ANEXA NR.1 LA H.C.L NR. 469/2026

KIDO

ISO 9001 14001 CERTIFIED

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3194/22.09.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 3.97 mp situat in Loc. Ploiesti, Aleea Strejnic nr 13, bloc A8, scara A, parter, adiacent apartamentului nr 3, 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

1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafata din acte de 3.97 mp, suprafata masurata de 3.97 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Aleea Strejnic nr 13, bloc A8, scara A, parter, adiacent apartamentului nr 3, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 155152 a loc. Ploiesti, avand nr cad 155152.

Observatii: La momentul inspectiei, evaluatorul a constatat ca pe teren se afla construit un balcon. Acesta nu constituie obiectul evaluarii, nefiind in proprietatea Municipiului Ploiesti.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Aleea Strejnic, la care are un front stradal de 3.09 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 lipsei folosinţei terenului, respectiv in vederea stabilirii contravalorii folosinţă teren (redevenţă) superficie in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

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

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare 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
155152	3.532,22	674,90	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
155152	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 = 674,90 euro, respectiv 3.532,22 lei

Valoare lipsă folosință teren este de 30.93 euro/ an, echivalent a aprox. 161,88 lei/an.

Valoare lipsă folosință teren este de 2.58 euro/ luna, echivalent a aprox. 13.50 lei/luna.

Metodologia pentru stabilirea lipsei folosință teren se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

Valoarea redeventei superficiei este de 37,12 euro/ an, echivalent a aprox 194.27 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei superficiei se regaseste in anexa 2 a raportului de evaluare.

Valorile nu contin tva.

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 12

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate). 13

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 stabilirii lipsei folosinţei terenului si in vederea stabilirii contravalorii folosita teren (redeventa) superficie, 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 proprietatilor imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata din acte de 3.97 mp, suprafata masurata de 3.97 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Aleea Strejnic nr 13, bloc A8, scara A, parter, adiacent apartamentului nr 3, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 155152 a loc. Ploiesti, avand nr cad 155152.

Observatii: La momentul inspectiei, evaluatorul a constatat ca pe teren se afla construit un balcon. Acesta nu constituie obiectul evaluarii, nefiind in proprietatea Municipiului Ploiesti.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Aleea Strejnic, la care are un front stradal de 3.09 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 unei posibile tranzactionari pe piata libera, stabilirii lipsei folosinţei terenului, respectiv in vederea stabilirii contravalorii folosinţă teren (redevenţă) superficie 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 in 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 in 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:
La momentul inspectiei, evaluatorul a constatat ca pe teren se afla construit un balcon. Acesta nu constituie obiectul evaluarii, nefiind in proprietatea Municipiului Ploiesti.

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 mentionate, 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.

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 4 mp, suprafata masurata de 4.20 mp, cu categoria de Teren intravilan în suprafata din acte de 3.97 mp, suprafata masurata de 3.97 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Aleea Strejnic nr 13, bloc A8, scara A, parter, adiacent apartamentului nr 3, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 155152 a loc. Ploiesti, avand nr cad 155152.

Observatii: La momentul inspectiei, evaluatorul a constatat ca pe teren se afla construit un balcon. Acesta nu constituie obiectul evaluarii, nefiind in proprietatea Municipiului Ploiesti.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Aleea Strejnic, la care are un front stradal de 3.09 ml.

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

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:

- Extras de carte funciara cu cerere nr 74744/08.04.2026;
- Extras de plan cadastral
- Plan de amplasament;
- Memoriu tehnic
- Hotararea nr 51/26.02.2026 privind inscrierea in domeniul privat al municipiului Ploiesti al imobilului teren situat in Ploiesti, Aleea Strejnic nr 13, adiacent apartamentului nr 3 din bloc A8, scara A, parter.

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, Aleea Strejnic nr 13, bloc A8, scara A, parter, adiacent apartamentului nr. 3**, într-o zonă cu caracter predominant rezidențial, specifică municipiului.
Zona este caracterizată în principal de prezența imobilelor de locuințe colective și a amenajărilor aferente acestora, precum și de spații și dotări destinate satisfacerii necesităților curente ale locuitorilor. Amplasamentul este deservit de rețeaua stradală urbană și beneficiază de infrastructura edilitară specifică unei zone rezidențiale.
În vecinătatea amplasamentului se regăsesc unități comerciale, servicii și alte facilități de interes cotidian. Accesul către zona analizată se realizează prin intermediul rețelei stradale a municipiului, cu posibilități de conexiune către principalele artere de circulație și către alte zone ale orașului.
Din punct de vedere al caracteristicilor generale, zona prezintă **un nivel de dezvoltare și accesibilitate adecvat funcțiunii rezidențiale**, iar amplasamentul este considerat corespunzător utilizării existente.
Amplasamentul se invecineaza cu blocuri cu regim de inaltime P+4E, spatii comerciale.
Accesul la imobil se realizeaza din drum public asfaltat, la care are un front stradal de 3.09 ml.

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

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara.

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



Amplasament evaluat

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

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

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 180 - 188 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

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

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

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

Echilibrul pietei

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 *Abordarea prin piata*

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

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

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

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:





Teren intravilan 500 mp - zona 9 Mai

90 000 € 180 €/m²

9 Mai, Ploiesti, Prahova

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații

BLITZ Romania
BLITZ
0264333777

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

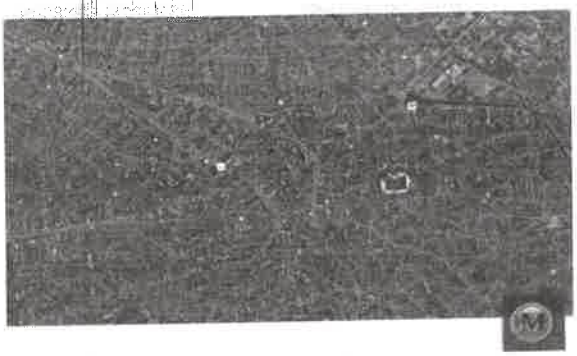
Descriere

BLITZ vă propune un teren intravilan de 500 mp zona 9 Mai.

Caracteristici:
Suprafață teren: 500 mp
Teren intravilan
Situat în municipiul Ploiești
Acces facil la infrastructura urbană
Zonă locuită și bine conectată

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-zona-9-mai-IDHvLL?_gl=1*1x1txui*_gcl_aw*R0NMLjE3ODQ1NjkyMTEuQ2owS0NRandqdmZTQmhEcEFSSXNBRWlPcFN1c1l2bnJVSEtFMDNYdFJnLURtVUk5UlBpWnRITmdzSXNtYlktSU44UWowTV9CeTBCSHVnRWFBc1FmRUFMd193Y0l.*_gcl_au*MTgzNzEyODQ4OC4xNzg3MTQ0MTUyLi0uLS4xNzg3ODk4OTE4LjEyMTcwMjEwOS4xNzg5OTcyMDA1Lj E3ODk5OTcyOTk.*_ga*MTg1NjExMDM5NS4xNzA4NTIxNDUz*_ga_1XTP46N9VR*czE3OTAwOTQxNDgkbzg4MiRnMSR0MTc5MDA5NDE5NiRqMTIkbDAkaDA.*_ga_NK3K3T1FT5*czE3OTAwOTQxNDkkbzIxNCRnMSR0MTc5MDA5NDE5NyRqMTIkbDAkaDA.

Comparabila 2:





Teren intravilan de vanzare, zona Central, 400 mp

75.000 EUR

ID OFERTA: X2L8130H2



Caracteristici

Suprafata teren:	400 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10.15 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

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

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

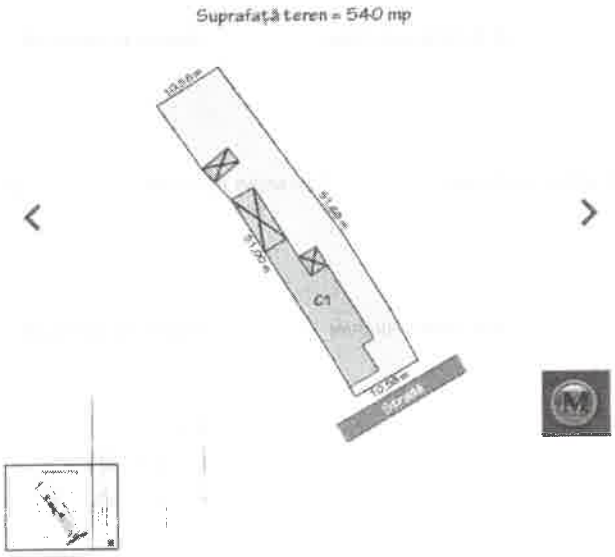
Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-400-mp-x2l8130h2

Comparabila 3:



Teren intravilan de vanzare, zona Marasesti, 540 mp

100.000 EUR

ID OFERTA: **MSH4189UQ**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	540 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10.58 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	126 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: Acces auto, Teren imprejmuit

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

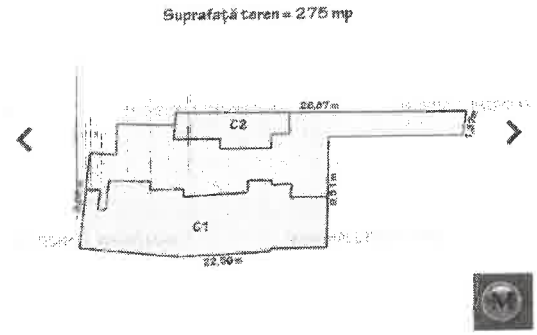
Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate

Localizare



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

Alte oferte:



Teren intravilan de vanzare, zona Cantacuzino, 275 mp

70.000 EUR

ID OFERTA: **MSH84937L**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	275 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	2 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	145 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Utilitati in zona

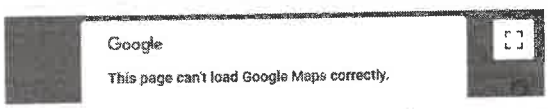
Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, Teren imprejmuit

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

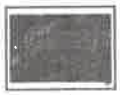
Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

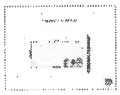
Localizare



https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-cantacuzino-275-mp-msh84937l







Teren intravilan de vanzare, zona Malu Rosu, 570 mp

120.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH8639NA**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	570 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	15 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent

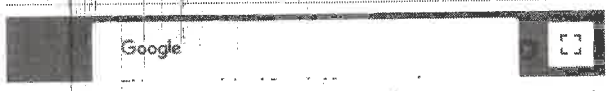
Alte informatii

Alte caracteristici: Constructie demolabila

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.

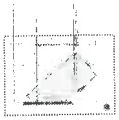
Localizare



https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-malu-rosu-570-mp-msh8639na







Teren intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 1914 mp

210 EUR/mp

ID OFERTA: **MSH6985FZ**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1914 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	48.07 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Oportunitate de investiție - teren intravilan în zona Ienăchiță Văcărescu.

Terenul are destinație rezidențială.

Regim de înălțime: P+2E

POT: 50%
CUT: 1.5

Utilitati

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

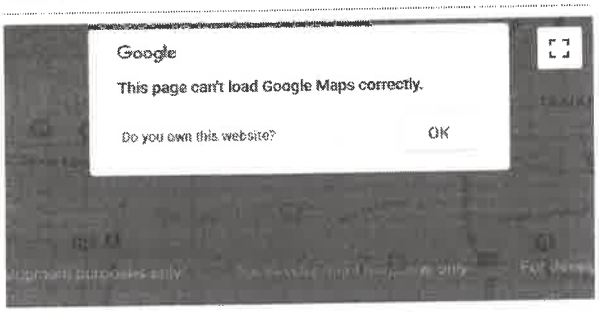
Alte informatii

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

Localizare



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

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		90,000	75,000	100,000
Suprafata- m²	3.97	500	400	540
Pret oferta €/m²		180	188	185
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		18	19	19
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		**162**	**169**	**167**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		162.0	168.8	166.7
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		162	169	167
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		162	169	167
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		**162**	**169**	**167**
Localizare	Loc. Ploiesti, Aleea Strejnic nr 13, bloc A8, scara A, parter, adiacent apartamentului nr 3, jud. Prahova	Ploiesti- zona 9 Mai	Ploiesti- zona central	Ploiesti- zona Marasesti
Ajustare		0%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		0.00	-8.44	-8.33
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Deschidere	3.09	15	10	11
procentul laturilor	2.41	0.45	0.26	0.21
Ajustare		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		24.30	25.31	25.00
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
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	3.97	500	400	540
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		8.10	8.44	8.33
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de suprafata.		
Alte ajustari	considerat liber/ neconstruibil dpdv al dimensiunilor/ forma dreptunghiulara	liber/construibil	liber/construibil	constructie demolabila/ construibil
Ajustare		-15%	-15%	-10%
Valoarea ajustare		-24.30	-25.31	-16.67
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabileilor pentru faptul ca sunt construibile, respectiv pentru constructiile demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		8	0	8
		5%	0%	5%
ajustare bruta		56.70	67.50	58.33
		31.50%	40.00%	35.00%
Pret ajustat		**170**	**169**	**175**
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	**170.00**	**889.73**		
Valoare teren	**674.90**	**3,532.22**		
Curs Euro	5.2337	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
155152	3.532,22	674,90	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
155152	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
155152	3.532,22	674,90

Valorile nu contin TVA

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

Valoare lipsă folosinţă teren este de 30.93 euro/ an, echivalent a aprox. 161,88 lei/an.

Valoare lipsă folosinţă teren este de 2.58 euro/ luna, echivalent a aprox. 13.50 lei/luna.

Metodologia pentru stabilirea lipsei folosinţă teren se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

Valoarea redeventei superficiei este de 37,12 euro/ an, echivalent a aprox 194.27 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei superficiei se regaseste in anexa 2 a raportului de evaluare.

Valorile nu contin tva.

ANEXA 1:

METODOLOGIE PENTRU STABILIREA LIPSEI FOLOSINTA TEREN:

Definitia Chiriei de piata

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Nr crt	Denumire	Valoare de piata (EUR)	Rata capitalizare	Valoare capitalizata	Cheltuieli aferente proprietar (0%)	Grad neocupare-17%	Valoare chirie anuala (EUR)	Valoare chirie lunara (EUR)	Valoare chirie/ mp/luna (EUR)
1	Teren nr cad 155152	674.9	5.5%	37.1195	0	6.19	30.93	2.58	0.65

Astfel,

Valoare lipsă folosință teren este de 30.93 euro/ an, echivalent a aprox. 161,88 lei/an.

Valoare lipsă folosință teren este de 2.58 euro/ luna, echivalent a aprox. 13.50 lei/luna.

Valorile nu contin tva.

ANEXA 2:

METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A SUPERFICIEI:

În conformitate cu art. 697 din Codul civil, în cazul constituirii cu titlu oneros a dreptului de superficie, superficiarul datorează proprietarului terenului o sumă echivalentă cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând cont de natura terenului, destinația construcției, zona în care este situat terenul și orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Metodologia aplicată

În piața imobiliară din Municipiul Ploiești nu există un număr suficient de tranzacții privind drepturi de superficie și nici o piață dezvoltată a închirierii terenurilor similare care să permită aplicarea directă a metodei comparației.

În aceste condiții, contraprestația anuală aferentă dreptului de superficie a fost estimată prin transformarea valorii de piață a terenului într-un venit anual, utilizând metoda capitalizării directe.

Relația utilizată este:

Redevență anuală = Valoarea de piață a terenului × Rata de capitalizare

Această abordare este în concordanță cu principiile economice ale evaluării, redevența reprezentând chiria de piață aferentă dreptului de folosință asupra terenului.

Determinarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare a fost determinată prin metoda Build-up, având în vedere:

* rata fără risc exprimată în euro;
* prima de risc aferentă României;
* lichiditatea redusă a pieței terenurilor;
* riscul specific dreptului evaluat;
* restricțiile urbanistice ale terenului;
* stabilitatea raportului juridic dintre proprietarul terenului și superficiar.

Build-up rate (în EUR)

1. Rata fără risc (Rf)

Obligațiuni guvernamentale germane 10 ani (Bund)

≈ 2,60%

2. Prima de risc de țară România (CRP)

Damodaran publică anual această primă.

În 2026, o valoare rezonabilă este:

≈ 2,20%

Rezultă:

2,60 + 2,20 = 4,80%

3. Prima pentru lichiditate

Piața drepturilor de superficie este aproape inexistentă.

+0,40%

Rezultat:

5,20%

4. Prima pentru risc urbanistic

Terenul este afectat de două UTR-uri (PS + LB), ceea ce limitează flexibilitatea dezvoltării.

+0.50%

Rezultat:

5,70%

5. Ajustare pentru risc contractual

Contractul se încheie cu Municipiul Ploiești.

Riscul de neexecutare este foarte mic.

–0,20%

Rata finală

5,50%

Rata de capitalizare a fost determinată prin metoda build-up, pornind de la rata fără risc exprimată în euro, reprezentată de randamentul obligațiunilor guvernamentale germane cu maturitate de 10 ani, la care s-a adăugat prima de risc de țară pentru România și ajustări privind lichiditatea redusă a pieței drepturilor de superficie, restricțiile urbanistice ale terenului și riscul contractual specific. Rata astfel determinată este de 5,50%.

Calculul redevenței

Valoarea de piață a terenului:

674,90 euro

Rata de capitalizare:

5,50%

Rezultă:

Redevență anuală = 674,90 × 5,50% = 37,12 euro/an

echivalent cu:

* 9.35 euro/mp/an

* 0.78 euro/mp/lună

Astfel,

Valoarea redeventei este de 37,12 euro/ an, echivalent a aprox 194.27 lei/an.

ANEXA 2: Fotografii













ANEXA 3: Documente

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

Nr. cerere	74744
Ziua	08
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206814222

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 155152 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiesti, Loc. Ploiesti, Al STREJNIC, Nr. 13, Bl. A8

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	155152	4	Teren împrejmuit; Teren domeniu privat Mun.Ploiesti in suprafata de 3.97mp,aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Al.Strejnic,nr.13,Bl.A8,sc.A, Parter,Ap.3.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
74744 / 08/04/2026		
Act Administrativ nr. 51, din 26/02/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. FN, din 07/05/2026 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

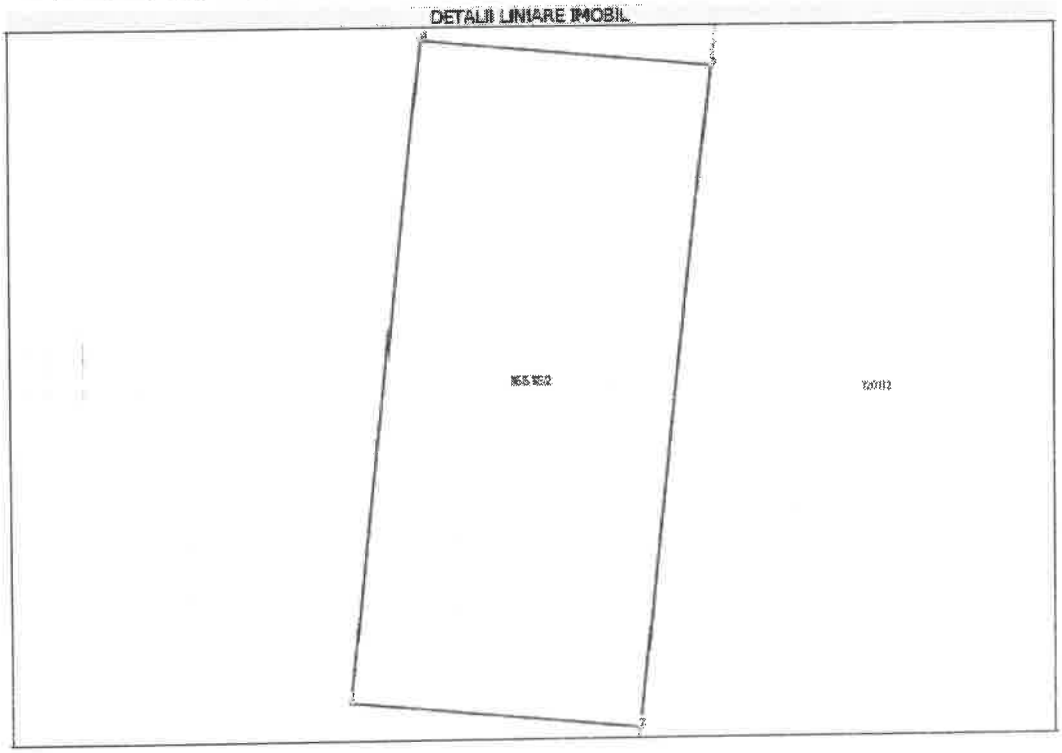
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
155152	4	Teren domeniu privat Mun.Ploiesti in suprafata de 3.97mp,aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Al.Strejnic,nr.13,Bl.A8,sc.A,Parter, Ap.3.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	1.28
2	3	3.093
3	4	1.284
4	1	3.093

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Formular versiunea 1.3

Carte Funciară Nr. 155152 Comuna/Oraş/Municipiu: Ploiesti

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
08-05-2026	GEORGIANA VIOLETA CORCIU	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

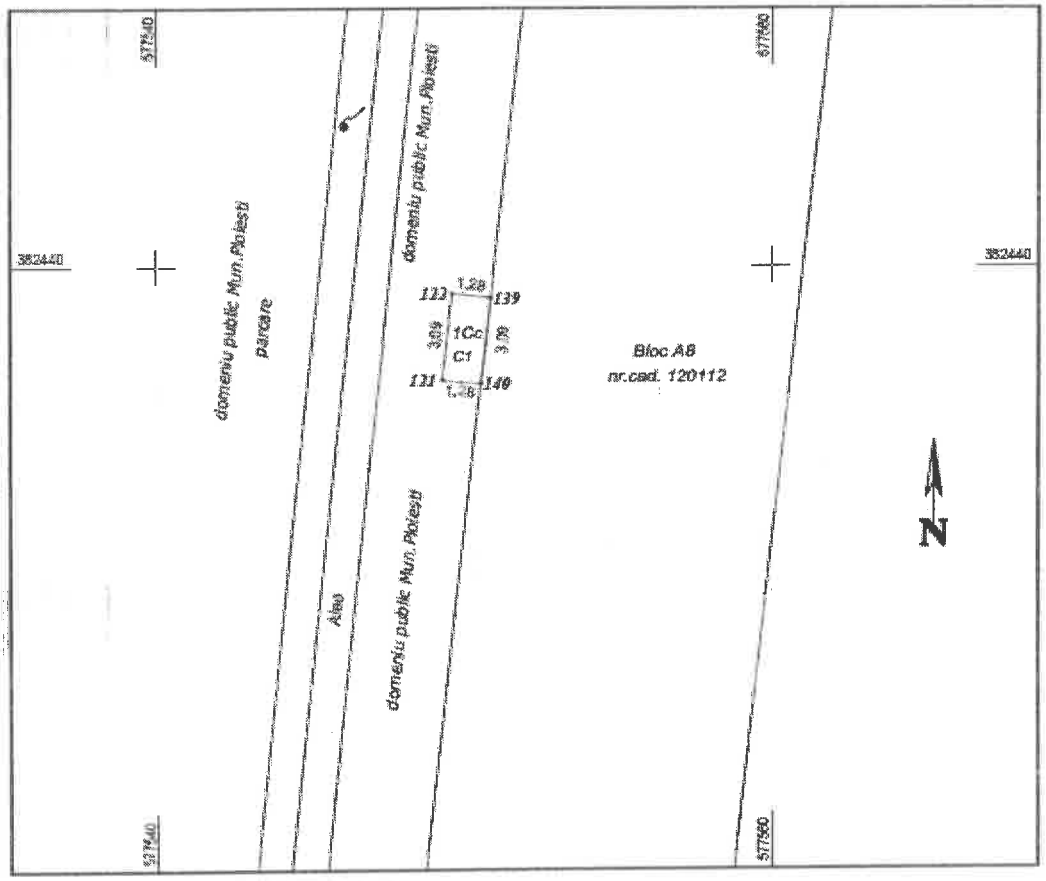
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
155152	*4 mp*	*Mun. Ploiesti, Aleea Strejnic, nr.13, Bl.A8 - intravilan*

Cartea Funciara		UAT	*PLOIESTI*



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	*Cc*	*4*	*Teren domeniu privat Mun.Ploiesti in suprafata de 3.97mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Al.Strejnic,nr.13,Bl.A8,sc.A,Parter,Ap.3.*
Total		*4*	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	*CL*	*4*	*BALCON; S.c.desf. =4.00mp, fara acte*
Total		*4*	

Suprafata totala masurata a imobilului =4 mp
Suprafata din acte a imobilului =3.97 mp

S.C. MAP MINERVA S.R.L.

Comuna Blejoi, sat Plopeștioni
Roxana-Mariana Pascu
Seria RO-B-F nr.1642
Confirm executarea lucrărilor de identificare a imobilului, conform situației din teren, a vecinătăților și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Executant:
Ing. PASCU A.Roxana Mariana
Aut. A.N.C.P.I.
Seria RO-B-F nr.1642
Categoria A

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Data .....

Data: Aprilie 2026

ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

HOTĂRÂREA NR. 51
privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploieşti a imobilului teren situat în Ploieşti, Aleea Strejnic, nr.13, adiacent apartamentului nr. 3, din bl. A8, sc. A parter

Consiliul Local al municipiului Ploieşti:

Văzând Referatul de aprobare nr. 57/13.02.2026 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuţ Viscan, Valentin Marcu, Paul Palaş-Alexandru, Octavian-Andrei Sandu, Gheorghe Popa şi Mihai Tonsciuc şi Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr.25/09.02.2026 la Direcţia Gestiune Patrimoniu şi sub nr. 58/13.02.2026 la Direcţia Administraţie Publică, Juridic-Contencios, Achiziţii Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploieşti a imobilului teren situat în Ploieşti, Aleea Strejnic, nr.13, adiacent apartamentului nr. 3, din bl.A8, sc.A, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti – valorificarea patrimoniului, servicii către populaţie, comerţ, turism, agricultură, promovare operaţiuni comerciale încheiat în data de 06.02.2026;

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

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

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

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

Văzând Procesul Verbal încheiat în data de 11.12.2025 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziţia nr. 3730/18.09.2025 a Primarului municipiului Ploieşti cu modificările şi completările ulterioare;

În conformitate cu Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificările şi completările ulterioare;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploieşti şi atestarea apartenenţei la domeniul privat al municipiului Ploieşti a imobilului teren în suprafaţă de 3,97 m.p., situat în Ploieşti, Aleea Strejnic, nr. 13, adiacent apartamentului nr. 3, din bl. A8, sc. A, parter, identificat conform Anexei nr. 1 şi Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Adoptată în Ploiești, astăzi, 26 februarie 2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe POPA

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Laurenția DITU

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 51 / 2026

Terenul ce se înscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr. crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
1	Aleea Strejnic, nr.13, Ploiești	Teren adiacent apartamentului nr.3 din blocul A8, sc. A parter	Suprafață teren = 3,97 m.p.

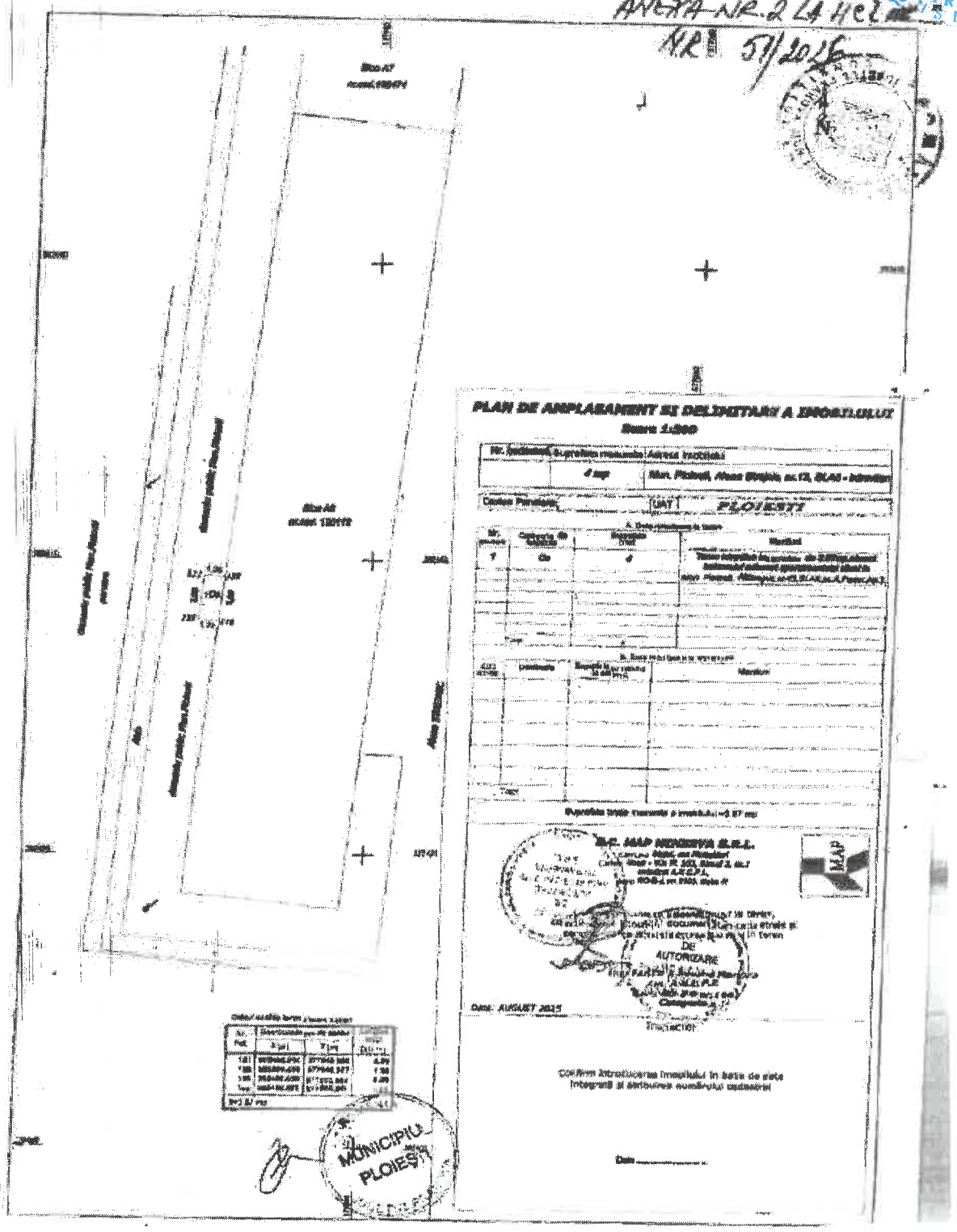
DIRECTOR EXECUTIV,
Guzu I ida

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Anne ci

ȘEF S.P.V.P.A.A.E.,
Ștefan Georgia

ȘEF S.I.
Mîndruțiu C

Întocmit
Consilier S.P.V.P.A.A.E. - Bădicoanu Alexandra
Consilier S.I.S.B. – Socoleanu Andrea Luiza


ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 57/2026
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
PLOIESTI
MUNICIPIUL PLOIESTI

ANCPI

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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr.cerere	74744
Ziua	08
Luna	04
Anul	2026

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 155152 / UAT Ploiești

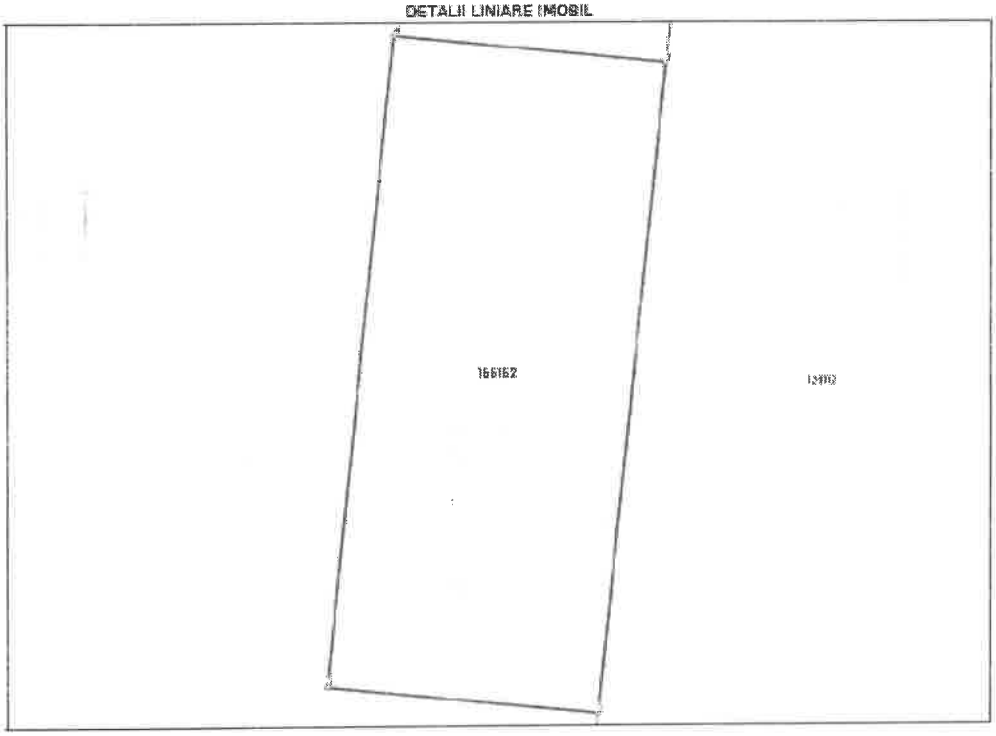
TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Al STREJNIC, Nr. 13, Bl. A8

Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
155152	4	Teren domeniu privat Mun.Ploiesti in suprafata de 3.97mp, aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Al.Strejnic,nr. 13,Bl.A8,sc.A,Parter,Ap.3.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

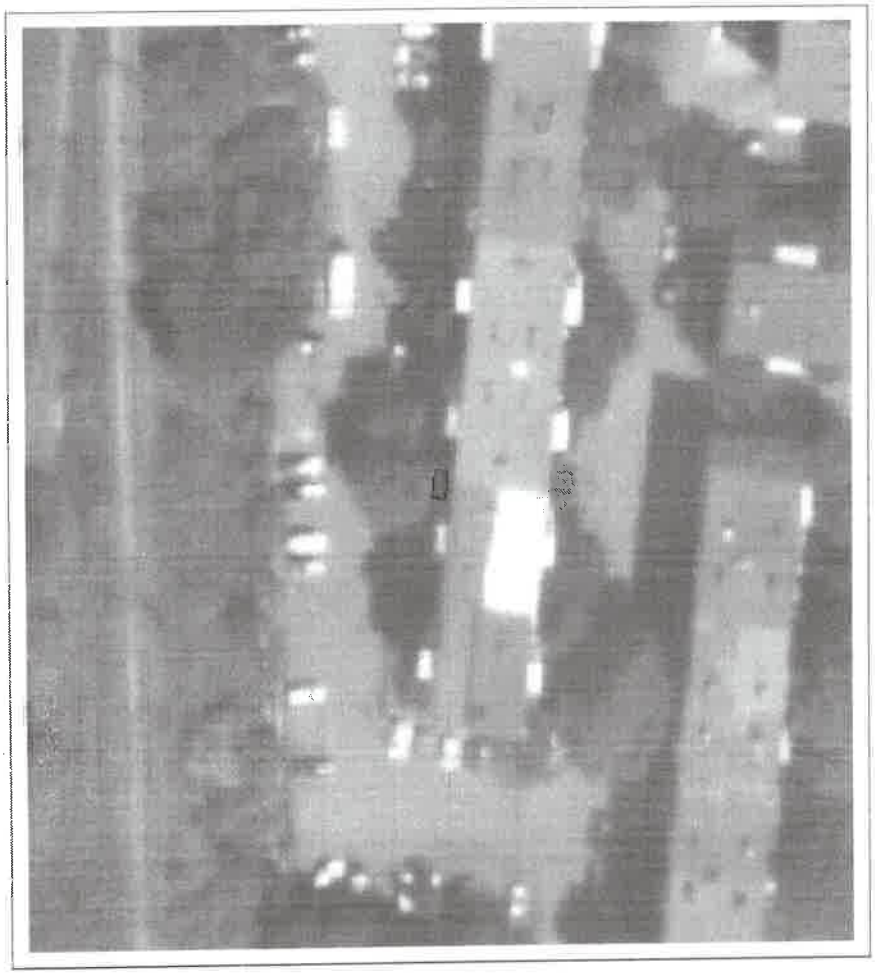
DETALII LINIARE IMOBIL



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

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 155152 / UAT Ploiesti

Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4			
	TOTAL:		4			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componenţă construcţii					

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment c (m)
1	2	1.28
2	3	3.093
3	4	1.284
4	1	3.093

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

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 08-05-2026
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

STEFAN CHIRICU

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA CONSILIUL

ANCPI

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

Nr.cerere	74744
Ziua	08
Luna	04
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE
(Prima inregistrare imobil)

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

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **74744** din data **08-04-2026**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepţia documentaţiei cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentaţia depusă spre recepţie, s-a constatat că identificarea şi localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare şi in consecinţă, imobilul a fost inregistrat provizoriu in evidenţa OCPI PRAHOVA cu numărul cadastral

1) **155152**, Loc. Ploiești, Al STREJNIC, Nr. 13, Bl. A8, Jud. Prahova, UAT Ploiești, , in suprafaţă măsurată de 4 mp şi suprafaţă din acte 4 mp,

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 08-05-2026.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
STEFAN CHIRICU

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

Anexa Nr. 15

MEMORIU TEHNIC

1. Adresele imobilelor / zona în care se desfăşoară lucrarea: Mun. Ploiesti, Aleea Strejnic, nr.13, BLA8 - intravilan

2. Tipul lucrării: RECEPTIE SI INFIITARE CARTE FUNCIARA

Numarul lucrarii in registrul propriu: 302

3. Suprafaţa planului supus recepţiei: 4mp

NOTA: **Imobilul se suprapune cu numarul cadastral 120112 provenit din conversie, drept pentru care solicitam convocare.**

4. Scurtă prezentare a scopului întocmirii lucrării şi/sau a situaţiei tehnice şi juridice/istoricului:

Lucrarea a fost executată în scopul atribuirii numărului cadastral şi a intabulării dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului situat la adresa mai sus menţionată.

Actele ce dovedesc dreptul de proprietate asupra imobilului: H.C.L. nr.51/26.02.2026;Certificat fiscal 21439/10.03.2026

5. Descrierea generală a operaţiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea şi identificarea imobilului, descrierea construcţiei, etc.:

Imobilul este compus dintr-o singură parcelă:

– Parcela 1 cu o suprafaţă de 4 mp, cu categoria de folosinţă CC (curţi construcţii), teren intravilan, teren împrejmuit.

Suprafaţa totală măsurată este de 4 mp,iar suprafata din acte este de 3.97mp.

6. Operaţiuni de specialitate realizate:

În vederea realizării alipirii acestor imobile s-a efectuat o ridicare topografică pentru verificarea limitelor de proprietate. Lucrarea s-a executat în sistemul de proiecţie Stereografic 1970.

Planul de amplasament şi delimitare a corpului de proprietate a fost întocmit cu ajutorul programului TopoLT.

Calculul suprafeţelor a fost efectuat prin metoda analitică folosind coordonatele punctelor de contur ale imobilului.

Documentele scriptice au fost realizate cu ajutorul programului TopoLT.

Data întocmirii: 07.04.2026

Semnătură persoană autorizată,
MAP MINERVA - Clasa III
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J, nr.2100
ROXANA MARIANA PASCU, Categoria A, seria RO-B-F, nr. 1642/12.03.2014

Roxana-Mariana Pascu

Digitally signed by Roxana-Mariana Pascu
DN: cn=Roxana-Mariana Pascu, c=RO
Reason:
Location: Autoritat ANCPI seria RO-B-F Nr. 1642 Categoria A
Date: 2026-04-08 12:00:00 00

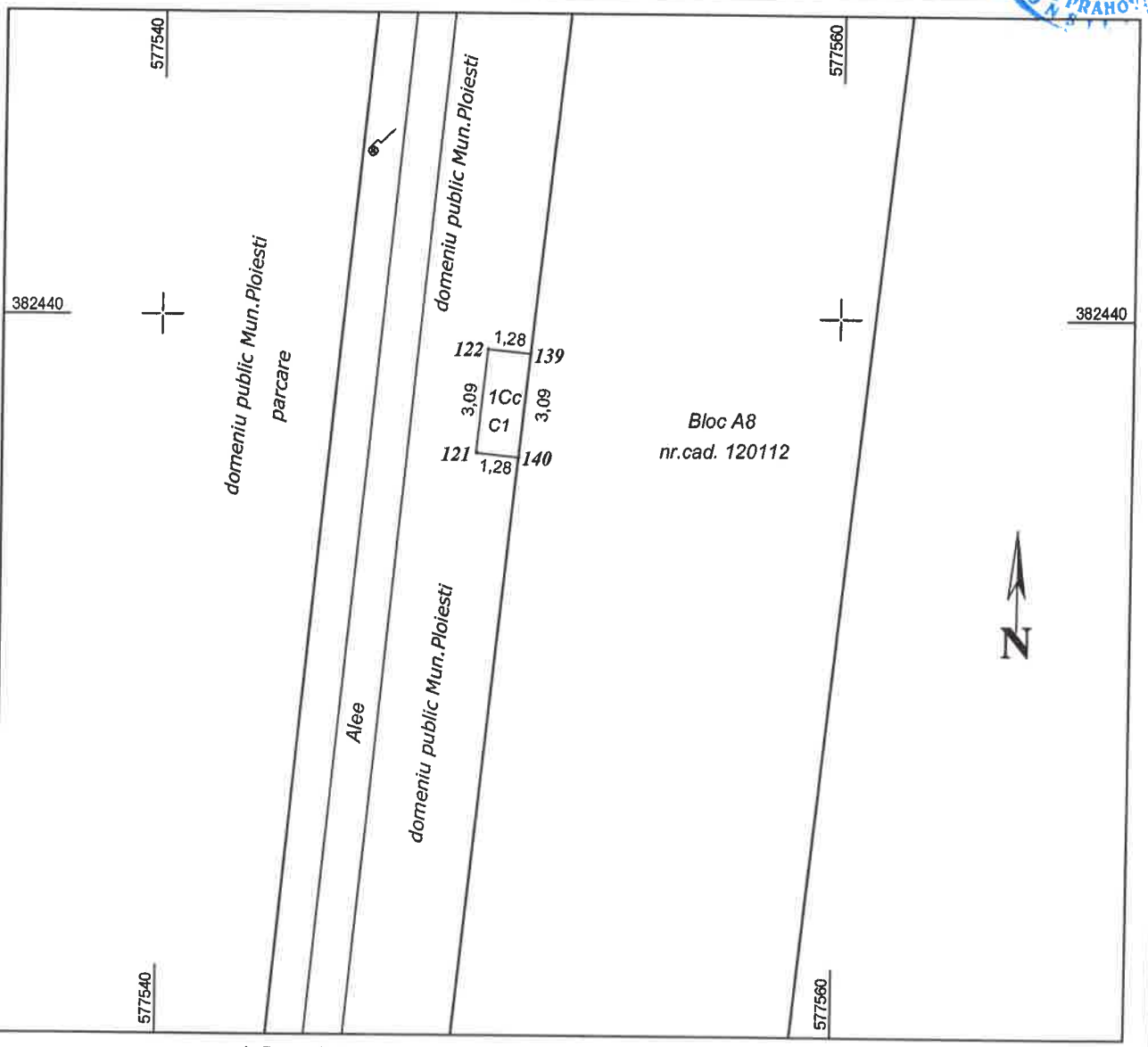
ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 469/2026

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
155152	*4 mp*	*Mun. Ploiesti, Aleea Strejnic, nr.13, Bl.A8 - intravilan*

Cartea Funciara		UAT	**PLOIESTI**



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	*Cc*	*4*	*Teren domeniu privat Mun.Ploiesti in suprafata de 3.97mp,aferent balconului adiacent apartamentului situat in Mun. Ploiesti, Al.Strejnic,nr.13,Bl.A8,sc.A,Parter,Ap.3.*
Total		*4*	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	*CL*	*4*	*BALCON; S.c.desf. =4.00mp, fara acte*
Total		*4*	

Suprafata totala masurata a imobilului =4 mp
Suprafata din acte a imobilului =3.97 mp

S.C. MAP MINERVA S.R.L.
Comuna Bleiol, sat Ploiestiori
Cartier Roua - Vila nr. 103, Parcul 2, et.1
Autorizat cu seria RO-B-F nr. 1642

Roxana-Mariana Pascu

Digitally signed by Roxana-Mariana Pascu
Date: 2026.04.08 11:58:03 +03'00'

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

Executant:
Ing. PASCU A.Roxana Mariana
Aut. A.N.C.P.I.
Seria RO-B-F nr.1642
Categoria A

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Chirlcu Stefan

Data .....

Data: Aprilie 2026