ANEXA NR.1 LA HCL NR. 467/2026

KIDO ISO CERTIFIED

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3164/10.08.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 30 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino Nr. 17, Jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI
UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

10.07.2026

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, al clientului şi al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.

SOCIETATEA COMERCIALA KIDO ADVISORS S.R.L. PLOIESTI - PRAHOVA

1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafata de 30 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Ploiesti, Str Str Gheorghe Grigore Cantacuzino Nr. 17, inscris in Cartea Funciara nr 150698 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150698.

Observatii: Pe teren a fost extinsa o locuinta cu regim de inaltime P+E, conform Autorizatie de construire nr 612/18.09.2000. Aceasta nu constituie obiectul evaluarii.

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.
Terenul în suprafaţă de 30 mp, identificat conform planului de situaţie, este amplasat în partea posterioară a proprietăţii, în proximitatea şi în relaţie directă cu construcţia existentă. Suprafaţa prezintă dimensiuni reduse şi o configuraţie care limitează semnificativ posibilităţile de utilizare independentă.
În ipoteza considerării terenului liber de construcţii, acesta nu prezintă caracteristicile unui lot urban standard, cu acces şi configuraţie adecvate edificării independente a unei construcţii. În lipsa unor informaţii urbanistice care să confirme o asemenea posibilitate, nu se consideră justificată încadrarea terenului ca lot independent construibil.
Utilitatea economică a suprafeţei este apreciată ca fiind preponderent dependentă de proprietatea învecinată şi de construcţia existentă, aspect avut în vedere în analiza utilizării optime şi în estimarea valorii."

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Gheorghe Grigore Cantacuzino prin terenul cu nr cad 3172.
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 unei posibile tranzactionari pe piata libera, în baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa 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
150698	39.566,77	7.560	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
150698	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:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	**lei**	**euro**
150698	**39.566,77**	**7.560**

la cursul valutar de 5.2337 RON/EUR, valabil pentru data de referinţa a evaluării, 10.07.2026.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor şi a tuturor celorlalte ataşamente ale amplasamentului
- Dat fiind utilizarea desemnata a evaluării si tipul proprietatii, precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi 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 concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă 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 destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicţie;
- 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 şi metodologia de lucru promovate de către Asociaţia Naţională 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:

- Afirmaţiile susţinute si prezentate în prezentul raport sunt reale şi corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere preofesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei;
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţională 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 cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2026

CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 7

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare 7

2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii 7

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate 7

2.4 Tipul valorii si moneda raportului 8

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei 8

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV 8

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate 8

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale 9

2.8.1 Ipoteze 9

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare 11

3 PREZENTAREA DATELOR 12

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica 12

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor 13

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate). 14

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII 15

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU) 15

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii 15

4.3 Abordarea prin piata 16

4.4 Metoda extractiei 21

4.5 Metoda alocarii 21

4.6 Metoda reziduala 22

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare 22

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii 22

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului. 22

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI.**
Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru utilizarea desemnata a clientului.
Având în vedere Statutul ANEVAR şi standardele de evaluare, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă 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 unei posibile tranzactionari pe piata libera, 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 de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 30 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Ploiesti, Str Str Gheorghe Grigore Cantacuzino Nr. 17, inscris in Cartea Funciara nr 150698 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150698.

Observaţii: Pe teren a fost extinsa o locuinta cu regim de inaltime P+E, conform Autorizatie de construire nr 612/18.09.2000. Aceasta nu constituie obiectul evaluarii.

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.
Terenul în suprafaţă de 30 mp, identificat conform planului de situaţie, este amplasat în partea posterioară a proprietăţii, în proximitatea şi în relaţie directă cu construcţia existentă. Suprafaţa prezintă dimensiuni reduse şi o configuraţie care limitează semnificativ posibilităţile de utilizare independentă.
În ipoteza considerării terenului liber de construcţii, acesta nu prezintă caracteristicile unui lot urban standard, cu acces şi configuraţie adecvate edificării independente a unei construcţii. În lipsa unor informaţii urbanistice care să confirme o asemenea posibilitate, nu se consideră justificată încadrarea terenului ca lot independent construibil.
Utilitatea economică a suprafeţei este apreciată ca fiind preponderent dependentă de proprietatea învecinată şi de construcţia existentă, aspect avut în vedere în analiza utilizării optime şi în estimarea valorii."

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Gheorghe Grigore Cantacuzino prin terenul cu nr cad 3172.
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 unei posibile tranzactionari pe piata libera, 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 **10.07.2026.**
La baza intocmirii evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de **10.07.2026,** data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi 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 **10.07.2026** 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 concordanţă cu cerinţele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului aşa 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 ţinut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).

SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025.

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informaţii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu işi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigaţie şi nici nu am inspectat acele părţi care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părţi sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală şi/sau cele din documentaţiile 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 informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 piaţa si condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând 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 evaluaraii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinanad 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 şi a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul şi evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de reţele, guri de aersire) care să indice prezenţa unor traversări de reţele magistrale de utilităţi. Nu au fost făcute investigaţii privind contaminanţii. Evaluatorul nu a observat in cursul inspecţiei indicii care să conducă la ipoteza existenţei unor reţele de utilităţi 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii

sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Pe teren a fost extinsa o locuinta cu regim de inaltime P+E, conform Autorizatie de construire nr 612/18.09.2000. Aceasta nu constituie obiectul evaluarii.

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.

Terenul în suprafaţă de 30 mp, identificat conform planului de situaţie, este amplasat în partea posterioară a proprietăţii, în proximitatea şi în relaţie directă cu construcţia existentă. Suprafaţa prezintă dimensiuni reduse şi o configuraţie care limitează semnificativ posibilităţile de utilizare independentă.

În ipoteza considerării terenului liber de construcţii, acesta nu prezintă caracteristicile unui lot urban standard, cu acces şi configuraţie adecvate edificării independente a unei construcţii. În lipsa unor informaţii urbanistice care să confirme o asemenea posibilitate, nu se consideră justificată încadrarea terenului ca lot independent construibil.

Utilitatea economică a suprafeţei este apreciată ca fiind preponderent dependentă de proprietatea învecinată şi de construcţia existentă, aspect avut în vedere în analiza utilizării optime şi în estimarea valorii."

2.9 Restrictii 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, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele menţionate, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizarii desemnate şi destinatarului precizaţi in cadrul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

2.10 UTILIZAREA SPECIALISTILOR

În cadrul prezentei evaluări nu a fost necesară implicarea unor specialişti externi, toate analizele şi estimările fiind realizate de către evaluator, în limitele competenţelor profesionale şi în conformitate cu standardele aplicabile.

2.11 FACTORI ESG

În cadrul prezentei evaluări au fost avuţi în vedere, la nivel general, factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă (ESG), în măsura în care aceştia pot influenţa valoarea activelor evaluate.

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 de 30 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Ploiesti, Str Str Gheorghe Grigore Cantacuzino Nr. 17, inscris in Cartea Funciara nr 150698 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150698.

Observatii: Pe teren a fost extinsa o locuinta cu regim de inaltime P+E, conform Autorizatie de construire nr 612/18.09.2000. Aceasta nu constituie obiectul evaluarii.

Evaluatorul a folosit in estimarea valorii juste parametrii urbanistici ai zonei, necunoscand regimul tehnic si economic care ar fi putut reiesi dintr-un Certificat de Urbanism.
Terenul în suprafață de 30 mp, identificat conform planului de situație, este amplasat în partea posterioară a proprietății, în proximitatea și în relație directă cu construcția existentă. Suprafața prezintă dimensiuni reduse și o configurație care limitează semnificativ posibilitățile de utilizare independentă.
În ipoteza considerării terenului liber de construcții, acesta nu prezintă caracteristicile unui lot urban standard, cu acces și configurație adecvate edificării independente a unei construcții. În lipsa unor informații urbanistice care să confirme o asemenea posibilitate, nu se consideră justificată încadrarea terenului ca lot independent construibil.
Utilitatea economică a suprafeței este apreciată ca fiind preponderent dependentă de proprietatea învecinată și de construcția existentă, aspect avut în vedere în analiza utilizării optime și în estimarea valorii."

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Gheorghe Grigore Cantacuzino prin terenul cu nr cad 3172.
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 unei posibile tranzactionari pe piata libera, 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.

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Hotararea nr 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti
- Plan de amplasament
- Autorizatia de construire nr 612/18.09.2000
- Proces verbal de receptie finala
- Plan de incadrare in zona.

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

Imobilul este situat în municipiul Ploiești, județul Prahova, pe strada Gheorghe Grigore Cantacuzino nr. 17, într-o zonă urbană cu caracter predominant rezidențial și comercial, in zona ultracentrala, in imediata apropiere a Winmarkt Omnia.

Strada Gheorghe Grigore Cantacuzino reprezintă o arteră importantă de circulație a municipiului Ploiești, asigurând legătura între zona centrală și zona vestică a orașului, precum și accesul către principalele artere de circulație și zona industrială vestică. Artera este caracterizată de trafic auto și pietonal semnificativ și beneficiază de acces direct către rețeaua stradală municipală.

Zona în care este amplasat imobilul prezintă un caracter urban consolidat, cu funcțiuni mixte, respectiv locuințe, spații comerciale și servicii. În vecinătate sunt întâlnite atât imobile de locuințe individuale, cât și construcții cu caracter colectiv și spații cu destinație comercială/servicii.

În zonă sunt disponibile rețele edilitare specifice mediului urban, respectiv energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații.

Zona beneficiază de dotări și servicii urbane, precum spații comerciale, servicii, transport public și alte facilități de interes cotidian, cu acces relativ facil către toate zonele municipiului Ploiești.

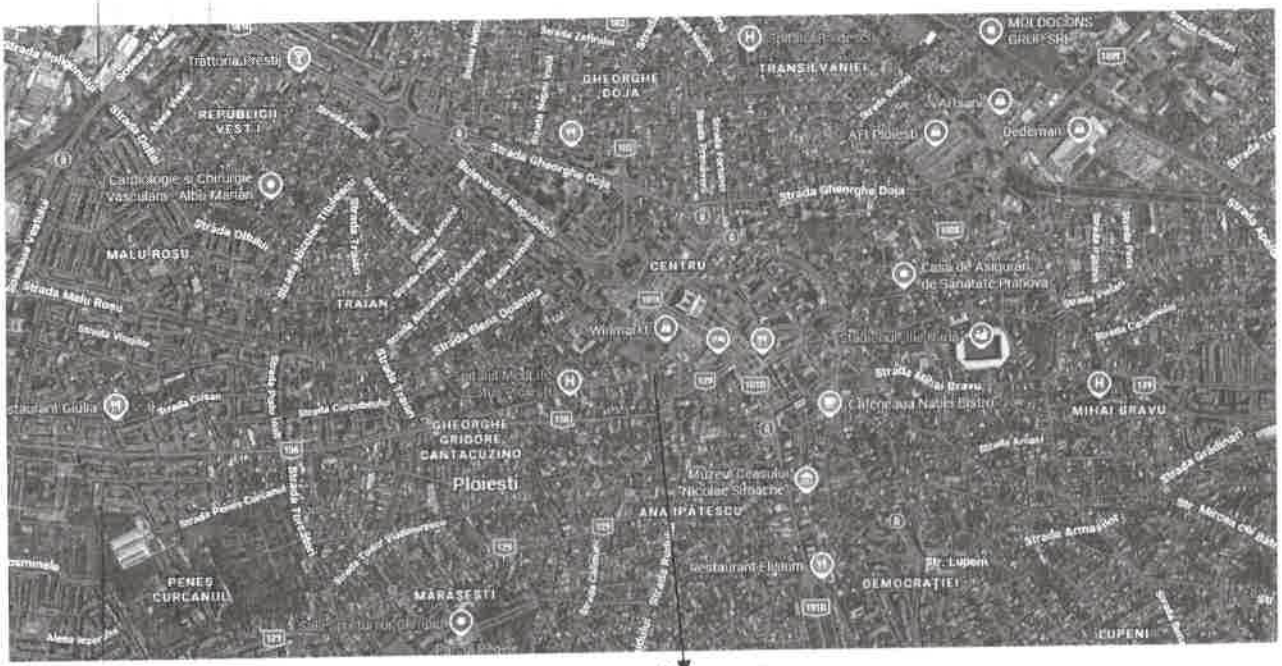
Din punct de vedere al atractivității, amplasamentul prezintă avantajul poziționării pe o arteră urbană importantă, cu accesibilitate bună și expunere la traficul auto și pietonal. Caracterul mixt al zonei și accesul la infrastructura urbană susțin utilizarea rezidențială și, în funcție de regimul juridic și urbanistic al proprietății, eventuale utilizări comerciale sau de servicii.

În ansamblu, zona poate fi caracterizată ca zonă urbană consolidată, cu accesibilitate bună, caracter mixt rezidențial-comercial și dotări edilitare specifice municipiului Ploiești.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Gheorghe Grigore Cantacuzino, prin terenul cu nr cad 3172.

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

Topografia terenului este plana. Categoria de folosinta este curti constructii. Forma este dreptunghiulara.



Amplasament

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 restricții 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 evaluarii.
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 350 - 397 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii
Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.
Anul acesta, piața imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiesti, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile.
In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte.
In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 *Abordarea prin piata*

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

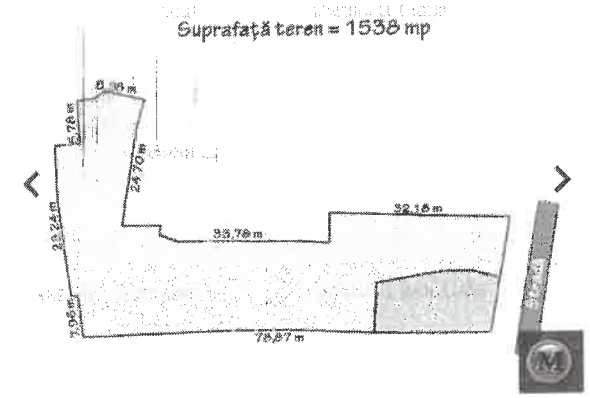
Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

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

Aceasta abordare a fost aplicata.

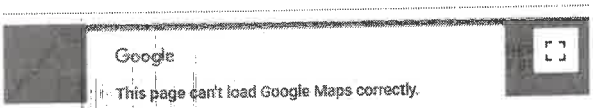
Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:





Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 1538 mp

350 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH401420**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1538 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	11.96 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

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

https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-1538-mp-msh40142o

Comparabila 2:

Suprafață teren = 1063 mp





Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 1063 mp

350 EUR/mp

ID OFERTA: **X2L813023**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1063 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	28.2 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	200 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

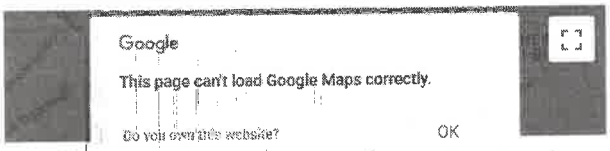
Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

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

Destinatie: rezidential

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

Localizare



https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-1063-mp-x2l813023

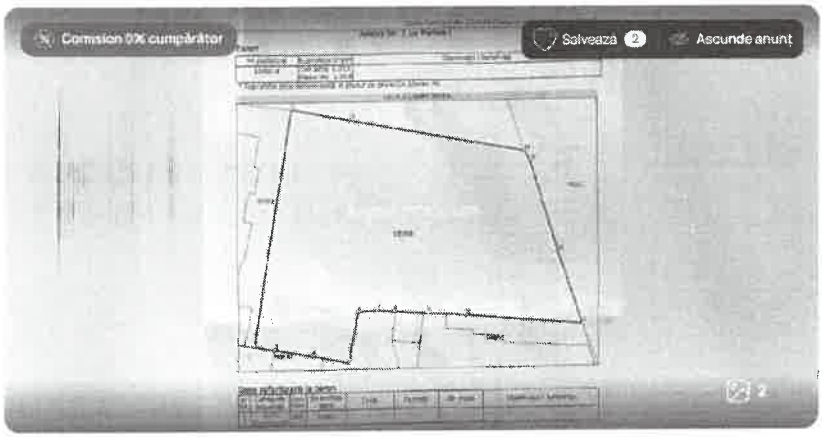
Comparabila 3:

Teren comercial Ploiești – intersecție, trafic, P+2

Centru, Ploiesti · Vezi Hartă

404.243 €

Rate de la 9.075 RON/lună simulează credit





bo Bogdan DRAGOMIR
DAB IT OUTSOURCING SRL

0785727007
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Sup. teren: 1.018 mp

Tip: Construcții

Activează notificările

Descriere teren

Oportunitate de dezvoltare comercială – Ploiești, Str. Găgeni nr. 3-5
Notă: Prețul afișat NU include TVA 21%.

Se propune spre achiziție un teren intravilan cu poziționare urbană strategică, situat la aproximativ 750 m de centrul Municipiului Ploiești, într-o zonă cu trafic auto și pietonal constant. Amplasamentul se află la intersecția străzilor Găgeni și Zefirului, beneficiind de acces din ambele străzi — un avantaj operațional major pentru orice dezvoltare cu flux de clienți și logistică proprie.

Date esențiale:
- Suprafață teren: 1.018 mp
- Regim urbanistic: PUZ aprobat P + 2
- Deschidere și acces dublu (două fronturi stradale)
- Zonă urbană consolidată, cu locuire densă în imediata vecinătate
- Proximitate față de centru și artere principale de circulație

Avantaje comerciale clare ale locației

Terenul este poziționat într-un perimetru rezidențial matur, cu populație stabilă și flux zilnic generat natural de locuire, nu dependent de dezvoltări viitoare sau promisiuni imobiliare. Lipsa unei unități comerciale moderne de proximitate în imediata zonă creează un potențial evident de captare a cererii locale.

Intersecția asigură vizibilitate din două direcții și facilitează:
- organizarea accesului clienților separat de zona de aprovizionare
- circulație fluentă fără blocaje

- expunere comercială superioară față de loturile aflate pe segmente de stradă

Suprafața terenului este optimă pentru o dezvoltare comercială eficientă din punct de vedere al raportului suprafață construită / parcare / spații tehnice, fără costurile suplimentare asociate loturilor mari și ineficiente pentru retail de proximitate.

Cadru urbanistic favorabil

Regimul P + 2 permite realizarea unei clădiri comerciale moderne, cu posibilă integrare de funcțiuni auxiliare (birouri, servicii, spații medicale sau administrative la etaj), fără riscurile asociate zonelor cu regim mare de înălțime. Zona este stabilă urbanistic, iar tipologia construcțiilor din jur susține dezvoltări comerciale de scară medie.

Istoric proprietate și claritate juridică

Terenul a fost achiziționat pe societate cu destinația inițială de dezvoltare a unei clădiri de birouri. Ulterior, compania a achiziționat o clădire de birouri finalizată în Ploiești, ceea ce a dus la schimbarea priorităților investiționale. Terenul nu este un activ problematic, ci un proiect viabil care nu mai face parte din strategia actuală.

Profil de dezvoltare potrivit

Amplasamentul este adecvat pentru:
- unitate comercială de proximitate
- servicii cu trafic constant
- funcțiuni medicale sau mixte
- clădire de birouri de scară medie

Principalele atuuri investiționale sunt: poziție centrală relativă, trafic natural, acces dublu, lot eficient, zonă locuită dens și lipsa competiției directe în imediata vecinătate.

Concluzie investițională

În piețe urbane mature, oportunitățile reale nu sunt date de suprafețe mari, ci de poziții corecte. Acest amplasament oferă exact tipul de localizare care generează trafic din prima zi de operare, fără perioade lungi de maturizare a pieței.

Este o locație care poate intra rapid în fază de proiectare și dezvoltare, cu parametri urbanistici clari și utilizare comercială logică în contextul zonei.

Citește mai puțin

Detalii teren

Actualizat în: 27 Iulie 2026

ID anunț: XV10031JL 274610336

Tip tranzacție:	**De vânzare de către proprietar persoană juridică**	Clasificare teren:	**Intravilan**
Front stradal:	**56 m**	Modalitate de plată:	**Cash sau Credit**

Utilități

Comision

0%

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-central-1018mp-274610336

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		538,300	372,050	404,203
Suprafata- m²	30.00	1,538	1,063	1,018
Pret oferta €/m²		350	350	397
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		35	35	40
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		**315**	**315**	**357**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		315.0	315.0	357.4
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		315	315	357
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		315	315	357
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Jul-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		**315**	**315**	**357**
Localizare	Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino Nr. 17, Jud. Prahova	Ploiesti- ultracentral	Ploiesti- ultracentral	Ploiesti- central
Ajustare		0%	0%	10%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	35.74
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 3 pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/slaba	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-31.50	-31.50	-36
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari tuturor comparabilelor pentru diferenta de acces/vizibilitate.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	-5.00%
Valoarea ajustare		0	0	-18
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru diferenta de utilizare.		

Deschidere	5	12	28	56
procentul laturilor	0.94	0.09	0.75	3.08
Ajustare		5%	0%	-10%
Valoarea ajustare		15.75	0.00	-35.74
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor 1 si 3 pentru diferenta de deschidere.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	30.00	1,538	1,063	1,018
Ajustare		-20%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-63.00	-47.25	-53.61
Explicatie ajustare		Ajustările pentru suprafață și utilitate au fost estimate în funcție de diferențele semnificative dintre suprafața subiectului și suprafețele proprietăților comparabile, precum și de utilitatea limitată a terenului subiect ca proprietate independentă. Pentru comparabila 1 s-a aplicat o ajustare mai mare, având în vedere suprafața sensibil mai mare a acesteia față de celelalte comparabile.		
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		5%	5%	0.00%
Valoarea ajustare		15.75	15.75	0
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2 , care se vand cu constructie demolabila.		
		da	da	da
Ajustare neta		-63	-63	-107
		-20%	-20%	-30%
ajustare bruta		126.00	94.50	178.69
		36.00%	30.00%	50.00%
Pret ajustat		**252**	**252**	**250**

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**252.00**	**1,318.89**
Valoare teren	**7,560**	**39,566.77**
Curs Euro	**5.2337**	

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
150698	39.566,77	7.560	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
150698	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 importat 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.**

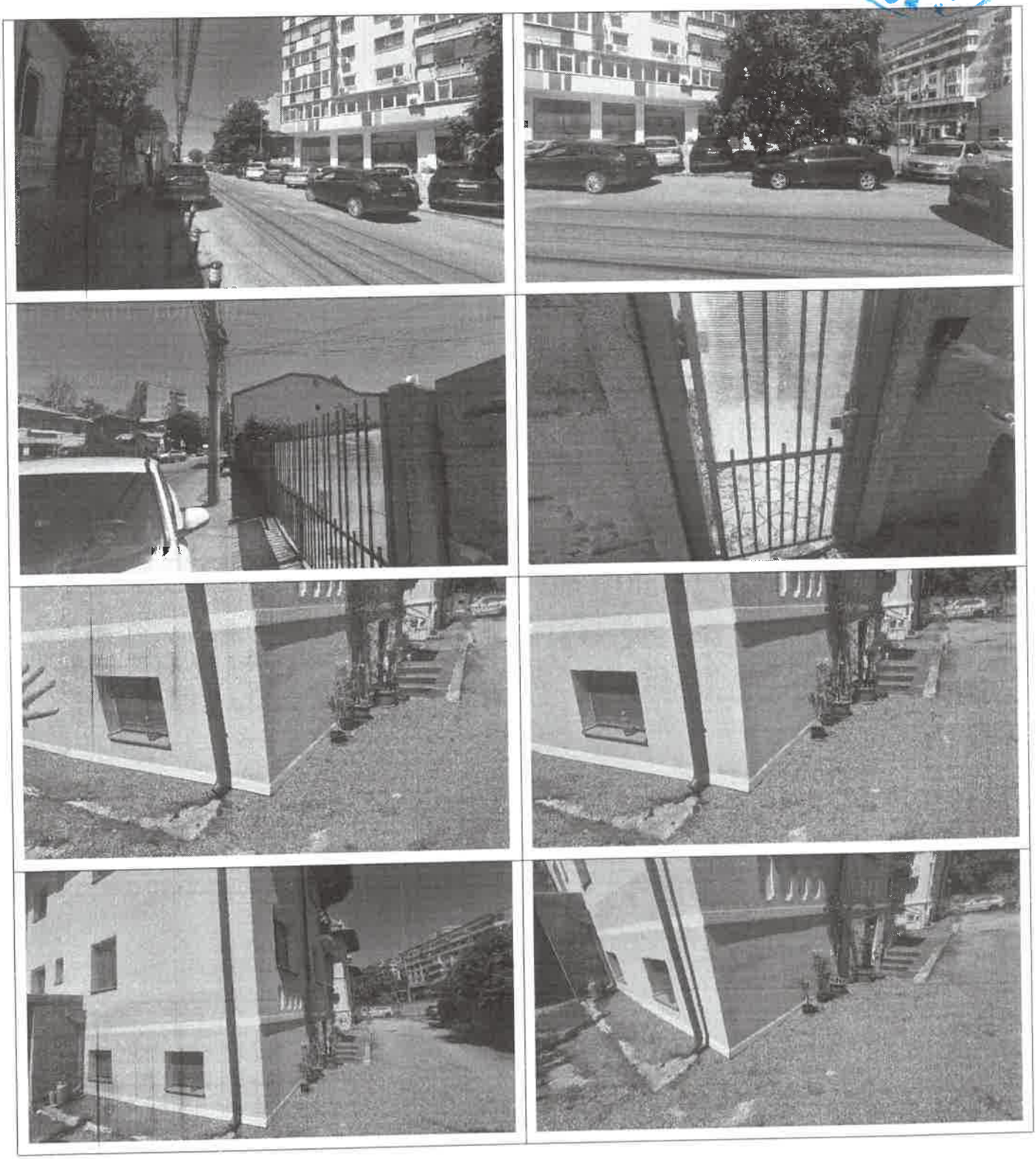
Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	**lei**	**euro**
150698	**39.566,77**	**7.560**

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 5.2337 RON/EUR, valabil pentru data de referinţa a evaluării, 10.07.2026.

ANEXA 1: Fotografii





ANEXA 2: Documente

HOTĂRÂREA Nr. 267
privind includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă si Raportul de specialitate al Directiei Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti;*

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările si completările ulterioare, si al Legii nr. 54/1998, privind circulatia juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;

în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administratia publică locală, cu modificările si completările ulterioare,

HOTĂRĂSTE:

Art. 1 Constată că imobilele identificate în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 si Anexa nr. 5, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, apartin domeniului privat al Municipiului Ploiesti si se vor înscrie ca atare în ***Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti***, cu înscrierea, conform legii, în *Cartea funciară provizorie.*

Art. 2 Directia Administratie Publică, Juridic Contencios va aduce la cunostintă celor interesati prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Presedinte de sedintă,
Paul Palas

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

EXPUNERE DE MOTIVE
la proiectul de hotarare cu privire la includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcatuit, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate in proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al localitatii.

Prin efectul legii si prin alte acte normative in patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asupra carora municipiul are drept de proprietate privata.

In Anexele nr.1, nr.2, nr.3 si nr.4 sunt identificate imobile aflate in domeniul privat al municipiului aflate in folosinta, inchiriere sau concesionare.

Avand in vedere faptul ca imobilele se afla in circuitul civil se impune ca acestea sa figureze in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti, pentru a putea fi intabulate.

Pentru a se putea face dovada proprietatii este necesara emiterea unei hotarari de consiliu care sa ateste faptul ca imobilele ce fac obiectul unor contracte, conform anexelor la prezentul proiect de hotarare, se afla in domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Fata de cele expuse mai sus, propun spre analiza si aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti, proiectul de hotarare privind includerea unor imobile in *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*

Iulie 2026

Anexa nr. 3
la H.C.L. Nr. 267/2006

SITUATIA TERENURILOR DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI AFLATE IN REGIM DE CONCESIUNE PE CARE SUNT SITUATE CONSTRUCTII PROPRIETATE PRIVATA

Nr. crt.	*Amplasament*	*Suprafata (mp)*	*Concesionar*	*Destinatie*	*Observatii*
1.	Str. Cuza Voda Lot 1	18	A L C Str. Cuza Voda, nr. 2, bl. B2, ap. 14 Contract de concesiune FN/13.07.1996	Constructie garaj	
2.	Str. Victoras Lot 3	18	A D M Str. Victoras, nr. 6, bl. 18G, ap. 14 Contract de concesiune FN/26.08.1996	Constructie garaj	
3.	Aleea Elevilor Lot 7	18	A Str. Magurii, nr. 2, bl. 31G, sc. A, ap. 14 Contract de concesiune F.N./16.09.1996	Constructie garaj	
4.	Str. Padina colt cu Str. Vornicei, lot 8	18	D G Str. Padina, bl. 10 F, ap. 19 Contract de concesiune FN/26.01.1996	Constructie garaj	
5.	Str. Vorniceilor colt cu sondelor, lot. 2	18	M V Str. Aleea Soŕnes, bl. 10G, ap. 11 Contract de concesiune FN/06.01.1997	Constructie garaj	
6.	Str. Cibinului, lot 1	18	S M Str. Cibinului, nr. 9, bl. A12, ap. 23 Contract de concesiune FN/14.08.1996	Constructie garaj	
7.	Str. Sondelor colt cu str. Vornicei Lot 19	18	B V Str. Padina, bl. 9f, ap. 16 Contract de concesiune FN/08.11.1996	Constructie garaj	
8.	Str. Al. Odobescu Lot 19	18	B T Str. Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 42B, sc. B, et. III, ap. 18 Contract de concesiune F.N./05.08.1996	Constructie garaj	

MUNICIPIUL PLOIESTI

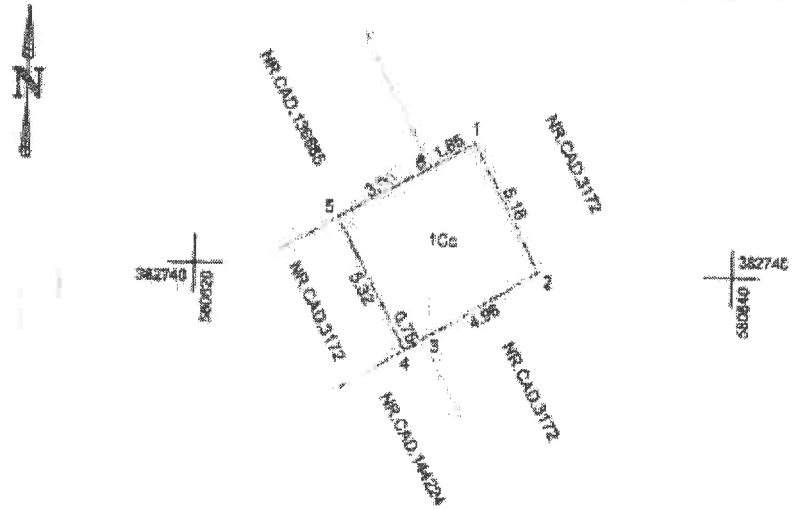
Iulie 2026

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata (mp)	Concesionar	Destinatie	Observatii
140.	Str. B.P. Hasdeu, nr. 4	5,50	A [illegible] Br Str. B.P. Hasdeu, nr. 5, 306162/04.12.2000	Extindere locuinte	
141.	Piata Victoriei, bl. CC, nr. 4	36,90	- Aj [illegible] El Str.Cuza Voda, bl. D5, Ap.11	Extindere constructie	
		27,27	- S.C.Opogete Impex S.R.L. Ploiesti Nr. 013720/28.05.2002		
142.	Str. Prahovei, nr. 6	227	B[illegible] Str. Prahovei, nr. 8, Nr. 218547/25.03.2004	Extindere locuinte	
143.	Str.Bunavestire,nr.28	33	B R[illegible]Ic Str. Bunavestire, nr. 28, Nr. 032952/16.06.1999	Extindere locuinte	
144.	Str. Gh. Doja, nr. 114	16	C [illegible] A[illegible] Str. Gh. Doja, nr. 114, Nr. 100001/03.01.2001	Extindere locuinte	
145.	Str. B. P. Hasdeu, nr. 18	6	[illegible] Str. B. P. Hasdeu, nr. 18, Nr. 300038/08.01.2001	Extindere locuinte	
146.	Str. Ion Maiorescu, FN	78	M C si M [illegible] Str.Marasesti nr.94, Nr. 01732/29.03.2006 Act aditional 1/12972/02.11.2006	Extinderea constructiei existente	
147.	Str. Neagoe Basarab, nr. 25	6	F C Str. Infratirii, nr. 3, bl. 25, sc. C, ap. 57 Nr. 480582/07.04.2005	Extindere locuinte	
148.	Str. Gh. Gr Cantacuzino, nr. 17	30	Gh [illegible] Str. Gh. Gr. Cantacuzino, 17, Nr. 302627/14.06.2000	Extindere locuinte	

MUNICIPIUL PLOIESTI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 200

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
150698	30 mp	INTRAVILAN PLOIESTI, STR. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO, NR. 17, JUD. PRAHOVA
NR. CARTE FUNCIARA		UAT : ORAS PLOIESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Supra zia (mp)	Mentiuni
1	CC	30	Terenul intravilan delimitat de constructii vecine
Total		30	

B: Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata Construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 30 MP
Suprafata din act = 30 MP

Executant
S.C. TOPO SOARE GRIGORE S.R.L.
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Gheorghe Soare

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Markus Vilsanescu
BCPI

Nr. 612 din 18.SET.2026

Ca urmare a cererii adresate de GHINEA TRAIAN

cu domiciliul / sediul in judetul PRAHOVA municipiul PLOIESTI
sectorul _____ codul postal 2000 str. GH.GRIGORE CANTACUZINO
nr. 17 bloc _____ sc. _____ etaj _____ ap. _____ inregistrata la nr. 83758 din 09-08-2000

In baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, se

AUTORIZEAZA

Executarea lucrarilor de EXTINDERE LOCUINTA IN REGIM P+1, EXTINDERE BRANSAMENT ELECTRIC SI BRANSAMENT GAZ

in valoare de [1] 246,000000 milioane lei, pe terenul situat in municipiul Ploiesti, cod postal 2000, str. GHEORGHE GR.CANTACUZINO nr. 17 bloc _____ sc. _____ etaj _____ ap. _____ nr. fisa cadastrala / nr. carte funciara _____ numarul topografic al parcelei _____ in urmatoarele conditii :

LUCRARILE SE VOR PUTEA INCEPE NUMAI DUPA OBTINEREA AUTORIZATIEI DE SPARGERE A STRAZII SI SE VOR EXECUTA IN CONFORMITATE CU DOCUMENTATIA TEHNICA VIZATA SPRE NESCHIMBARE DE D.U.A.T.C. SI CU AVIZELE CARE FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.

In conditiile in care nu se finalizeaza lucrarile in termenul prevazut de prezenta autorizatie de construire, se va solicita prelungirea valabilitatii cu minim 15 zile inainte de data expirarii.

[1] Valoarea lucrarilor se stabileste pe baza declaratiei solicitantului inscrisa in cererea pentru eliberarea autorizatiei de construire. Pentru locuintele proprietate personala si casele de vacanta subventionate din bugetul Statului potrivit art. 22 si 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrarilor este cea stabilita de unitatea finantatoare, anterioara solicitarii eliberarii autorizatiei de construire. Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire, in termen de 15 zile de la data expirarii termenului de executie stabilit prin autorizatia de construire, in functie de valoarea rezultata.

prezenta autorizatie .

Nerespectarea prevederilor autorizatiei atrage pierderea valabilitatii acesteia si se va sanctiona conform prevederilor legii.

Primar, Emil Calotă

Secretar, Maria Magdalena Munteanu

Arhitect sef, Simona Munteanu

Taxa pentru autorizare in valoare de 1.230.000,00 lei, a fost achitata conform chitantei nr. 221291760 din 08-08-2000

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct la data de - -

insotita de 1 exemplar(e) din documentatia tehnica si avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

Prelungit valabilitatea cu _____luni

Primar,

Secretar,

Arhitect sef,

Data prelungirii valabilitatii _____

Achitat taxa de _____ lei conform chitantei nr._____din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct

Titularul autorizatiei lucrarilor este obligat:

1. Sa anunte primariei data inceperii lucrarilor autorizate prin trimiterea cu cel putin 5 zile inainte a formularului anexat autorizatiei.

2. Sa anunte organul teritorial al Inspectiei de stat pentru Calitatea Constructiilor, data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimitere cu cel putin 30 de zile inainte a formularului anexat autorizatiei.

3. Sa pastreze in perfecta stare pe santier, autorizatia de construire si vizata spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toata durata executarii lucrarilor, organelor insarcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.

4. In cazul in care pe parcursul lucrarilor se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ansamblamente de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, ceramic, inventar monetar, ceramic etc.) sa sisteze lucrarile, sa ia masuri de paza si sa anunte imediat emitentul autorizatiei.

5. Sa respecte conditiile impuse de utilizare si protejarea domeniului public, precum si a mediului, potrivit normelor generale si locale.

6. Sa transporte la Groapa de gunoi a orasului materiale care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma construirii si sa desfiinteze constructiile provizorii de santier, dupa terminarea lucrarilor, in limita terenului stabilit pentru autorizatia de construire.

[3] Se completeaza numarul si data elaborarii.

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
FINALA

Incheiat astazi 28.08.2002 cu ocazia receptiei finale a lucrarii situata in strada Gh. Grigore Cantacuzino nr.17 executata in baza Autorizatiei de Construire nr.612 din 18.09.2000.

Mentionez ca am construit oextindere de locuinta formata din :, parter sietaj in suprafata totala de 60,00 mp.

Constructia este realizata din zidarie de caramida.

Declar ca lucrarea a fost executata in regie proprie cu materiale achizitionate in anul 2001 si beneficiez de toate utilitatile.

Beneficiar

Proiectant

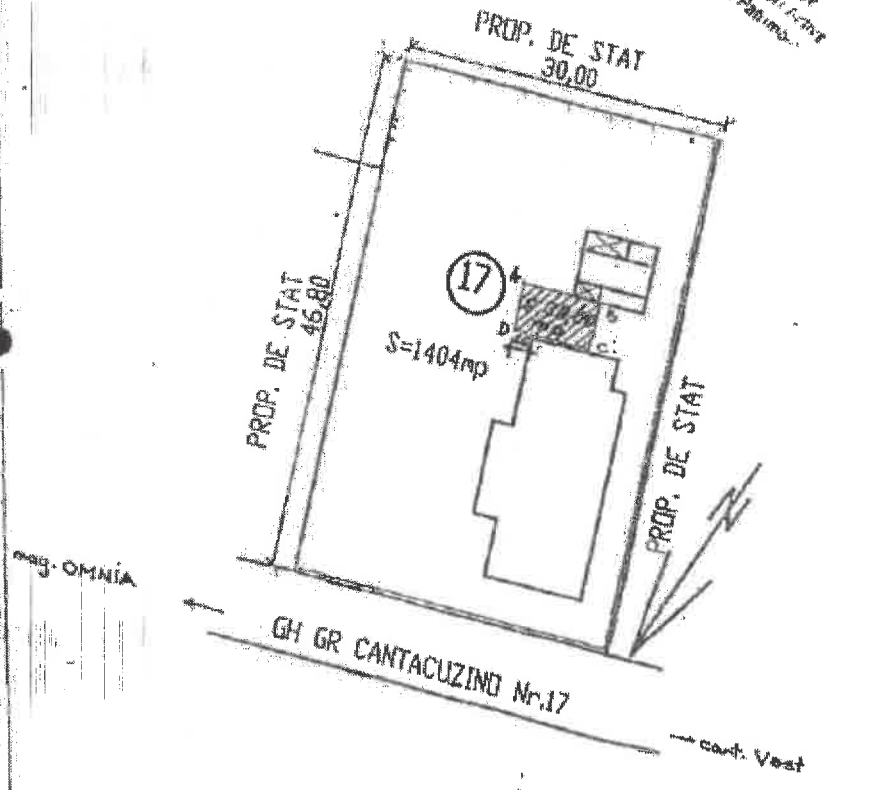
Primaria municipiului Ploiesti

SOCIETATEA GENERALA A EXPERTILOR TEHNICI S.A. - FILIALA CRAIOVA

PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN ZONĂ SC: 1 / 10 000



PLAN DE AMPLASAMENT
SI DELIMITARE Scara 1/ 500
Ploiești,str. Gh . Gr.
Cantacuzino nr. 17



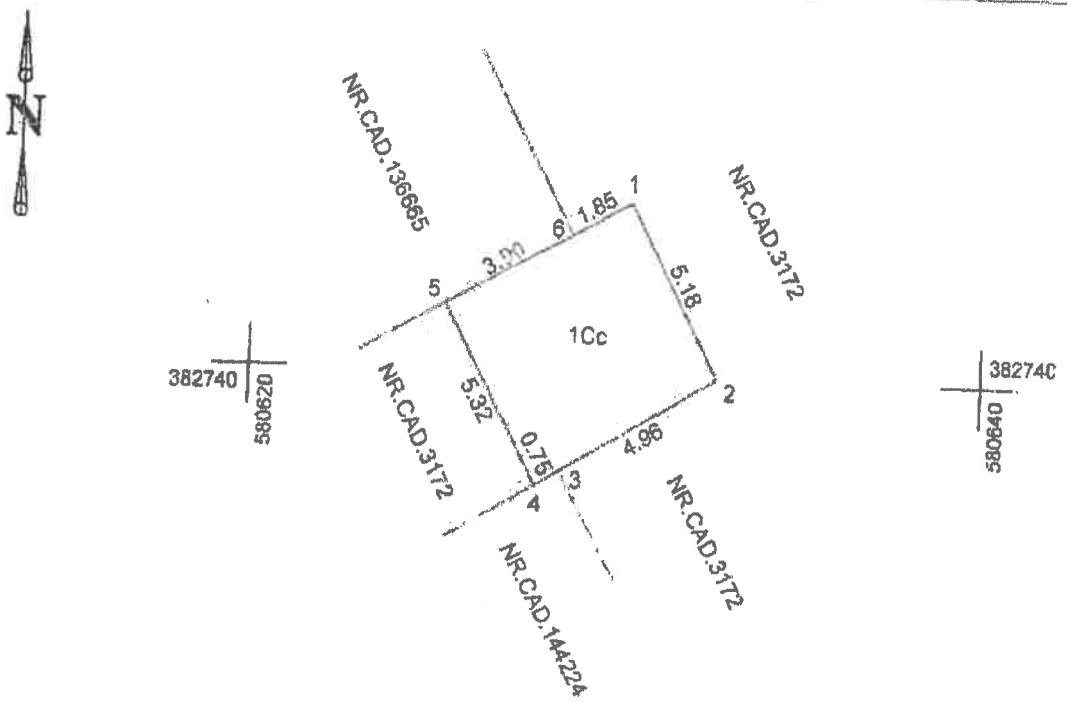
EXPERT TEHNIC,

Suprafața de teren evaluată-propusă pentru concesionare

ANEXA NR. 2 LA HCL. NR. 467/2026

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 200

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI:
150698	30 mp	INTRAVILAN PLOIESTI, STR. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO, NR. 17, JUD. PRAHOVA
NR. CARTE FUNCIARA		UAT ORAS PLOIESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	30	Teren intravilan delimitat de constructii vecine
Total		30	

B: Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita a sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 30 MP

Suprafata din act = 30 MP

Executant

S.C. TOPO SOARE GRIGORE S.R.L

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

Semnatura si stampila

Gheorghe Soare

Semnat digital de Gheorghe Soare
Data: 2023.09.14 11:04:28 +03'00'

Inspector

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

Semnatura si parafa

Marius Vilsanescu

Semnat digital de Marius Vilsanescu
Data: 2023.11.21 13:49:29 +02'00'

BCPI