

ALEXA NR. 1 LA HEL NR. 228/2026

MUNICIPIUL PLOIESTI

Aprilie 2026



EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3097/18.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de suprafata de 462 mp situat in Loc. Ploiesti,
Soseaua Buftea nr 1G, 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

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 462 mp, suprafața măsurată 488 mp, cu categoria de folosință arabil situat în Mun. Ploiesti, Soseaua Buftea nr 1G, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 153271 a loc. Ploiesti, având nr cad 153271.

Observații:

Conform Certificat de Urbanism nr 124/05.03.2026, terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinând cont de utilizarea desemnată a 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 neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- Soseaua Buftea, la care are un front stradal de 71.59 ml și din drum de acces, la care are un front stradal de 6,90 ml.

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

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

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2025:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



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

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
153271	110.604,60	21.714	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
153271	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 = 21.714 euro, respectiv 110.604,60 lei

Valoarea redeventei este de 868,56 euro/ an, echivalent a aprox 4.424,18 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 și tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piața, bazându-se pe informații de piață;
 - Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
 - Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
 - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
 - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
 - Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
 - Valoarea este subiectivă;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



**IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI****CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori 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).	15
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	17
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	17
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	17
4.3	Abordarea prin piata	18
4.4	Metoda extractiei	24
4.5	Metoda alocarii	24
4.6	Metoda reziduala	24
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	24
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	24
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	25
		6



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 lucrării **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 462 mp, suprafata masurata 488 mp, cu categoria de folosinta arabil situat in Mun. Ploiesti, Soseaua Buftea nr 1G, jud. Prahova, in scris in Cartea Funciara nr 153271 a loc. Ploiesti, avand nr cad 153271.

Observatii:

Conform Certificat de Urbanism nr 124/05.03.2026, terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Ținând 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 (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Soseaua Buftea, la care are un front stradal de 71.59 ml si din drum de acces, la care are un front stradal de 6,90 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 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

Glosar 2025

2.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate 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 și ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpușe 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 cunostință 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 informatiilor 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 piersire) 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 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.

Ipozeze speciale: : Conform Certificat de Urbanism nr 124/05.03.2026, 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 (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 462 mp, suprafata masurata 488 mp, cu categoria de folosinta arabil situat in Mun. Ploiesti, Soseaua Buftea nr 1G, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 153271 a loc. Ploiesti, avand nr cad 153271.

Observatii:

Conform Certificat de Urbanism nr 124/05.03.2026, 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 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 neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Soseaua Buftea, la care are un front stradal de 71.59 ml si din drum de acces, la care are un front stradal de 6,90 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 pentru informare cu nr cerere 80870/21.04.2026;
- Hotararea nr 580/31.10.2023 privind includerea unui imobil- teren in patrimoniul municipiului Ploiesti
- Anexa nr 1 la HCL 580/31.10.2023
- Anexa nr 2 la HCL 580/31.10.2023
- Certificat de urbanism nr 124/05.03.2026
- Plan de amplasament.
- Extras de plan cadastral

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, in zona periferica de vest, zona Mitica Apostol, pe Soseaua Buftea, in imediata apropiere a benzinariei Rompetrol si a Centurii de Vest Ploiesti.

Zona in care se afla imobilul este mixta- comercial/rezidentiala. In zona se afla atat spatii comerciale, hoteluri, benzinarii, cat si case unifamiliale.

Amplasamentul se invecineaza cu spatii comerciale si terenuri libere.

Accesul la imobil se realizeaza din drum public asfaltat- Soseaua Buftea, la care are un front stradal de 71.59 ml si din drum de acces, la care are un front stradal de 6,90 ml.

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

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren are forma neregulata.

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

Conform Certificat de Urbanism:

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: arabil.

Destinatia stabilita prin PUZ: Zona Mixta - locuinte individuale, institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere, activitati productive mici, nepoluante, avand regim de construire continuu sau continuu si inaltime maxime de P+3;

Utilizari permise:

-servicii si echipamente publice, servicii de interes general, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale pentru intreprinderi (servicii de consultanta, tehnice etc), sedii de firme, comert cu amanuntul, unitati de cazare si alimentatie

publica, loisir urban si sport in spatii acoperite, locuinte, inclusiv cu partiu special, care includ spatii pentru profesii liberale;

Utilizari permise cu conditionari:

-activitati productive nepoluante mici, in urmatoarele conditii: suprafata acestora sa nu depaseasca 500 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele; se admit depozite de mic gros in urmatoarele conditii: suprafata acestora sa nu depaseasca 1000 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele (aprovizionarea/livrarea se va face cu vchicule cu masa totala maxima autorizata mai mica de 3500 kg);

-sa nu fie pe parcele adiacente unor locuinte sau servicii publice;

Utilizari interzise:

-sunt interzise orice alte activitati in afara celor mentionate la utilizari permise, inclusiv: comert si depozitare en gros, activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile; orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; orice alte activitati care sunt surse de risc tehnologic sau genereaza in mod curent poluare sau trafic greu; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea si colectarea apelor meteorice.



3. REGIMUL TEHNIC

UTR M, POT 35%, CUT 1,1;

-suprafata teren 462 mp (acte), respectiv 488 mp (masuratori), acces direct la Soseaua Buftea si la drumul de acces cu numarul cadastral 136274;

-parcele neconstruibile din punct de vedere al dimensiunilor;

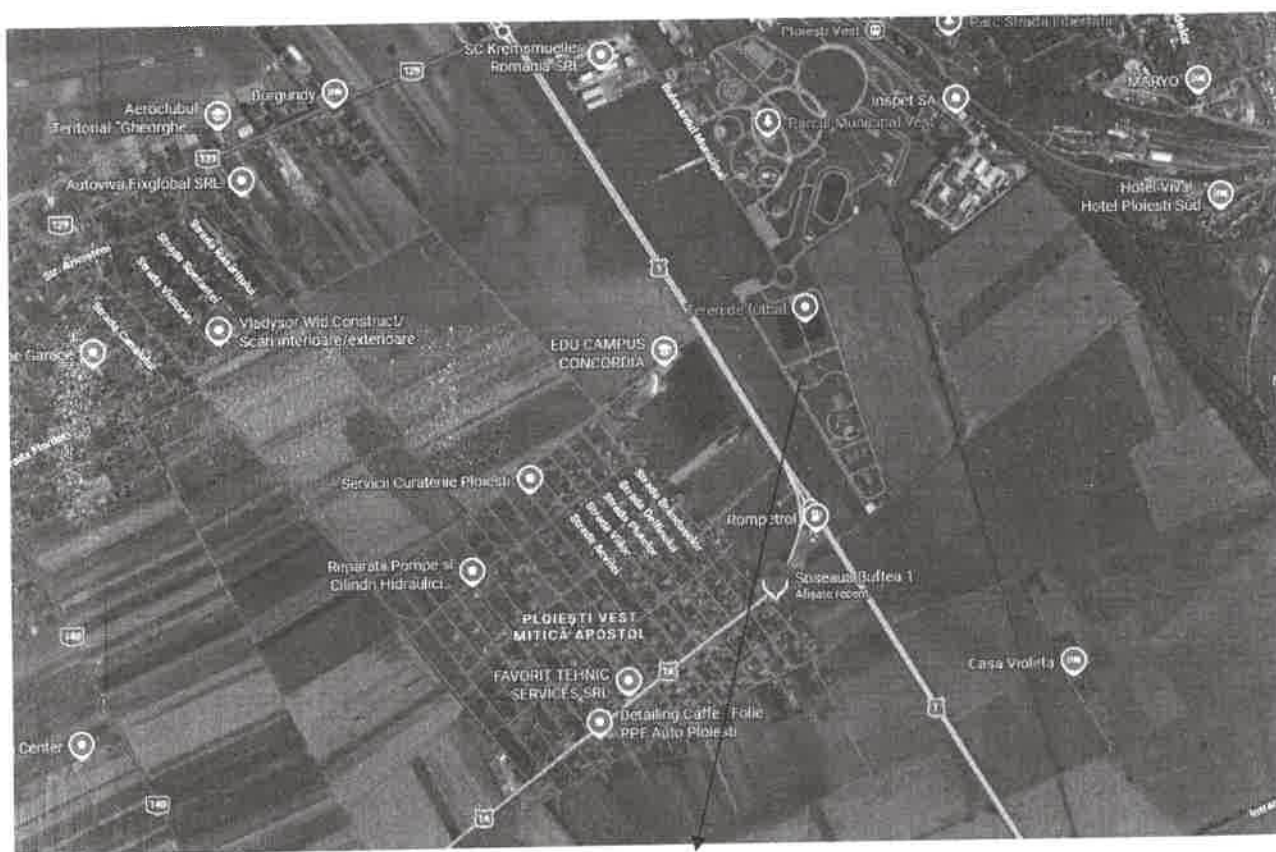
Sunt considerate construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: au frontul la strada de minim 12 m, suprafata minima a parcelei de 150 mp in cazul locuintelor si de minim 300 mp pentru celelalte functiuni; in cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot, se recomanda o suprafata minima a parcelei de 500 mp, cu un front la strada de minim 18 m;

-regim de construire izolat/cuplat;

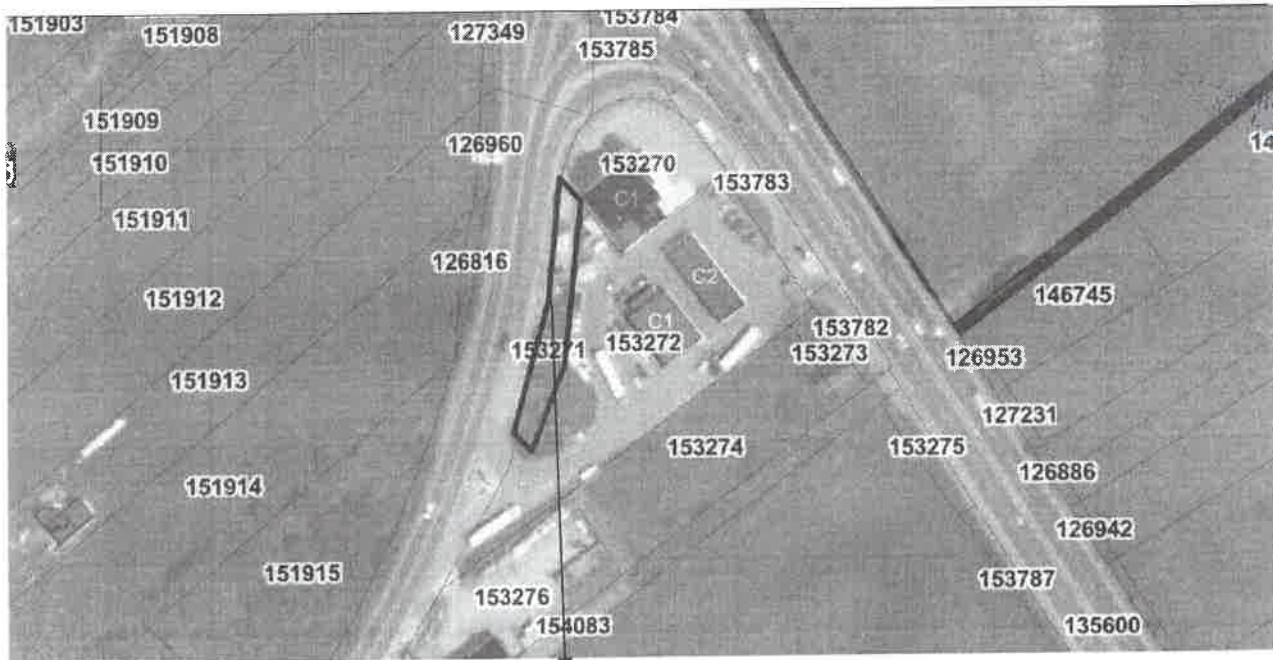
-regim de inaltime maxim P+3;

-se admite stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati numai in afara circulatiilor publice;

-construciile pentru alimentatie publica vor fi prevazute cu un loc de parcare pentru 4 locuri la masa (in afara de necesarul pentru personal); hotelurile vor fi prevazute cu 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;



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 comerciale 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 44 - 50 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 imobiliara a prins din nou curaj si 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 unui spatiu comercial.

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 comerciala 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 comerciala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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



4.3 Abordarea prin piata

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

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

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

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:

Teren intravilan de vanzare | 10.001 MP | Ploiesti Vest | Comision 0%
Vest, Ploiesti - Vezi Harta



Sup. teren: 10.001 mp Tip: Constructii

494.000 €
49.40 €/mp

Rate de la 11.465 RON/lună simulează credit

Andrei Scutaru
Beter Agent
THE BLACK SWAN **PRO**

0784553833
Apelază acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările



Descriere teren

The Black Swan, agenția de imobiliară, vă propune spre vânzare un teren strategic situat în municipiul Ploiești, pe Strada Mărășești, Nr. 474, într-o zonă cu un profil logistic și industrial în plină expansiune. Proprietatea beneficiază de un Certificat de Urbanism recent (17.02.2026), care clarifică potențialul maxim de dezvoltare.

Terenul are o suprafață de 10.001 mp, cu o deschidere generoasă de 40,67 ml. Ceea ce face această proprietate cu adevărat valoroasă este mixul de reglementări urbanistice care permite atât dezvoltări comerciale/industriale, cât și zone de servicii sau agrement.

Puncte Cheie (Analiza Urbanistică 2026):

Zonă Construibilă (UTR M3): O suprafață de aproximativ 2.900 mp (fâșia dinspre stradă, după zona de protecție) este destinată activităților mixte: instituții, servicii, comerț, depozitare en-gros și producție mică nepoluantă.

Capacitate de Construire: Beneficiați de un POT de 50% și un CUT de 1.5, cu un regim de înălțime de până la P+2.

Zonă de Infrastructură (UTR 1E): Primii 27,5 metri de la axul străzii sunt rezervați pentru utilități și acces, asigurând o distanță optimă față de fluxul de trafic.

Zonă de Agrement (UTR V): Partea din spate a terenului este reglementată ca zonă verde/agrement, ideală pentru facilități sportive, parcuri proprii sau ca rezervă strategică (necesită PUZ pentru alte funcțiuni).

Limitări Importante: Terenul se învecinează în spate cu zona de protecție a Centurii Ploiești (DN), aspect critic pentru planificarea accesului secundar sau a rețelelor tehnice.

Locație și Conectivitate

Amplasamentul pe Strada Mărășești asigură un acces rapid către Centura Ploieștiului și DN1, fiind situat într-un nod logistic major unde activează companii de renume. Este locația ideală pentru un sediu de firmă care combină birourile reprezentative la stradă cu spații de depozitare sau zone de recreere în spate.

Specificații Tehnice: Suprafață: 10.001 mp - Front stradal: 40.67 m - Regim înălțime: P+2 (H max la cornișă 12m) - POT / CUT: 50% / 1.5 - Utilități: Apă, Gaz, Canalizare, Energie Electrică disponibile în proximitate.

Proprietarul este deschis și către forme alternative de colaborare: închiriere, suprafață sau concesiune, adaptate nevoilor proiectului dumneavoastră.

Comision 0% pentru cumpărător.

Link prezentare video: Canal-ul de YouTube - The Black Swan - [youtube **** vezi/shorts/2e5z4zd_8nM?si=FNC-oZhM56-mNq_p](https://www.youtube.com/watch?v=****vezi/shorts/2e5z4zd_8nM?si=FNC-oZhM56-mNq_p)

Pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare, va stam cu drag la dispozitie!

Citește mai puțin

Electricitate Apă Canalizare



Detalii teren

ID anunț: XEVFI300N 274121939

Actualizat în: 08 Mai 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	40.67 m	Nr. fronturi stradale:	1
Lățime drum acces:	6.0 m	Modalitate de plată:	Cash sau Credit

Utilități

Amenajare străzi

Iluminat stradal Mijloace de transport în comun

Alte caracteristici

Acces auto La șosea Teren împrejmuit

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-vest-10001mp-274121939>

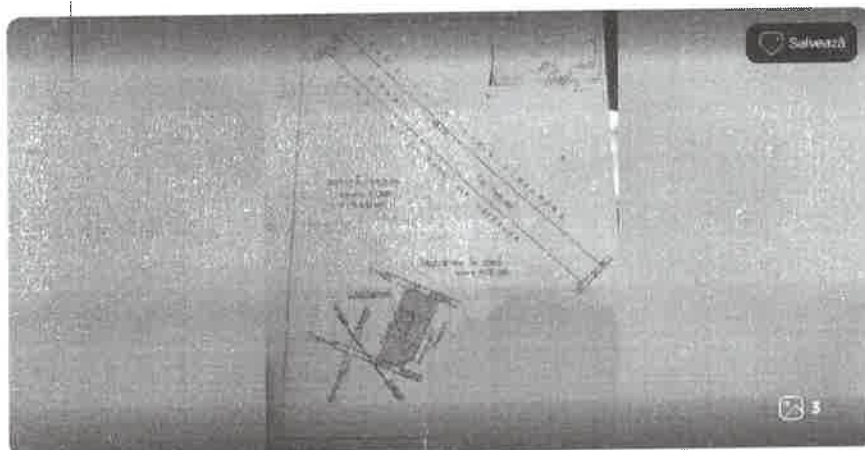
Comparabila 2:

Se vinde teren intravilan arabil zona Jumbo pret 50 euro mp

Exterior vest, Ploiesti - Vezi Hartă

580.000 €
50 €/mp

Rate de la 13.462 RON/lună simulează credit



Sup. teren: 11.600 mp
Clas.: Intravilan
Tip: Agricol

Robert Alexandru
agent
COSMINA HOUSE INVEST

0792442734
0720406325

Trmite mesaj

WhatsApp

Trmite linkul unui prieten pe:



Raportază anunț



Activează notificările



Descriere teren

Se vinde in spatele magazinului Jumbo un teren intravilan arabil de 11600 mp. Terenul se afla de la sensul giratoriu din spatele magazinului, fix in spatele noului depozit (pe poza la numarul 35368) al magazinului si la 450 m fata de DN. Terenul are o deschidere de 29m si o lungime de 400 m. Pretul este de 50 euro/mp. Pretul total al terenului este de 580000 euro.

Detalii teren

ID anunt: **XBVH03005** **252130498**

Actualizat in: 15 Mai 2026

Tip tranzactie: **De vânzare prin agent** Modalitate de piata: **Cash sau Credit**

Utilități

Amenajare străzi

Iluminat stradal Asfaltate

Alte caracteristici

La șosea Acces auto

Comision

2%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-ploiesti-exterior-vest-11600mp-252130498>

Comparabila 3:

ROANDY-Teren ideal pentru investitie parc Vest

30000 Ploiesti - Vezi harta

220.000 €

46 €/mp

Rate de la 5.106 RON/lună **simulează credit**



Sup teren: **5.000 mp** Tip: **Construcții**

an **Andrei Roman**
ROANDY

0721195827
0725658618

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează anunt



Activează notificările



Descriere teren

Va propunem spre cumparare un teren aflat in proximitatea parcului municipal Vest.

Dipunde de toate utilitatile la hotar.

Deschidere stradala 16 ,88 ml atat lace face accesul in parc oar si la D.N1 (cantura Ploiesti).

Potential de investittie.

Oferta adresata sectorului industrial, in zona fiind construite recent mai multe hale industriale.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunt: X11D03003 2136589

Actualizat in: 02 Decembrie 2025

Tip tranzactie: De vânzare prin agent Clasificare teren: Intravilan

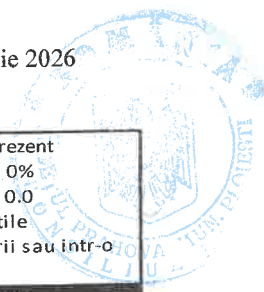
Front stradal: 17 m Nr. fronturi stradale: 2

Modalitate de piată: Cash sau Credit

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-vest-5000mp-1-2136589>

Grija de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		494,000	580,000	220,000
Suprafata- m ²	462	10,001	11,600	5,000
Pret oferta €/m ²		49	50	44
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		7	8	7
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		42	43	37
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		42.0	42.5	37.4
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		42	43	37
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		42	43	37
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru nici una dintre comparabile		



Conditii de piata	Apr-26	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.			
Pret ajustat		42	43	37
Localizare	Ploiesti, Soseaua Buftea nr 1G, jud. Prahova	Ploiesti- zona Vest- Free Star	Ploiesti- zona Jumbo	Ploiesti- zona Centura Vest
Ajustare		-20%	-20%	0%
Valoarea ajustare		-8.40	-8.50	0.00
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari negative comparabilelor 1 si 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	comercial	comercial/industrial	comercial/industrial	comercial/industrial
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	72	41	29	17
procentul laturilor	11.09	0.17	0.07	0.06
Ajustare		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		6.30	6.38	5.61
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	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	462	10,001	11,600	5,000
Ajustare		25%	25%	10%
Valoarea ajustare		10.50	10.63	3.74
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 2, care se vinde cu constructie demolabila din lemn.			
Ajustare neta		8	9	9
		20%	20%	25%
ajustare bruta		25.19	25.50	9.35
		51.00%	60.00%	25.00%
Pret ajustat		50	51	47
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	47.00	239.40		
Valoare teren	21.714	110.604.60		
Curs Euro	5.0937		3	



4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

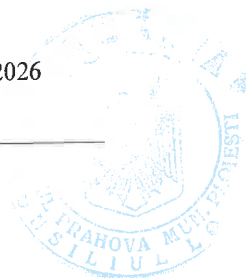
Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
153271	110.604,60	21.714	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
153271	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.

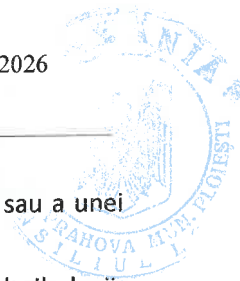
Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, utilizarea desemnata a evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in 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
153271	110.604,60	21.714

Valorile nu contin TVA

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

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

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

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

Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

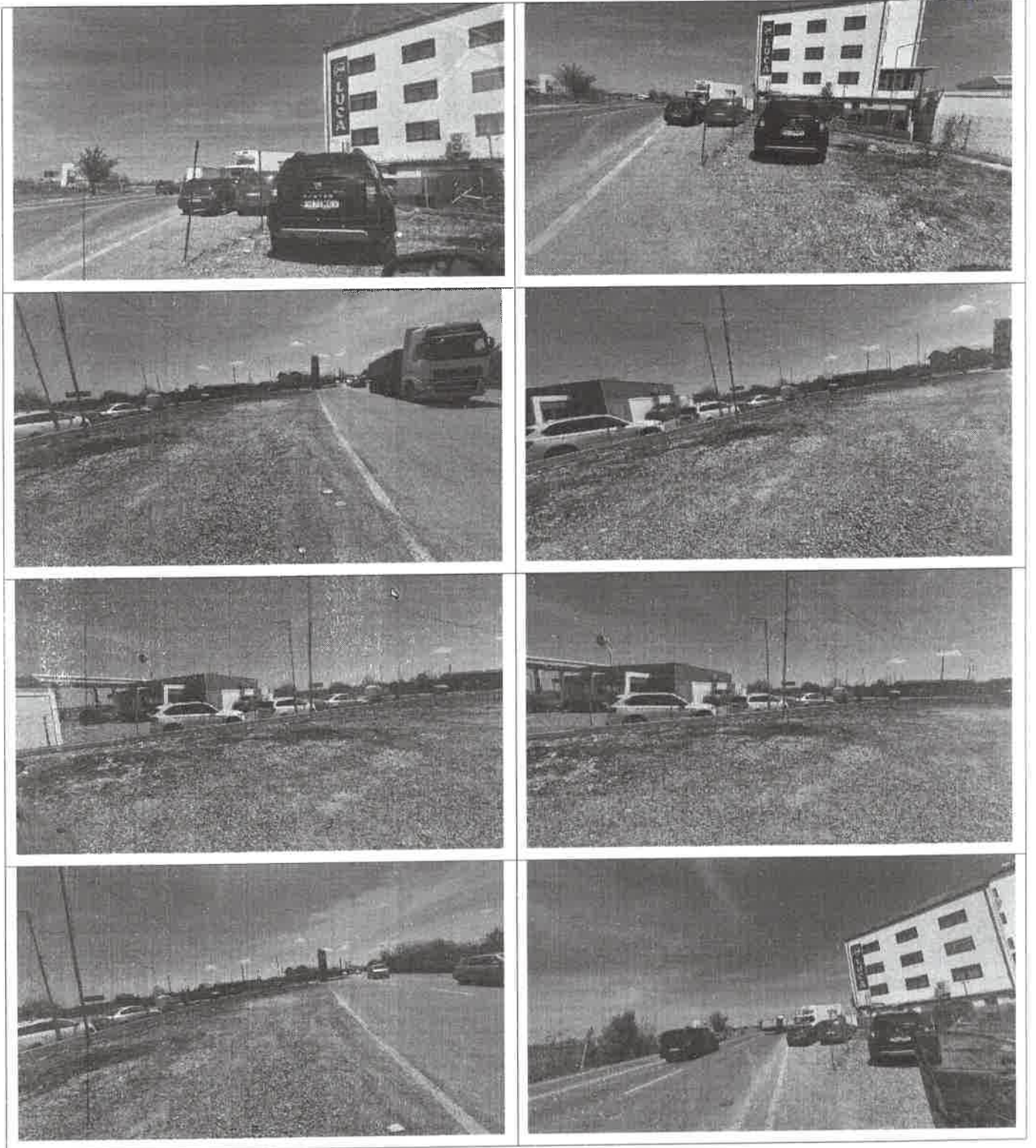
21.714 euro/ 25= 868.56/ an

Astfel,

Valoarea redevenței este de 868,56 euro/ an, echivalent a aprox 4.424,18 lei/an.



ANEXA 2: Fotografii







ANEXA 3: Documente

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 580

privind includerea unui imobil - teren în patrimoniul municipiului Ploiești

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 685/30.10.2023 al domnului consilier Valentin Marcu și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 346/27.10.2023 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. 1695/30.10.2023 la Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Raportul de specialitate nr. 494/30.10.2023 al Direcției Economice, referitor la includerea unui imobil - teren în patrimoniul municipiului Ploiești;

În conformitate cu Avizul din data de 27.10.2023 al Comisiei nr. 2 - valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Văzând Raportul din data de 26.10.2023 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139, art.196 alin.(1) lit. a), art. 286, alin. (4) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a imobilului-teren identificat în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Imobilul menționat la Art.1 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Direcția Gestionare Patrimoniu și Direcția Economică din cadrul municipiului Ploiești vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 31 octombrie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU

Anexa nr.1 la H.C.L.



Situația imobilului ce urmează să fie inclus în « *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* »

Nr.crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Observatii
0	1	2	3
1.	Teren	Suprafața = 462 mp situat în Ploiești, Soseaua Buftea, nr.1 G	

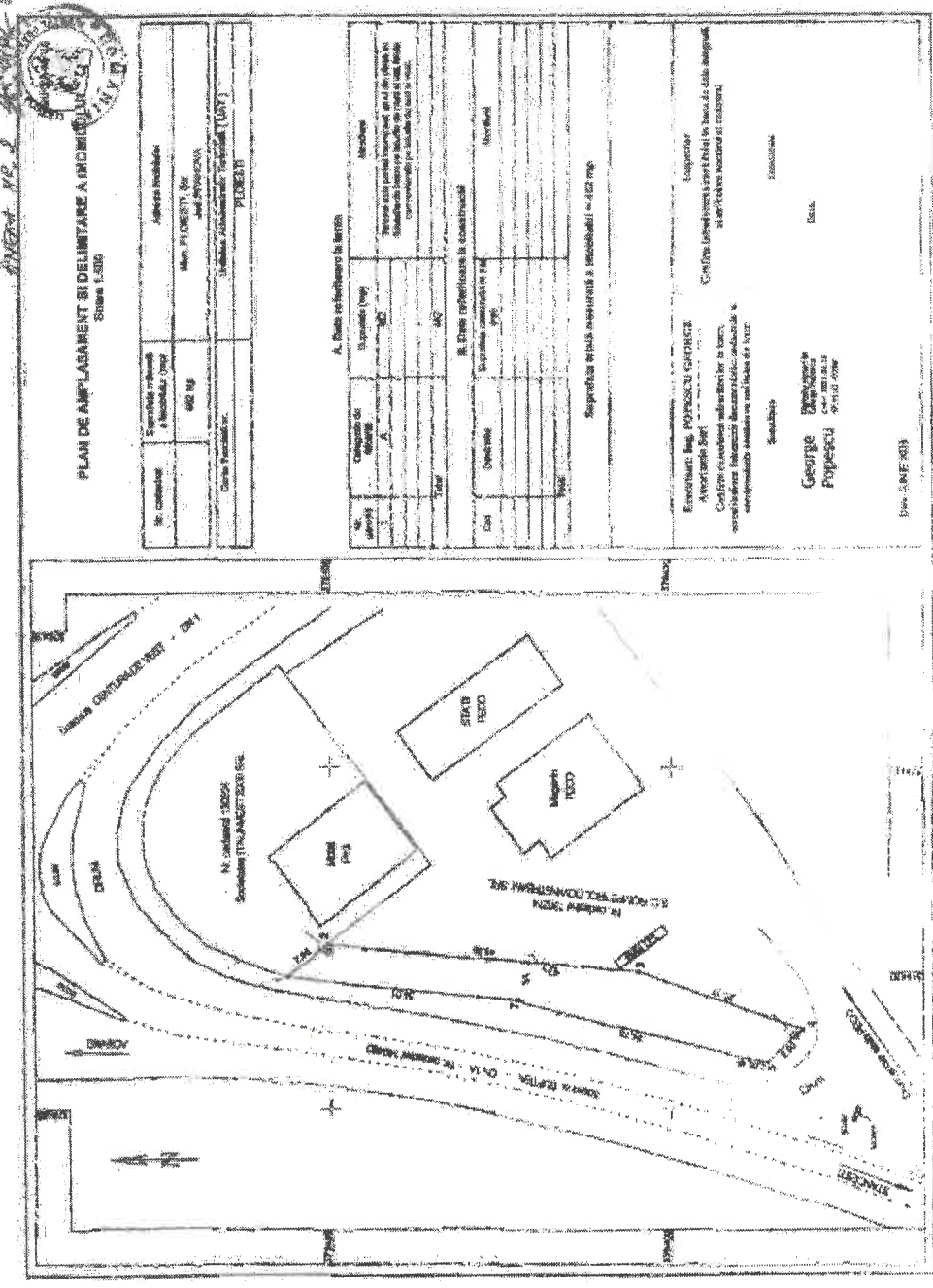
DIRECTOR EXECUTIV
 Carmen Dașieja BUCUR

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
 Amedeo Florin TABÎRCĂ

Șef Serviciu S.I.E.B.
 Gabriela MÎNDRUȚIU



Proiect nr. 2
2024



PLAN DE AMPLASAMENT DE DELIMITARE A INCADRAREA
Sistem L 200

Adresa beneficiarului
Mun. PLOIESTI, Str. ...
402 mp

Scara Planului: 1:500

A. Date referitoare la teren

Clasa de teren	Utilizarea teren	Alte date
A	AG	
Suprafata terenului (mp)		

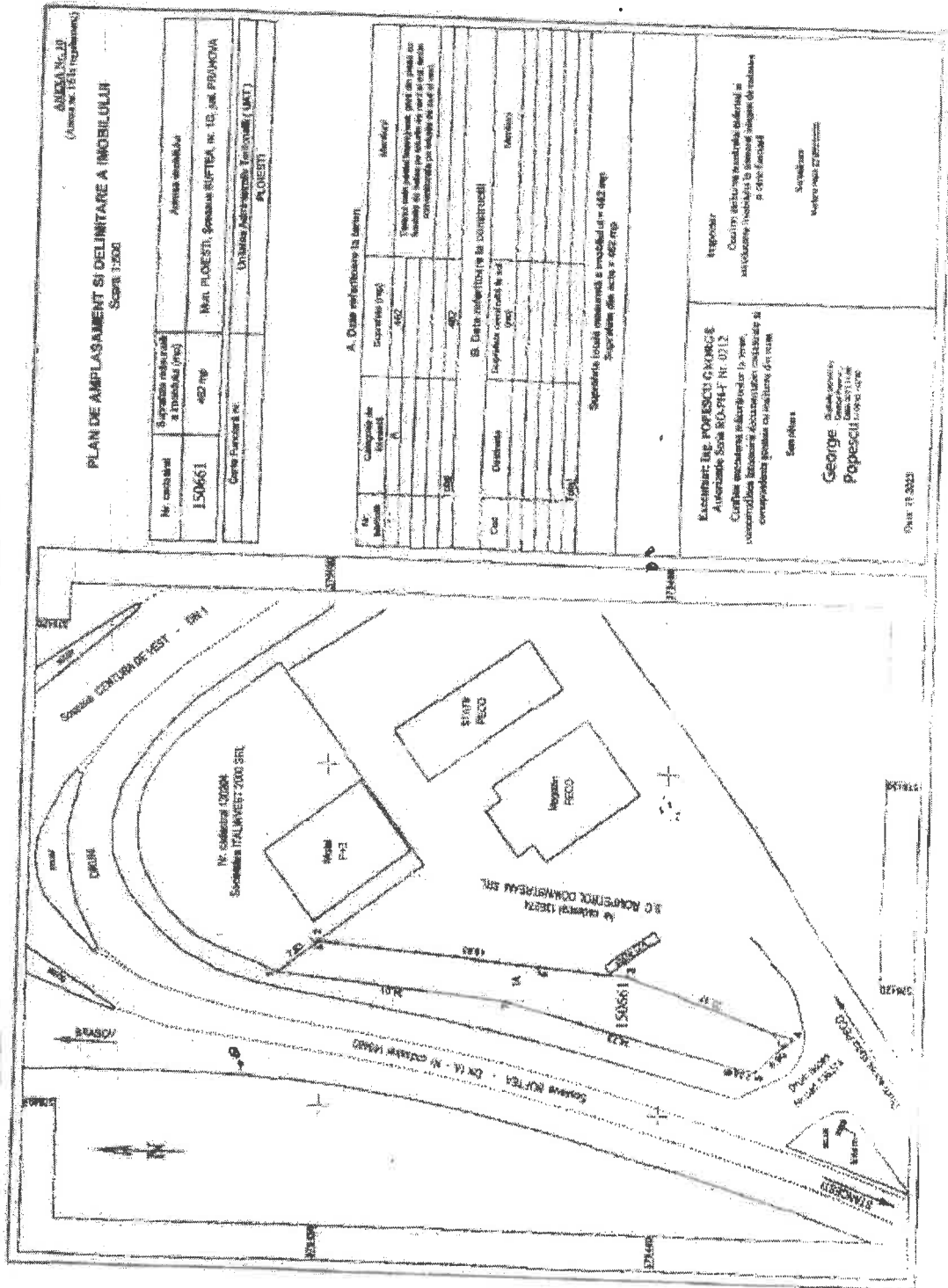
B. Date referitoare la constructii

Tipul	Suprafata constructiei (mp)	Suprafata terenului ocupata (mp)
Magazin	270	
STB		

Suprafata totala impozabila a terenului = 422 mp

Executant: Ing. POPESCU GABRIELA
Arhitect: Supt. ...
Confirma proiectantului: Ing. ...
Confirma beneficiarului: ...

Georghe Popescu
Arhitect
CNP: ...
Data: ...





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Buc. Buzoianu, 10
Bîrou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

Nr. ordine 80870
Zilă 21
Lună 04
Anul 2026

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 153271 Ploiești



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiesti, Loc. Ploiesti, Sos BUFTEA, Nr. 1G

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	153271	Din acte: 462 Măsurata: 488	Teren împrejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 150661; Terenul este parțial împrejmuit - cu gard din plasa cu fundație de beton pe laturile de nord și est; limita convențională pe laturile de sud și vest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
88742 / 06/06/2025	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Ploiești); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României;	
B1. Se întocmește cartea funciara a imobilului 153271 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2301.	A1
Act Administrativ nr. 580, din 31/10/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI (H.C.L. Ploiești, Nr. 580);	
B2. Întoculare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI	

C. Partea III. SARCINI

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



Carte Funciară Nr. 153271 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

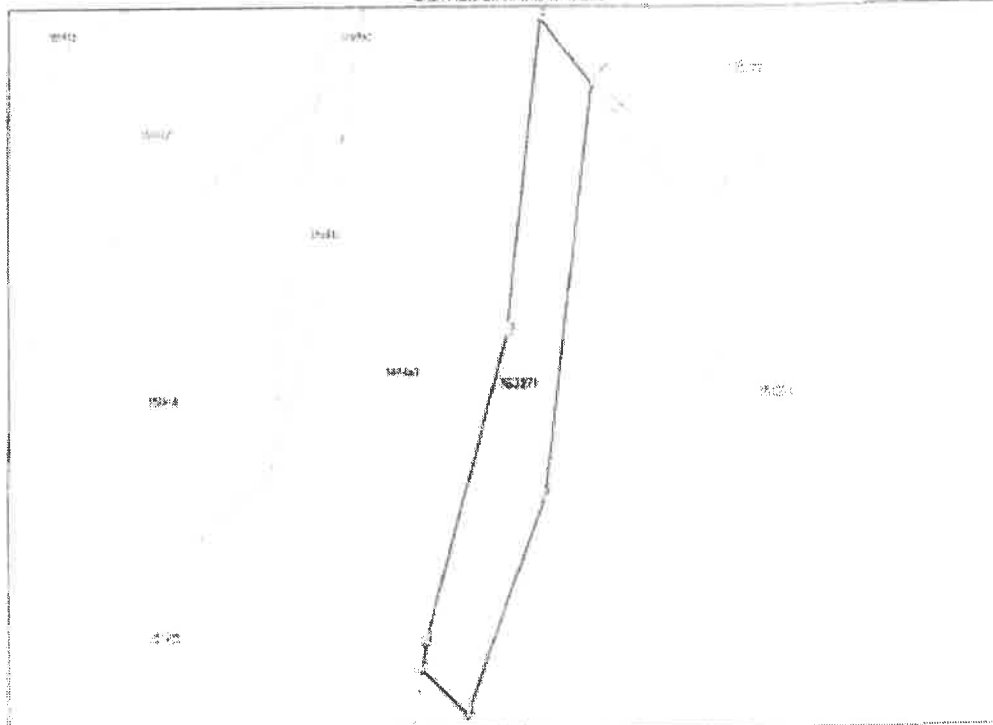
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
153271	Din acte: 462 Masurata: 488	Imobil inregistrat in CF sporadic 1506/511. Terenul este parțial împrejmuit, cu gard din plasa cu fundatie de beton pe laturile de nord si est; limita conventionala pe laturile de sud si vest.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra vila	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte: 462 Masurata: 488

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

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

Punct inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	578.425.365 379.449.36	2	578.419.543 379.456.393	9.092
2	578.419.543 379.456.393	3	578.416.106 379.422.557	34.01
3	578.416.106 379.422.557	4	578.407.421 379.368.927	34.733

Carte Funciară Nr. 153271 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment * (m)
4	578.407.421 379.388.827	5	578.408.993 379.386.112	2.846
5	578.406.929 379.386.112	6	578.411.824 379.361.185	6.896
6	578.411.824 379.381.185	7	578.420.27 379.404.54	24.835
7	578.420.27 379.404.54	1	578.425.305 379.449.56	45.102

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 375 RON, - Ordin de plată cont OCPI nr.120/20-04-2026 în suma de 300, Card (POS ANCP) nr.1450/23-04-2026 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,
23-04-2026

Asistent Registrator,
FLORIAN STAN

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

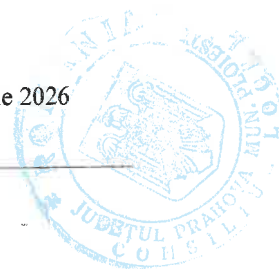
(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 290/2018

Pagina 3 din 3

(Pentru informații suplimentare vizitați adresa epay.ancpl.ro)



CV/PALE
SC
30.02.2026
M

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 301070 din 12-02-2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 124 Din: 5 MAR. 2026

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM RELATII PRIVIND REGLEMENTARILE URBANISTICE ALE IMOBILULUI TEREN SITUAT IN PLOIESTI, SOS. BUFTEA NR. 1G IN VEDEREA VALORIFICARII IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE art. 15 lit. e.) din Legea 50 / 1991, ACTUALIZATA

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA localitatea PLOIESTI
satul _____, sectorul _____, cod postal _____
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____, tel./fax 0244516699, e-mail _____
inregistrata la nr. 301070 din 12-02-2026

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal: _____
strada sos. BUFTEA, nr. 1G, bl. 0
nr. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: nr. cad. 153271
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. _____
faza PUZ aprobata prin H.C.L. 405 / 30.10.2015 pentru prelungirea valabilitatii PUZ - Cartier Mitica Apostol

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 153271 (teren cu suprafata din acte de 462 mp si suprafata masurata de 488 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului, conform HCL nr. 580 / 31.10.2023, Anexei nr. 1 la aceasta si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 23868 / 11.02.2026.
Conform extrasului, imobilul este grevat de sarcini: drept de concesiune (pentru o perioada de 49 ani) in favoarea S.C. Italinvest 2000 S.R.L., conform Contractului de Concesiune 8646 / 30.04.2024, contract in prezent incetat, devenind incidente dispozitiile art.9, punctul 1, litera f) din acesta (societatea Italinvest 2000 S.R.L. neindeplindu-si obligatiile prevazute de art.7, punctul4, litera a), ultima teza din contractul de concesiune).

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: arabil.
Destinatia stabilita prin PUZ: Zona Mixta - locuinte individuale, institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere, activitati productive mici, nepoluante, avand regim de construire continuu sau continuu si inaltime maxime de P+3;
Utilizari permise:
-servicii si echipamente publice, servicii de interes general, servicii tehnice, manageriale, servicii profesionale pentru intreprinderi (servicii de consultanta, tehnice etc), sedii de firme, comerț cu amanuntul, unitati de cazare si alimentatie

Inscris: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER, nr.03-2026
Proprietar: DANIELA VALERIANCU - SIF SERVICII

(Handwritten signatures)

publica, loisir urban si sport in spatii acoperite, locuinte, inclusiv cu partii special, care includ spatii pentru profesii liberale;

Utilizari permise cu conditionari:

-activitati productive nepoluante mici, in urmatoarele conditii: suprafata acestora sa nu depaseasca 500 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele; se admit depozite de masic gros in urmatoarele conditii: suprafata acestora sa nu depaseasca 1000 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele (aprovizionarea/livrarea se va face cu vehicule cu masa totala maxima autorizata mai mica de 3500 kg);

-sa nu fie pe parcele adiacente unor locuinte sau servicii publice;

Utilizari interzise:

-sunt interzise orice alte activitati in afara celor mentionate la utilizari permise, inclusiv: comert si depozitare en gros, activitati care presupun depozitarea unor cantitati insemnate de materiale toxice sau inflamabile; orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; orice alte activitati care sunt surse de risc tehnologic sau genereaza in mod curent poluare sau trafic greu; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarea din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare. Terenul se incadreaza in zona valorica D, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR M, POT 35%, CUT 1,1;

-suprafata teren 462 mp (acte), respectiv 488 mp (masuratori), acces direct la Soseaua Buftea si la drumul de acces cu numarul cadastral 136274;

-parcelsa reconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor;

Sunt considerate constructibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: au frontul la strada de minim 12 m, suprafata minima a parcelei de 150 mp in cazul locuintelor si de minim 300 mp pentru celelalte functiuni; in cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot, se recomanda o suprafata minima a parcelei de 500 mp, cu un front la strada de minim 18 m;

-regim de construire izolat/cuplat;

-regim de inaltime maxim P+3;

-se admite stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati munitii in afara circulatiilor publice;

-constructiile pentru alimentatie publica vor fi prevazute cu un loc de parcare pentru 4 locuri la masa (in afara de necesarul pentru personal); hotelurile vor fi prevazute cu 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

ALTE SCOPURI - RELATII SI INFORMATII - CU PRIVIRE LA IMOBILIUL CU NUMARUL CADASTRAL 153271, SITUAT IN PLOIESTI, SOS. BUFTEA NR. 10, IN VEDEREA VALORIFICARII

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Notar: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER, 04-03-2026
Verificat: DANIELA PALI SENCU - SEF SERVICIU



In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva HIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe la legala sa si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a consulta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca acesta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadarea/includerarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administrativa publica competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii opiniilor publicului si al formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

<p>Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite acest administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.</p>
<p>In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantului are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administrative publice competente cu privire la mentinerea ocolului pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.</p>
<p>In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administrative publice competente.</p>

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

- | | | |
|--|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban | |

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu protectie civila sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
- nu este cazul

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (nu este cazul);

g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Propozitor: OMBROGHEA ELENA ROXANA - CONSILIER, 14.04.2026
 Serviciu: DANIELA MALISEANU - SEF SERVICIU



Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
MIHAL-LAURENTIU POLITEANU

I.S.



18 MAR 2026

SECRETAR GENERAL,
LAURENTIU DITU

ARHITECT SEF,
ANDREEA ROXANA PANDELE

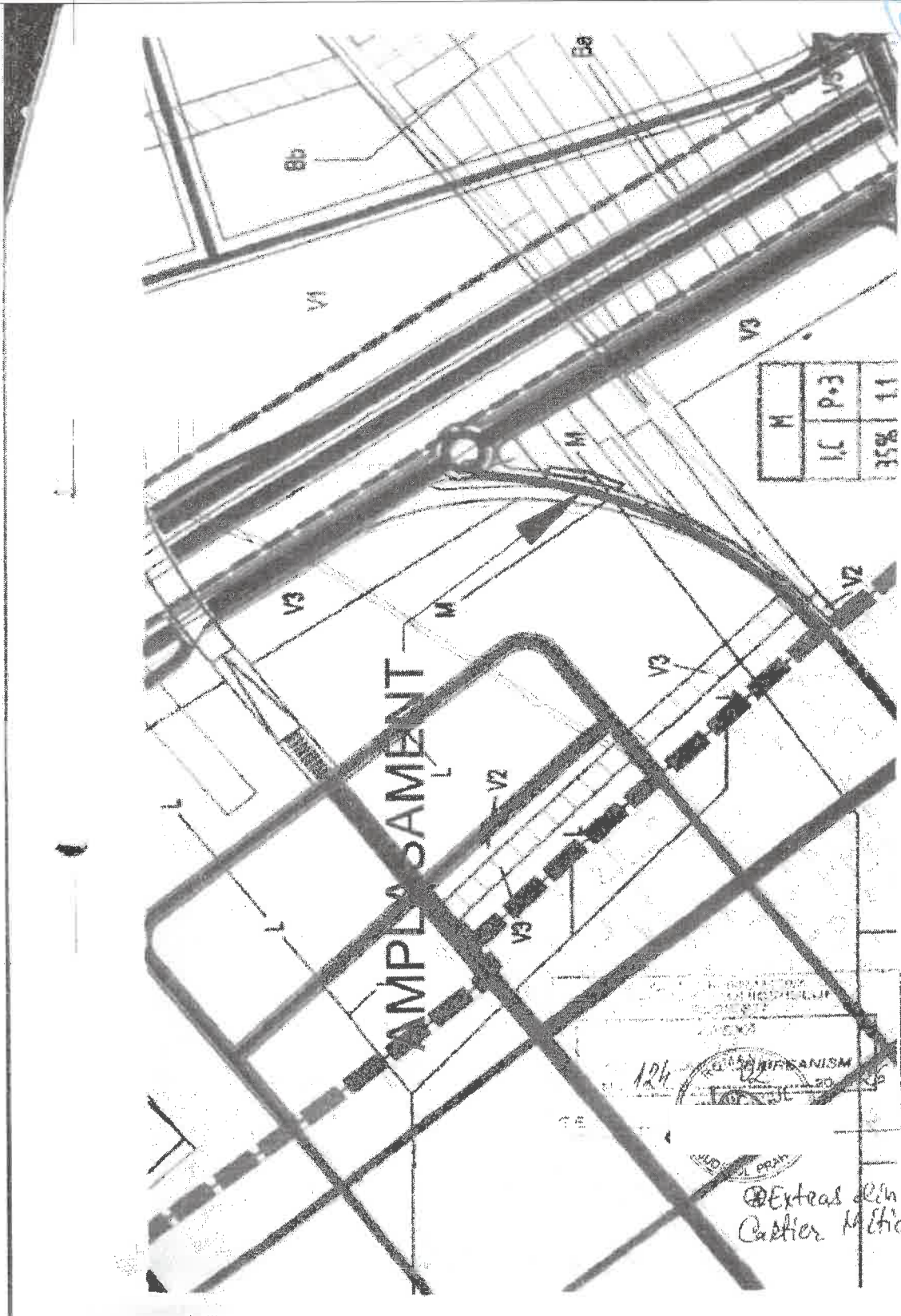
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
NICOLAE MARIUS CANE

Achita taxa de lei, conform chitanței nr. din

Scuze de taxă în conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

Secreter: GEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER, 01-03-2024
Președinte: DANIELA PALTEANU - ȘEF SERVICIU





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

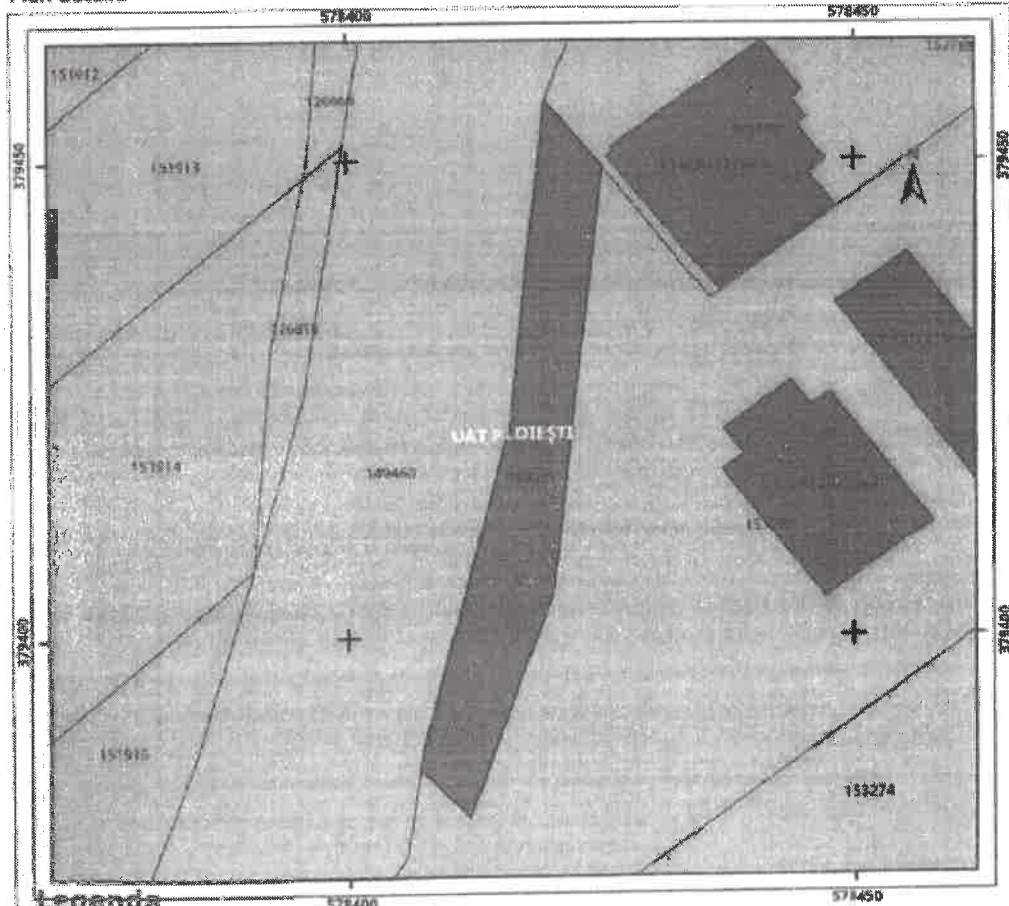


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

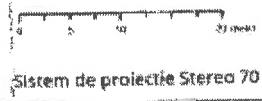
pentru imobilul cu IE 153271, UAT Ploiești / PRAHOVA,
Loc. Ploiești, Sos. Buftea, Nr. 1G

Nr. cerere	23984
Zona	31
Luna	02
Anul	2026

Teren: 488 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 488mp
Plan detaliu



- Legenda**
- Intravilan
 - Legea 17
 - Legea 165



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the map area.

ANEXA NR 2 LA PCL NR. 227/2022



ANEXA Nr. 10
(Anexa nr. 16 la regulament)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
150661	462 mp	Mun. PLOIESTI, Șoseaua BUŢEA, nr. 1G, Jud. PRAHOVA
Carte Funciară nr. _____		
Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) PLOIESTI		

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	462	Terenul este parțial împrejmuit: gard din piatră cu fundație de beton pe laturile de nord și est; limita convențională pe laturile de sud și vest.
Total		462	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la scd (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 462 mp
Suprafața din acte = 462 mp

Executant: Ing. POPESCU GEORGE
Autorizație Seria RO-PH-F Nr. 0212

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

Semnătura

George Popescu

Digitally signed by
George Popescu
Date: 2023.11.08
11:59:05 +0200

Inspector

Confirm ambuarea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

Semnătura

Mădălina Popa

Data: 11.2023

