

Suprafata totala: 1200 mp

Deschidere mare, cu laturi de 31.82 m

Forma versatila, usor adaptabila pentru multiple tipuri de proiecte

Acces direct din zona cu trafic auto si pietonal intens

Potential si utilizare:

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

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

Pentru informatii suplimentare si programarea unei vizionari.

Telefon: [0728640740](tel:0728640740) [Apelază acum](#)

[Citește mai puțin](#)

Detalii teren

ID anunț: [XF0613001](#) [255624418](#)

Actualizat în: 24 Februarie 2026

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **32 m**

Nr. fronturi stradale: **1**



Utilități

Destinație

Industrial Rezidențial Comercial

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

Comision

2%

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

Comparabila 3:

Teren cu Puz si AC -Spatiu comercial si locuinte colective

Ultracentral, Ploiesti - Viciu Harza

350.000 €

485.44 € / mp

Rate de la 7 MILION/ luna simulaza credit



Sup. teren: 1201 mp
Fr. Str.: 25 m
Clas.: intravilan
Tip: Agricol

Origonescu Alexandru Bogdan
Tota Imobiliare (PRO)
0726 485696
Apelare acum
Trimiti mesaj
WhatsApp

Trimiti linkul unui prieten pe:
Facebook, Messenger, Email, WhatsApp

Reportează anunț

Activează notificările



Descriere teren

Teren de vanzare in Ploiesti ultracentral zona 0

Toate utilitatile

Autorizatie de construire emisa in 04.2023-Spatiu comercial parter si locuinte colective.

Pentru mai multe informatii va rugam sa ne contactati telefonic

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunt: X9SR03005 45730092

Actualizat în: 05 Septembrie 2024

Nr. fronturi stradale: 1 P.O.T.: 80%

C.U.T.: 2 Sursa coef. urbanistici: P.U.Z.

Utilități

Destinație

Rezidențial Comercial

Utilități

Curent trifazic Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

Construcție demolabilă La șosea Acces auto

Iluminat stradal

Teren împrejmuit

Vecinătăți:

Hotel Prahova

Stadionul Petrolul

Tribunalul Ploiesti

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



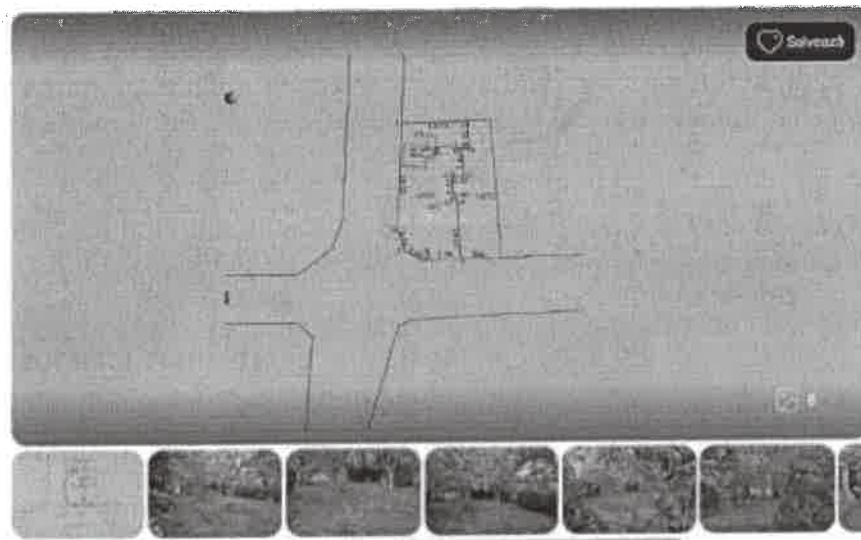
Alte oferte:

ULTRACENTRAL - teren 514 mp, 2 deschideri - 290000 euro

290.000 €

Ultracentral Ploiesti - Vezi oferta

Rate de la 6.580 RON/luna simulează credit



TO Robert O REDER Grup

0720595545
0344819560

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează anunț

Activează notificările

Sup teren 514 mp
Tip Construcții

Descriere teren

ULTRACENTRAL - teren intravilan (cu 2 corpuri de casa) in suprafata totala de 514 mp (format din 2 numere cadastrale) cu 2 deschideri stradale din aprox 27 respectiv 19 m. Deoarece pozitia deosebita, imobilul este pretabil atat pentru locuinta cat si ca spatiu comercial ideal pentru calanosa, barouri, dar si pentru constructii bine locuite, etc.

Pret vanzare 290000 euro

Apă Canalizare

Detalii teren

Id anunț: XBC60300F 246348202 Actualizat în 11 Martie 2026

Clasificare teren Intravilan Front stradal 27 m

Nr fronturi stradale 2

Utilități

Destinație

Rezidențial Comercial

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloc de transport în comun

Alte caracteristici

La poze Acces auto Teren împregnat

Iluminat stradal

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



Februarie 2026

Suprafața teren = 860 mp

Localizare

Google

This page can't load Google Maps correctly.

Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 860 mp

500 EUR/mp
PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH51080V**

CALL SUNA

EMAIL CERE DETALII

Caracteristici

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

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: **Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto**
 Detalii zona: **Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport**
 Mentione: **Suprafetele si planurile alinate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.**

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-860-mp-msh51080v>

Suprafața teren = 976,00 mp

Localizare

Google

This page can't load Google Maps correctly.

Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 976 mp

400.000 EUR
PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH9942Y5**

CALL SUNA

EMAIL CERE DETALII

Caracteristici

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

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: **Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosea, Acces auto, Teren impregnat**
 Detalii zona: **Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport**
 Mentione: **Suprafetele si planurile alinate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.**

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



Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		412,200	497,000	358,000
Suprafata- m ²	8.80	916	1,200	721
Pret oferta €/m ²		450	414	485
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		45	41	49
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		405	373	437
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		405.0	372.8	436.9
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		405	373	437
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		405	373	437
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Feb-26	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		405	373	437
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Vlad Tepes nr 32, bloc 7A, jud. Prahova	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona ultracentrala- Victoriei	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		0%	7%	0%
Valoarea ajustare		0.00	26.09	0.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 2 pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	7.30	32	32	25
procentul laturilor	6.06	1.12	0.85	0.87
Ajustare		-5%	-3%	-3%
Valoarea ajustare		-20.25	-11.18	-13.11
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/ procentul laturilor.		



Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	8.80	916	1,200	721
Ajustare		10%	15%	7%
Valoarea ajustare		40.50	55.91	30.58
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de suprafata.		
Alte ajustari	considerat liber/ neconstruibil dpdv al dimensiunilor/ forma dreptunghiulara	construcie demolabila/ construibil/forma neregulata	liber/construibil/forma neregulata	liber/construibil/forma dreptunghiulara
Ajustare		-15%	-20%	-25%
Valoarea ajustare		-60.75	-74.55	-109.22
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de forma si faptul ca sunt construibile, respectiv pentru constructiile demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		-41	-4	-92
		-10%	-1%	-21%
ajustare bruta		121.50	167.74	152.91
		27.00%	45.00%	35.00%
Pret ajustat		365	369	345
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	365.00	1,860.22		
Valoare teren	3,212.00	16,369.96		
Curs Euro	5.0965		3	

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.6 Metoda reziduala

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

- 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
153172	16.369,96	3.212	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 DEZVOLTARI	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
153172	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
153172	16.369,96	3.212

Valorile nu contin TVA

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



ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A CONCESIUNII:

Redevnta reprezinta o plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unor 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= Redevnta anuala

3.212 euro/ 25= 128,48 euro/ an

Astfel,

Valoarea redevenței este de 128.48 euro/ an, echivalent a aprox 654,80 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. 153172 Ploiești

Nr. carte	13860
Zona	28
Lot	01
Anul	2025
Cod verificare 100100009077	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str. Vlad Tepeș, Nr. 32, Bl. D7A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	153172	9	Teren neîmprejmuit. Teren intravilan în suprafața de 8.80 mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat în Mun. Ploiești, str. Vlad Tepeș nr. 32, bloc D7A, ap. 3, parter.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
68394 / 05/05/2025	
Act Administrativ nr. 137, din 31/03/2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești:	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, - domeniul privat	
73641 / 14/05/2025	
Act Administrativ nr. 137, din 31/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI:	
B2	se îndreaptă eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei cărți funciare în sensul că imobilul este situat în Municipiul Ploiești, strada Vlad Tepeș, nr 2, Bl.D7A, Judetul Prahova

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciara Nr. 153172 Comuna/Oraș/Municipiul Ploiesti

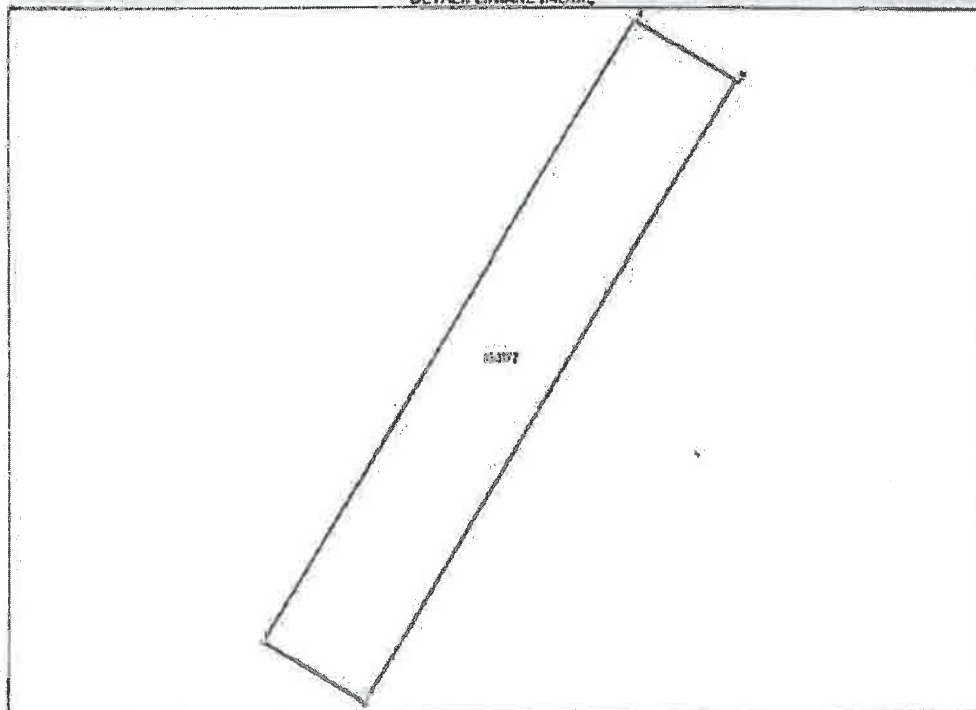
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
153172	9	Teren intravilan in suprafata de 8,80 mp , aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti , str. Vlad Tepes nr. 32 , bloc D7A , ap. 3, parter .

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMDBIL



Data referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra-urban	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	9				Teren intravilan in suprafata de 8,80 mp , aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti , str. Vlad Tepes nr. 32 , bloc D7A , ap. 3, parter .

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.2
2	3	7.3
3	4	1.2



Carte Funciară Nr. 153172 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	1	7.3

*** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Date și ora generării,
 28/01/2026, 14:11

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 Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Entitate servit: Municipiu Ploiești - adresa: epay.ancpi.ro

Termină: Valoarea 1.1



DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Subsemnatul _____, CNP _____, domiciliat în _____ NY 11385, Statele Unite ale Americii, declar că vând
soților _____, CNP _____ și _____, CNP _____, domiciliati în mun. Ploiesti, str. _____, jud. Prahova,

APARTAMENTUL NR. _____ situat în mun. Ploiesti, str. _____, **judetul Prahova**, compus din trei camere de locuit și dependințe, cu o suprafață construită de 89,45 mp și o suprafață utilă de 77,00 mp, cota indiviză de 8,98% din suprafața de folosință comună a imobilului și terenul aferent apartamentului în suprafața de 19,23 mp, în indiviziune.

Apartamentul are număr cadastral 3887/D7A;-3 și este înțabulat în Cartea Funciara nr. 122627-C1-U6 a localității Ploiesti (nr. CF vechi 3988/III); terenul aferent apartamentului are număr cadastral 3887 și este înțabulat în Cartea Funciara nr. 122627 a localității Ploiesti (nr. CF vechi 3988).

Eu, vânzătorul, declar că am dobândit apartamentul care formează obiectul prezentului contract ca bun propriu, prin donație de la părinții mei _____, cu contractul de donație autentificat sub nr. 1566/19.09.2001 de Notar Public Moana Georgeta, cu sediul biroului în mun. Ploiesti; prin acest contract, fosta proprietate și-au rezervat un drept de abitație viageră asupra apartamentului, drept care a încetat prin decesul beneficiarilor la data de 02.08.2004 (

_____, respectiv la data de 03.08.2005 (_____, conform certificatelor de deces seria DC nr. 739307/16.03.2016 și seria DC nr. 739308/16.03.2016 eliberate de Consiliul Local al mun. Ploiesti, care a fost radiat din cartea funciara. Proveniența anterioară se regăsește în contractul de donație sus-menționat--

Noi, cumpărătorii, declarăm că am luat cunoștința de declarația vânzătorilor privind modul de dobândire a apartamentului și de conținutul documentelor sus-menționate care atestă dreptul lor de proprietate.

Prețul acestei vânzări este de 76.000 (săptezecisăsmii) USD (dolari americani), pe care eu, vânzătorul, declar că l-am primit în întregime de la cumpărătorii astăzi, data autentificării prezentului contract, astfel: suma de 12.500 (doisprezece mii cincisute) USD, în numerar, prezenta constituie chitanță liberatorie pentru plata acestei sume, iar diferența în cuantum de 63.500 (șaizeci și trei mii cincisute) USD, prin depunere în contul nr. RO25 BRDE 3005 V419 7028 3000 deschis la BRD GSG SA.

Transferarea dreptului de proprietate cu toate atribuțiile sale asupra apartamentului vândut, precum și predarea acestuia către cumpărătorii pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se realizează astăzi, data autentificării prezentului contract, ocazie cu care eu, vânzătorul, am predat cumpărătorilor titlurile și documentele privitoare la proprietatea bunului vândut.

Subsemnații (_____) și _____, soți, declarăm că am cumpărat de la _____ apartamentul descris mai sus cu prețul de 76.000 (săptezecisăsmii) USD (dolari americani), pe care l-am achitat în întregime vânzătorilor, astăzi, data autentificării prezentului contract, în modul sus-menționat.

Noi, cumpărătorii, declarăm că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale, neavând încheiată nicio convenție matrimonială și am luat cunoștința de faptul că imobilul dobândit devine bun comun în devalmasă, conform art. 339 Cod Civil.

Eu, vânzătorul, declar că apartamentul a rămas în continuu în stăpânirea mea de la data dobândirii lui, fiind proprietarul exclusiv al acestuia, nu a fost seos din circuitul civil, nu există nici un litigiu la instanțele judecătorești referitor la apartamentul vândut, acesta nu a mai făcut obiectul vreunui alt act de înstrăinare ori promisiune de vânzare, nu este sechestrat sau grevat de sarcini și nu



am constituit nici un fel de drepturi asupra acestui apartament in favoarea unor terte persoane, acesta nu este grevat de nicio clauza de inalienabilitate sau inesizabilitate legala sau conventionala; asa cum rezulta din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 30047/25.03.2016 eliberat de OCPI Prahova - BCPI Ploiesti; de asemenea, eu, vanzatorul, declar ca toate obligatiile de plata datorate bugetului local al mun. Ploiesti sunt achitate la zi, asa cum rezulta din certificatul de atestare fiscala nr. 44970/30.03.2016 eliberat de Serviciul Public Finante Locale Ploiesti.

Noi, cumparatorii, declaram ca am luat cunostinta de cele declarate de catre vanzator, precum si de continutul extrasului de carte funciara pentru autentificare si certificatului de atestare fiscala sus-mentionate din care rezulta situatia cadastrala, juridica si fiscala a apartamentului, ceea ce nu exonereaza pe vanzator de garantia pentru evictiune si pentru vicii ascunse.

Eu, vanzatorul, declar ca am achitat la zi cheltuielile care imi revin in cadrul asociatiei de proprietari, asa cum rezulta si din dovada eliberata de aceasta asociatie, precum si utilitatile care se platesc direct catre furnizorii acestora, asa cum rezulta din documentele anexate, iar noi, cumparatorii, declaram ca avem cunostinta despre acest aspect si ne obligam sa preluam orice datorii, in masura in care acestea ar exista.

In conformitate cu dispozitiile art. 1695 si 1707 Cod Civil, eu, vanzatorul, declar ca raspund fata de cumparatori de evictiunea totala sau partiala a apartamentului vandut, de sarcinile la care s-ar pretinde supus acesta si care n-ar fi fost declarate la intocmirea contractului si de viciile ascunse ale bunului vandut.

Taxele ocazionate cu perfectarea prezentului contract vor fi suportate astfel: vanzatorul va suporta impozitul pentru venitul realizat din transferul proprietatii imobiliare, conform art.111 si urmatoarele din nr. Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare; cumparatorii vor suporta taxa de publicitate imobiliara si onorariul notarului public, conform art. 1666 alin. 1 Cod Civil.

Dreptul de proprietate dobandit prin prezentul contract de vanzare cumparare va fi in scris in cartea funciara de catre notarul public instrumentator, conform art. 35 din Legea nr.7/1996 - republicata.

Noi, partile, declaram ca avem cunostinta de prevederile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea si combaterea evaziunii fiscale, precum si de prevederile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor si ne asumam raspunderea ca cele declarate in cuprinsul actului (inclusiv pretul vanzarii) sunt reale.

Noi, cumparatorii, declaram ca am luat cunostinta de prevederile certificatului de performanta energetica al apartamentului cumparat realizat de auditor energetic Lucianescu St. Mihai, pe care l-am primit in original.

Noi, partile, am luat cunostinta de obligatia care ne revine de a depune cate o declaratie fiscala privind instrainarea, respectiv dobandirea apartamentului si terenului aferent la Serviciul Public Finante Locale Ploiesti in termen de 30 de zile de la data autentificarii prezentului contract, conform art. 461 si art. 466 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificarile ulterioare; noi, cumparatorii, am luat cunostinta ca la data inscrierii in evidentele fiscale va trebui sa depunem la organul fiscal competent si o copie de pe certificatul de performanta energetica sus-mentionat.

Redactat, dactilografiat si autentificat astazi 30.03.2016.

VANZATOR,

CUMPARATORI,



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societatea Profesională Notarială Meiroșu Mihai Gabriel și Meiroșu Carmen

Licență de funcționare nr. 2073/1828/29.10.2013

Sediul: mun. Ploiești, str. Negru Vodă nr. 16, parter, jud. Prahova

Tel/fax: 0244-595550/0244-590560

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 911 ANUL 2016, LUNA martie, ZIUA 30

In fata mea,

MEIROȘU MIHAI GABRIEL – NOTAR PUBLIC, la sediul Biroului s-au prezentat:

1. _____, domiciliat în _____, NY 11385, Statele Unite ale Americii, identificat cu pasaport nr. _____ eliberat de Autoritățile din SUA, CNP _____ și driver license nr. _____ emis de autoritățile din SUA, în nume propriu,
2. (_____, domiciliat în mun. Ploiești, str. _____, jud. Prahova, identificat cu CI seria _____ nr. _____ eliberată de SPCLEP Ploiești, CNP _____ în nume propriu și _____
3. _____, domiciliat în mun. Ploiești, str. _____, jud. Prahova, identificată cu CI seria _____ nr. _____ eliberată de SPCLEP Ploiești, CNP _____ în nume propriu,

care, după ce au citit actul, au declarat că l-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput impozitul pe transferul proprietății imobiliare în suma de 5.030 LEI

S-a perceput taxa de publicitate imobiliară de 455 LEI.

S-a încasat onorariul în sumă de 3.150 LEI + TVA

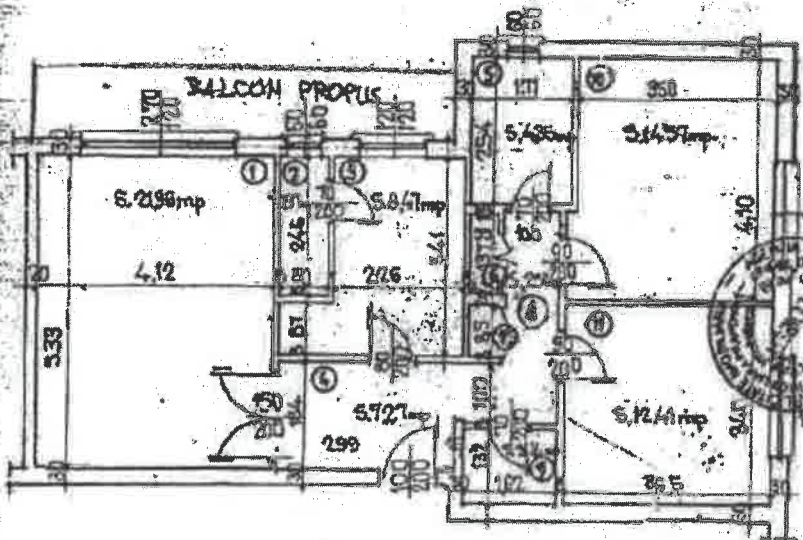
NOTAR PUBLIC,
MEIROȘU MIHAI GABRIEL

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare de Meiroșu Mihai Gabriel, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.





VILAN PLOIESTI, Str. VLAD TEPEȘ Nr. 32 Bl. D7A Sc. - parter Ap. 3
 - 15 apartamente
RELEVU APARTAMENT nr. 3 - teren proprietate
 Conf C-V/C nr. 18 493 / 1991
 Scara 1/100



Copy document cu caracter de referință
 eliberat la data de 16.01.2001
 Tabelul 1.1
 cu observația nr. 718/117
L.S. JMAN MARILENA
 REFERENT

OFICIUL DE CADASTRU
 GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
 JUDEȚUL PRAHOVA
 Nr. Inreg. 150 Date. 16.01.2001
 VERIFICAT SI RECEPTIONAT
 POPA MARILENA

Inca pere	Denumire Incapere	S utilă (mp)
1	Cameră de zi	21.96
2	Cămară	1.97
3	Bucătărie	6.47
4	Hol	7.27
5	Baie	4.35
6	Debara	0.76
7	Debara	0.60
8	S.A.S	2.50
9	Gz. sactar	2.14
10	Dormitor	14.57
11	Dormitor	12.41
Total S utilă		77.00
S construită =		89.45 mp

Viză O.J. Prahova
 Conf. Art. 6 lit. c. art. 7/1996
 Nr. cadastral provizoriu al imobilului: 3882/07A; -13

• **INSTRĂINEAZĂ : DRĂMBĂREANU COCA**

- Locuința (apartament cu 3 camere și dependințe) având Su = 77,00 mp PL 2/2
- Coș de 8,98 % din suprafața de folosință comună
- Suprafața de 19,23 mp teren din total din perimetrul 1-2-3-...-12-1 = 312,20 mp

RELEVU APARTAMENT
 - PLOIESTI, Str. VLAD TEPEȘ Nr. 32 Bl. D7A -

SCARA: 1 / 100	Beneficiar: Dobânditor:
ian. 2 001	

1998
 fizica autorizată O.N.C.G.C.
 NICULESCU OVIDIU
 Aut. nr. 1 068 / 1999



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRĂREA NR. 137

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești
a imobilului teren situat în Ploiești, str. Vlad Țepeș, nr. 32,
adiacent apartamentul nr. 3, din bl. D7A, parter.

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 153/24.03.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Viscan, Valentin Marou, Paul Palaș-Alexandru, Octavian-Andrei Sandu, Gheorghe Popa și Mihai Tonsciuc și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 142/24.03.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 142/24.03.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului - teren situat în Ploiești, str. Vlad Țepeș, nr. 32, adiacent apartamentului nr. 3, din bl. D7A, 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 emis în data de 21.03.2025;

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

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

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

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

Văzând Procesul Verbal încheiat în data de 07.03.2025 al Comisiei speciale de inventariere stabilită prin Dispoziția nr. 1651/19.02.2025 a Primarului municipiului Ploiești;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. 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, modificată și completată;

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 8,8 m.p., situat în Ploiești, str. Vlad Țepeș, nr. 32, adiacent apartamentului nr. 3, din bl. D7A, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.





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

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

Data în Ploiești astăzi, 31 martie 2025

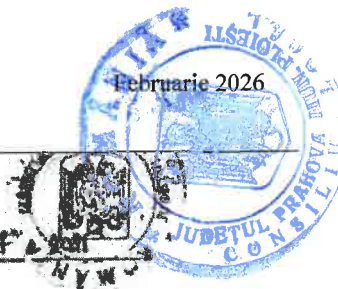
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe ȘIRBU ȘIMION**



**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Igor Dăbuleț**



Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 137



Terenul ce se înscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	2	3
	Sir. Vlad Tepeș, nr.32, bl. D7A	Teren adiacent apartamentului nr.3 din blocul nr. D7A,	Suprafață = 8,8 m.p.

Director Executiv,
Carmen Daniela BUCUR

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin TÂMBIRCA

Șef S.I.E.B,
Gabriela MINDRUȚIU

Intențiu: Consilier S.I.E.B – Alina Mei-Rom

Consilier S.I.E.B. – Alina Elena Epure





ANEXA NR 2 LA HCL 137 / 2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI nr 1 - 500 (intravilan)



ACORDUL DE CONSENTAMANT



Se certifica prezenta...



mun. Ploiești, str. Vlad Țepeș, nr. 32, Jud. Prahova

**INVENTAR DE COORDONATE
CALCUL SUPRAFETEI DE TEREN**

Poi.	Coord. X	Coord. Y	Poi.	Coord. X	Coord. Y
1	250446.47	589027.01	2	589027.01	589027.01
2	250446.47	589027.01	3	589027.01	589027.01

Suprafata optata masurata: 2 mil 8 sup



Descriere:
 Tipul proprietății: teren
 Destinația: teren
 Suprafața terenului: 2 mil 8 sup

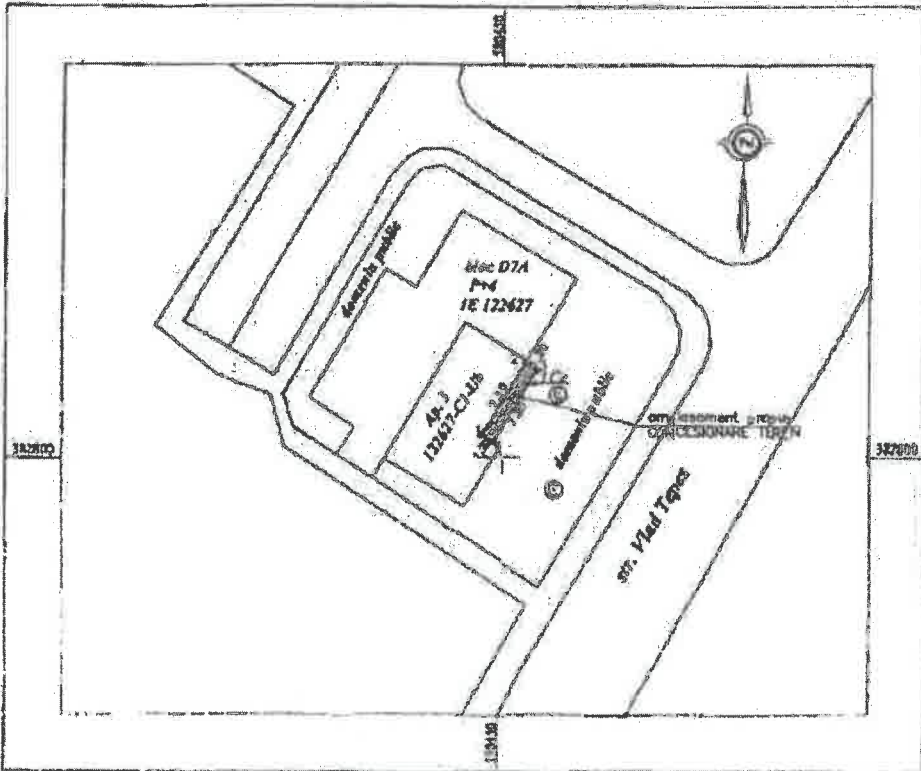


250446.47
 589027.01
 589027.01



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1 : 600 (Intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
	9 mp.	mun. Ploiesti, str. Vlad Tepes, nr. 32, bloc D7A, jud. Prahova
Nr. Carte Funcara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	PLOIESTI	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Observatii
1	Cc	9	Teren intravilan, in suprafata de 6.8 mp. terenul balconului, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Vlad Tepes, nr. 32, bloc D7A, ap. 3, Perier.
Total		9	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cad.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp.)
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului: S=9 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN Contine esecutarea masurarilor la teren, coordonarea impletirii documentatiei cadastrale si realizarea din teren Serviciu si stampila Data: februarie 2024	Inspector Contine impozitarea imobilului si baza de date integratei atribuirea numerului cadastral Semnatura si parafa Data Stampila BCP
--	--

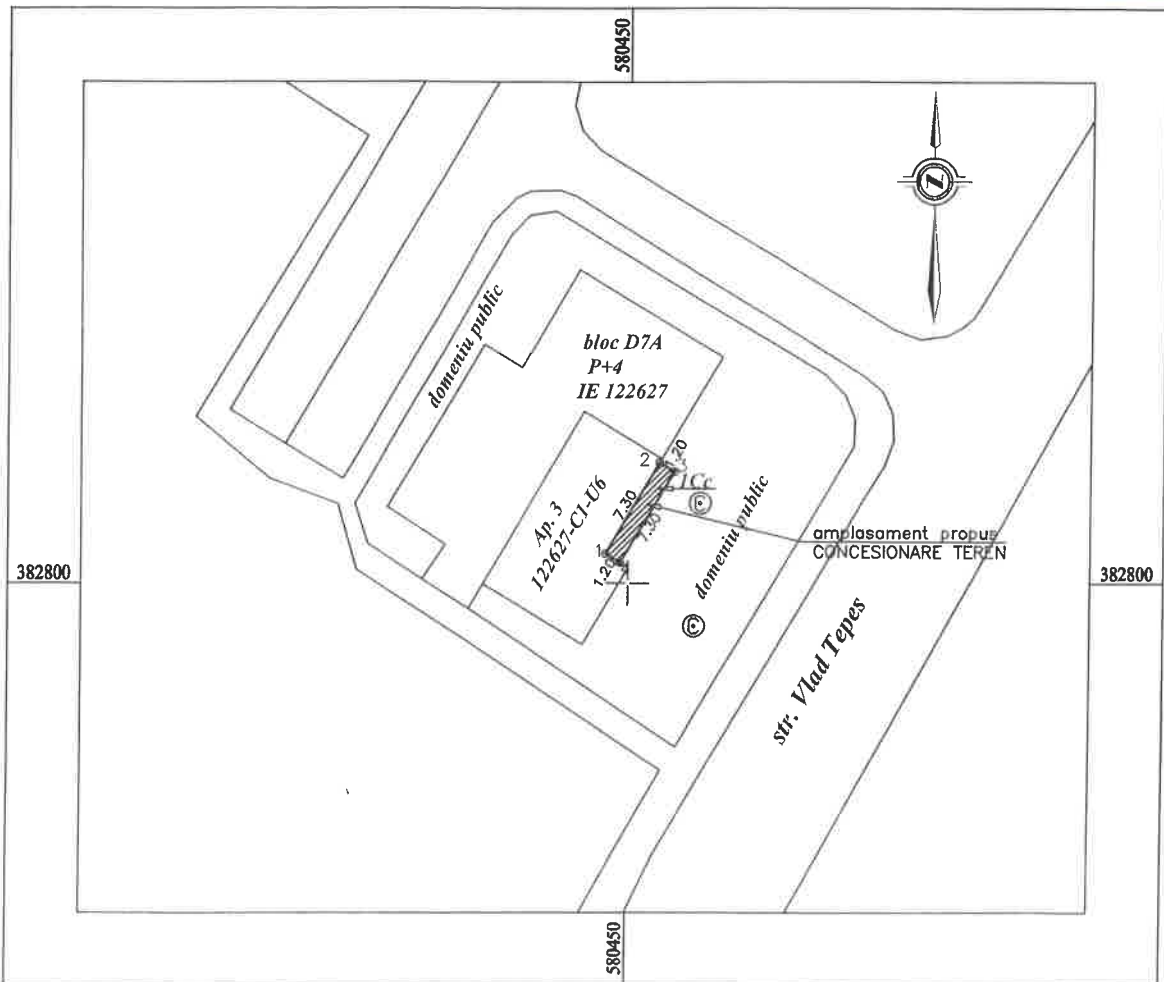


Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 175/2024

ANEXA NR. 16

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1 : 500 (intravilan)**

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
153172	9 mp.	mun. Ploiești, str. Vlad Tepes, nr. 32, bloc D7A, jud. Prahova
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	PLOIESTI	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Mentiuni
1	Cc	9	Teren intravilan, in suprafata de 8.8 mp. aferent balconului, adiacent apartamentului, situat in mun. Ploiesti, str. Vlad Tepes, nr. 32, bloc D7A, ap. 3, Parter.
Total		9	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului: S=9 mp.
Suprafata din act: 8.8 mp.

Executant: DRAGOMIR TRAIAN

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

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

Semnatura si stampila **Traian Dragomir**
Data: mai 2025

Semnat digital de Traian Dragomir
Data: 2025.05.05 12:55:39 +03'00'

Semnatura si parafa

Data: Popa Marlina
Semnat digital de Popa Marlina
Data: 2025.05.05 15:55:43 -03'00'

Stampila BCPI