

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR. 74**

**privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 3,24 m.p., situat în Ploiești, str. Vornicei, nr. 3 adiacent apartamentului nr. 1 din bl. 82, parter**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 74/17.02.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Vîscan, Paul Palaș-Alexandru, Mihai Tonosciuc și Daniel-Puiu Neagu, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 75/14.02.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 79/17.02.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 3,24 m.p., situat în Ploiești, str. Vornicei, nr. 3, adiacent apartamentului nr. 1 din bl. 82, parter;

Tinând cont de Raportul de specialitate nr. 52/18.02.2025 al Direcției Economice;

În baza procesului verbal și a avizului Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale din data de 14.02.2025;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 3,24 m.p situat în Ploiești, str.Vornicei, nr. 3, adiacent apartamentului nr. 1 din bl. 82, parter aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 415/26.09.2024;

Având în vedere cererea domnului Brotac Cristian, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 2680/2024;

Luând în considerare prevederile art. 13, alin. (1), art. 15, lit. e), art. 17 și art. 36 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b), art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a), art. 297, alin. (1), lit. b), art. 303, alin. (5), art. 306, alin. (1), art. 362, alin. (1) și alin. (3), art. 315, alin. (2) și alin. (3), art. 325, art. 326, art. 327 și art. 354 alin. (1) și (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Însușește raportul de evaluare nr. 2591/04.01.2025 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L. pentru terenul în suprafață de 3,24 m.p., ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, str.Vornicei, nr. 3, adiacent apartamentului nr. 1 din bl.82, parter, care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Stabilește valoarea redevenței pentru terenul în suprafață de 3,24 m.p., ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str.Vornicei, nr. 3, adiacent apartamentului nr. 1 din bl. 82, parter, la suma de 127,42 lei/an (actualizată cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică).

**Art. 3** Se aprobă concesionarea către domnul Brotac Cristian și doamna Brotac Daniela a terenului în suprafață de 3,24 m.p., situat în Ploiești, str. Vorniceii, nr. 3, adiacent apartamentului nr. 1, din bl. 82, parter, înscris în Cartea Funciară nr. 152597, cu nr. cadastral 152597, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, care constituie Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea extinderii construcției existente, prin edificarea unui balcon, în următoarele condiții:

a) Durata contractului de concesiune este de 49 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii;

b) Domnul Brotac Cristian și doamna Brotac Daniela vor achita redevența stabilită la art. 2, pe toată durata contractului de concesiune. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

c) Contractul de concesiune, ce are ca obiect suprafața de teren sus - menționată, să fie perfectat în termen de maxim 60 zile calendaristice de la data adoptării prezentei hotărâri;

d) Domnul Brotac Cristian și doamna Brotac Daniela au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului de concesiune;

e) Domnul Brotac Cristian și doamna Brotac Daniela au obligația să solicite emiterea Autorizației de construire pentru extinderea locuinței și să înceapă construcția în termen de cel mult 1 an de la data obținerii actului de concesiune a terenului.

f) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 3, lit. d), contractul de concesiune nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

**Art. 4** Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 5** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Brotac Cristian și doamnei Brotac Daniela prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești astăzi, 25 februarie 2025**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe SÎRBU-SIMION**

**Contrasemnează:  
SECRETAR GENERAL,  
Laurențiu DIȚU**



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc L3, ap.1  
Tel: 0744.576.885  
Email: office@kidoadvisors.ro  
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2591/04.01.2025

# RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 3,24 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Vorniceii nr 3, bloc 82, parter, apart 1, jud. Prahova**



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

**05.12.2024**

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

1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața de 3,24 mp, cu categoria de folosința curții construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Vornicei nr 3, bloc 82, parter, apart 1, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 152597 a loc. Ploiesti, având nr cad 152597.

**Observatii: Nu sunt.**

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

Lotul de teren are forma dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Vornicei, la care are un front stradal de 1.35 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață în vederea stabilirii redevenței anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat) în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

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

**Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:**

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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





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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152597	3.031,65	609,12	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
152597	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, scopul 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 = 609,12 euro, respectiv 3.031,65 lei**

**Valoarea redeventei este de 24,36 euro/ an, echivalent a aprox 121,24 lei/an.**

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

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 05.12.2024.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta



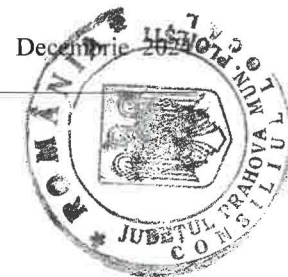
- dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărind să fie de acord cu organismele autorizate în acest sens;
  - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
  - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
  - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
  - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
  - Valoarea este o predicție;
  - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
  - Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
  - Valoarea este subiectivă;
  - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





## IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

### CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA  
EVALUATOR AUTORIZAT EPI  
Legitimatie 18106/ valabil 2024





## CUPRINS

<b>1</b>	<b>SINTEZA EVALUARII .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>7</b>
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul 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	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	<i>Ipoteze.....</i>	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
<b>3</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>12</b>
3.1	Identificarea proprietatii. Situatie juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
<b>4</b>	<b>ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....</b>	<b>16</b>
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	20
4.5	Metoda alocarii	20
4.6	Metoda reziduala	21
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	21
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	21
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	21



## 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 scopul clientului.

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

### 2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat pentru informarea clientului asupra valorii de piata, in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata în afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

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

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

- Teren intravilan în suprafata de 3,24 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Vornicei nr 3, bloc 82, parter, apart 1, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152597 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152597.

**Observatii:** Nu sunt.

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

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Vornicei, la care are un front stradal de 1.35 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat) in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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 (2022).

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 **05.12.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **05.12.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

**Inspectia proprietatii** a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **05.12.2024** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

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

#### 2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2022.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

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

##### **Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:**

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022



## 2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

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

## 2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

### 2.8.1 Ipoteze

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



ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

**Ipoteze speciale: Nu sunt.**



## 2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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





### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietatii. Situatiia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 3,24 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Vornicei nr 3, bloc 82, parter, apart 1, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 152597 a loc. Ploiesti, avand nr cad 152597.

Observatii: Nu sunt.

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

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Vornicei, la care are un front stradal de 1.35 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat) in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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 pentru informare cu nr cerere 164679/24.10.2024;
- Hotararea nr 415/26.09.2024
- Plan de amplasament
- Extras de plan cadastral
- Certificat de urbanism nr 1209/04.01.2024

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

#### 3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de vest, pe Str Vornicei, in cartierul 9 Mai, in imedioata apropiere a Registrului Comertului si a Parcului Libertatii.

Zona in care se afla imobilul este rezidentiala. In zona se afla blocuri de locuinte.

Amplasamentul se invecineaza cu blocuri de locuinte.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Vornicei, la care are un front stradal de 1.35 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.

Conform Certificat de Urbanism nr 1209/04.01.2024:

## 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-construcții.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale: zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri -locuinte colective (inclusiv functiuni complementare).

Utilizari permise: locuinte in blocuri, servicii sociale, activitati nepoluante.

Utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens.

Utilizari permise cu conditii: nu este cazul.

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.

Terenul se încadrează in zona valorica B, conform H.C.L.553/21.12.2011 si H.C.L.361/28.09.2012.

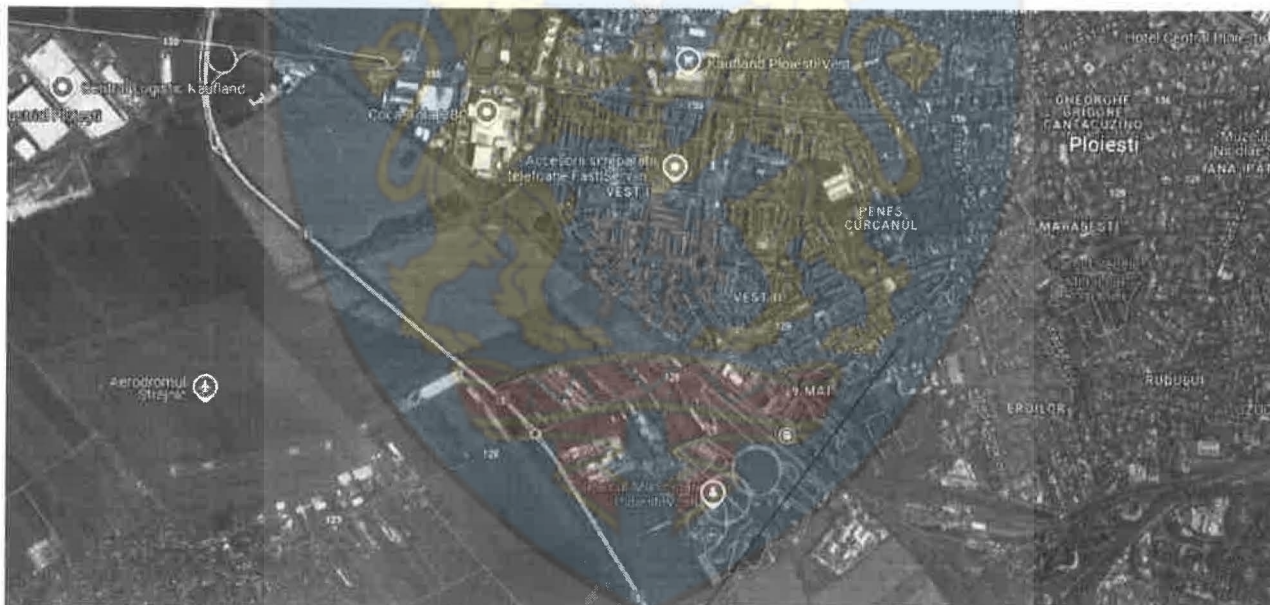
## 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-V-9, Lb.

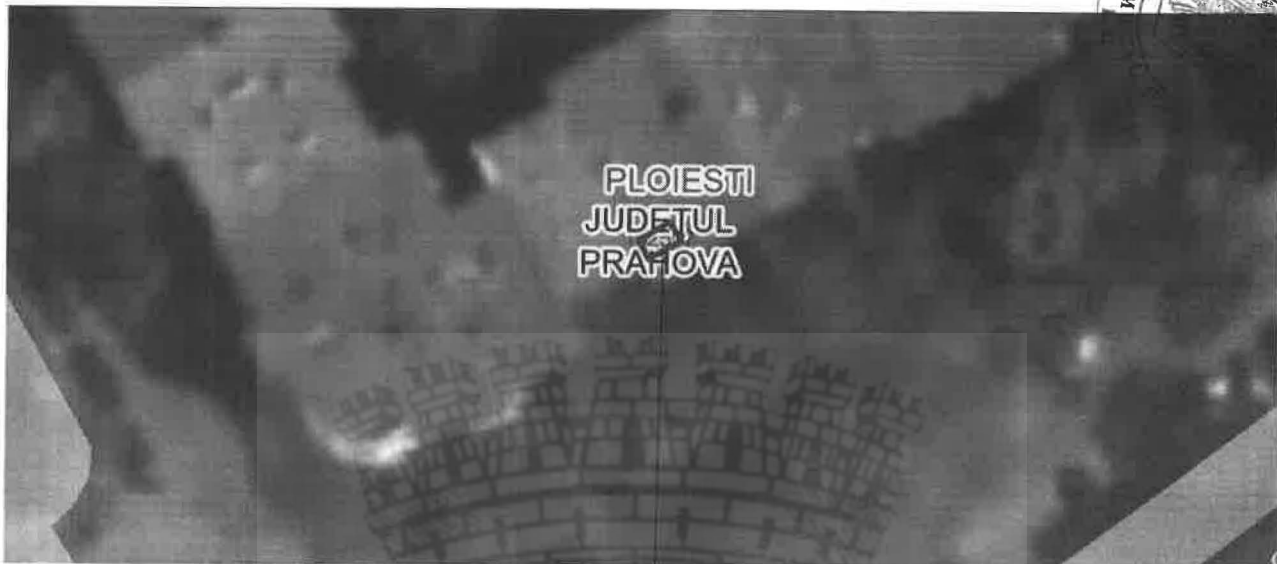
Se aproba construirea de balcoane la parter pentru blocurile care au construite balcoane la etajele superioare.

Documentatia tehnica trebuie sa prevada:

- constructia balconului se va face cu destinatia exclusiva de locuit, accesul rezolvandu-se potrivit solutiei propuse de proiectant, in conformitate cu tipul de includere perimetrata existenta a blocului;
- dimensiunile balconului vor fi stabilite in limitele protectiei balconului de la etajul superior;
- protejarea ventilatiilor existente ale subsolului;



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

### 3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii<sup>1</sup>.

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 150 - 185 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.



### Analiza cererii

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

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

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

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

### Echilibrul pietei

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



## 4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

### 4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2020 ca fiind:

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

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

#### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

#### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

### 4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul 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 scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

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

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

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:

**Teren intravilan de vanzare, zona Marasesti, 540 mp**

**100.000 EUR**

ID OFERTA: **MSH4189UQ**

Suprafata teren = 540 mp

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:	Constructif		

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

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

Localizare

Google

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



Comparabila 2:



**Teren intravilan de vanzare, zona Eroilor, 868 mp**

**150 EUR/mp**

ID OFERTA: **MSH59803T**

**Caracteristici**

Suprafata teren:	868 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	11.55 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

**Utilitati**

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

**Alte informatii**

Detalii zona: Iluminat stradal, Mijloace de transport

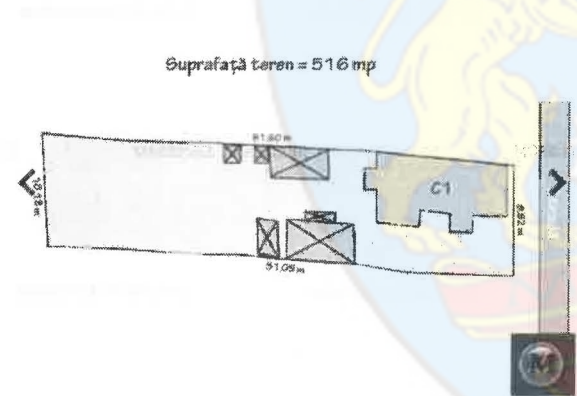
Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.



Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-eroilor-868-mp-msh59803t>

Comparabila 3:



**Teren intravilan de vanzare, zona Rudului, 516 mp**

**80.000 EUR**

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH74557C**

**Caracteristici**

Suprafata teren:	516 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	9.92 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

**Utilitati**

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

**Alte informatii**

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

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

Mentiiuni: 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-rudului-516-mp-msh74557c>



Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		100,000	130,200	80,000
Suprafata- m <sup>2</sup>	3.24	540	868	516
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		185	150	155
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		19	15	16
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
<b>Pret ajustat</b>		<b>167</b>	<b>135</b>	<b>140</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		166.7	135.0	139.5
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		167	135	140
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		167	135	140
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
<b>Conditii de piata</b>	Dec-24	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.		
<b>Pret ajustat</b>		<b>167</b>	<b>135</b>	<b>140</b>
<b>Localizare</b>	Ploiesti, Str Vornicei nr 3, bloc 82, parter, apart 1, jud. Prahova	Ploiesti- zona Marasesti	Ploiesti- zona Eroilor	Ploiesti- zona Rudului
Ajustare		-5%	20%	15%
Valoarea ajustare		-8.33	27.00	20.93
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru diferenta de localizare.		
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	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.		
<b>Utilizare</b>	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.		
<b>Deschidere</b>	1.35	11	12	10
procentul laturilor	0.56	0.21	0.15	0.19
Ajustare		3%	3%	3%
Valoarea ajustare		5.00	4.05	4.19
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/ procentul laturilor.		

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Suprafata</b>	3.24	540	868	516
Ajustare		10%	15%	10%
Valoarea ajustare		16.67	20.25	13.95
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici.			
<b>Alte ajustari</b>	liber	constructie demolabila	liber	constructie demolabila
Ajustare		5%	0%	5%
Valoarea ajustare		8.33	0.00	6.98
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva de 5% comparabilelor 1 si 3, deoarece se vand cu constructii demolabile.			
		da	da	da
Ajustare neta		22	51	46
		13%	38%	33%
ajustare bruta		38.33	51.30	46.05
		20.70%	38.00%	33.00%
<b>Pret ajustat</b>		<b>188</b>	<b>186</b>	<b>186</b>
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	<b>188.00</b>	<b>935.69</b>		
Valoare teren	<b>609.12</b>	<b>3,031.65</b>		
Curs Euro	4.9771		3	

#### 4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



#### 4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152597	3.031,65	609,12	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat



Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARI SI DEZVOLTARI	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
152597	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul 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
152597	3.031,65	609,12

**Valorile nu contin TVA**

**Valoarea redeventei este de 23,81 euro/ an, echivalent a aprox 118,50 lei/an.**

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

la cursul valutar de 4,9771 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 05.12.2024.

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

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

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

Valoare de piata/ 25 ani= Redevanta anuala

609,12 euro/ 25= 24,36 euro/ an

Astfel,

**Valoarea redeventei este de 24,36 euro/ an, echivalent a aprox 121,24 lei/an.**





ANEXA 2: Fotografii



ANEXA 3: Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 152597 Ploiești



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Vorniceii, Nr. 3, Bl. B2, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	152597	3		teren intravilan neîmprejmuit, delimitat de peretele blocului B2 pe latura de nord și est. S = 3 24 m <sup>2</sup>

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
164679 / 24/10/2024		
Act Administrativ nr. 415, din 26/09/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF:2844855	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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





Carte Funciară Nr. 152597 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

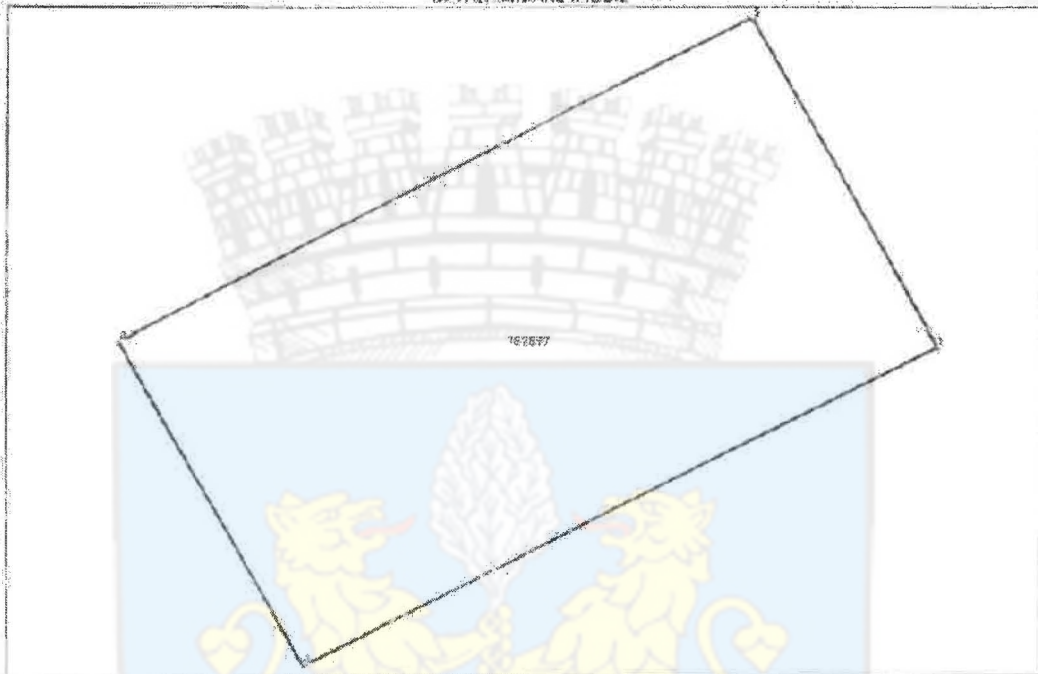
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
152597	3	teren intravilan neamprejmuit, delimitat de peretii blocului B2 pe latura de nord si est. S = 3,24 mp

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIULINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	3	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1,351
2	3	2,398
3	4	1,351
4	1	2,4

\*\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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



Carte Funciară Nr. 152597 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti  
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

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

Data soluționării,

31-10-2024

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent Registrator,

OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





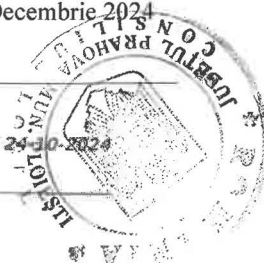
100180883086

Incheiere Nr. 164679 / 24-10-2024



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

Dosarul nr. 164679 / 24-10-2024

**INCHEIERE Nr. 164679**

Registrator: MADALINA CLAUDIA STANCUTU

Asistent: OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.415/26-09-2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;

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

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

iar in conformitate cu art. 24 (alin. 2 si 3), art. 28 (alin. 1), art. 29 (alin. 1), art. 31 (alin. 1) si art. 41 (alin. 1 indice 1 si alin. 3) din Legea nr. 7/1996 (cu modificarile si completările ulterioare) coroborat cu art. 877 si art. 888 Cod Civil si cu art. 7 (alin.3), art. 8 (alin. 1), art. 33, art. 45, art. 67, art. 69, art. 72 din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al A.N.C.P.I.

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 152597

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 152597 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:

MUNICIPIUL PLOIESTI

BUCUR ADRIANA

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

Data solutiunii,

01-11-2024

Registrator,

MADALINA CLAUDIA STANCUTU

Asistent Registrator,

OANA RALUCA STAFIE  
DUMITRACHE

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completările ulterioare.

\*2) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al 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	164679
Ziua	24
Luna	10
Anul	2024

### REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

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

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 164679 din data 24-10-2024, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

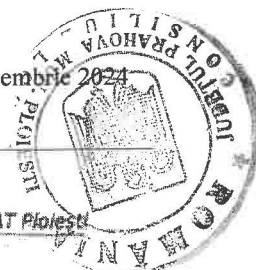
Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI PRAHOVA cu numărul cadastral

1) 152597, Loc. Ploiești, Str VORNICEI, Nr. 3, Bl. 82, Jud. Prahova, UAT Ploiești, în suprafață măsurată de 3 mp și suprafață din acte 3 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 25-10-2024.

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

Inspector  
 MIHAELA CORBU



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 152597 / UAT Ploiești



**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	164679
Ziua	24
Luna	10
Anul	2024

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 152597 / UAT Ploiești**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Vorniceștilor, Nr. 3, Bl. 82, Jud. Prahova

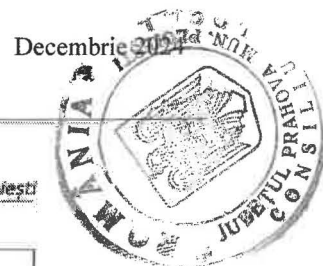
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
152597	3	teren intravilan neîmprejmuit, delimitat de pereții blocului 82 pe latura de nord și est. S = 3.24 mp

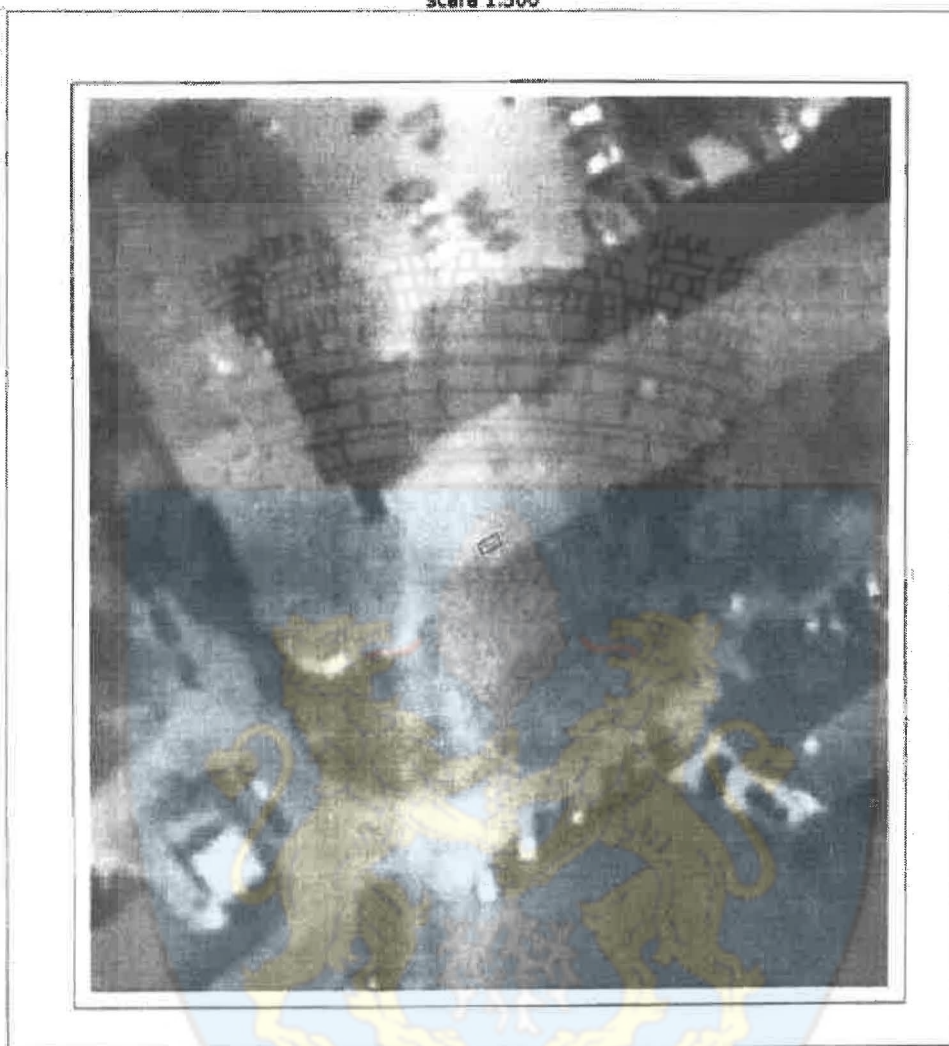
\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

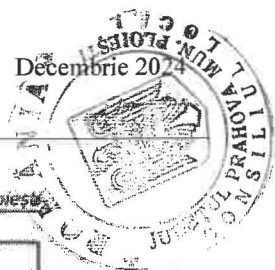
DETALII LINIARE IMOBIL





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 152597 / UAT Ploiesti  
Incadrare in zonă  
scara 1:500





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 152597 / UAT Ploiesti

**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3			
<b>TOTAL:</b>			3			

**Date referitoare la construcții**

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

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.351
2	3	2.398
3	4	1.351
4	1	2.4

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 25-10-2024  
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/inspector de specialitate,

**MIHAELA CORBU**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

**HOTĂRĂREA NR. 415**

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Vorniceii, nr. 3, bl. 82, adiacent apartamentului nr. 1 din bl. 82, sc. A, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești :

Văzând Referatul de aprobare nr. 469/20.09.2024 al domnului consilier local Valentin Marcu și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 306/19.09.2024 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. 1294/20.09.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Vorniceii, nr. 3, bl. 82, adiacent apartamentului nr. 1 din bl. 82, sc. A, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale încheiat în data de 19.09.2024;

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

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

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

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

Având în vedere Procesul verbal din data de 10.09.2024 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești” desemnată prin Dispoziția nr.971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren în suprafață de 3,24 m.p. situat în Ploiești, str. Vorniceii, nr. 3, bl. 82, adiacent



Se certifica prezenta fiind conform  
cu originalul alături de noi  
secretariatul Consiliului



apartamentului nr. 1 din blocul 82, sc. A, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art. 3** Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Brotac Cristian și Direcției Gestiune Patrimoniu prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești astăzi, 26 septembrie 2024**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Radu-Alexandru SIMIONESCU**

**Contrasemnează:**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Mihaela-Lucia CONSTANTIN**



Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 6151/2024

## Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
1	Ploiești, Str. Vornicei, nr.3, bloc 82	Teren adiacent apartamentului nr.1 din blocul 82, scara A, parter	Suprafață = 3,24 m.p.

Director Executiv,  
Carmen Daniela BUCUR

Director Executiv Adjunct,  
Amedeo Florin TABIRCA

Șef S.I.E.B.,  
Gabriela MÎNDRUTIU

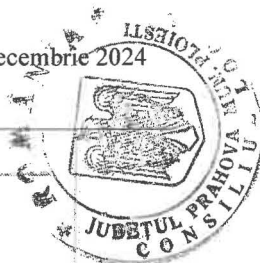
Șef S.A.L.P.A.A.E.,  
Elena Sarda GUZU

Intocmit: Consilier S.I.E.B. - Dina Elena Daniela  
Consilier S.A.L.P.A.A.E. - Dada Ionela



\_\_\_\_\_ form





**ROMANIA**  
**JUDETUL PRAHOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**  
 Nr. 310137 din 19-12-2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1209 Din: 04. IAN. 2024

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON

Cu numere cererii adresate de BROTAC CRISTIAN  
 cu domiciliul/sedii in judetul PRAHOVA localitatea PLOIESTI  
 satul \_\_\_\_\_, sectoare \_\_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_  
 strada \_\_\_\_\_ nr. 3, bl. \_\_\_\_\_  
 sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel./fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_  
 inregistrata la nr. 310137 din 19-12-2023

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti.  
 satul \_\_\_\_\_, sectoare \_\_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_  
 strada VORNICEI nr. 3, bl. \_\_\_\_\_, nr. 82  
 sc. A et. F ap. 1 sau identificat prin: \_\_\_\_\_  
 in temeiul reglementarilor documentarii de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 1999  
 data PUG aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 309/1999 si 382/2009

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul cu nr. cadastral 2494/32/A,1 apartinand cu suprafata utila de 59 mp si suprafata teren aferent 15,30 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a soților Brotae Cristian si Brotae Daniela Lorelina conform Act de Puta] Voluntar nr. 921/10.09.2021, Contract de Donatie autentificat cu nr.1566/19.11.2021 si Extras de Carte Funciara de Informatie elaborat in baza cererii nr. 149747/19.12.2023.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a terenului carti-constructii.  
 Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale: zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveleuri --locuinta colective (inclusiv functiuni complementare).  
 Utilizari permise: locuinte in blocuri, servicii sociale, activitati nepoluante.  
 Utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens.  
 Utilizari permise cu conditie: nu este cazul.  
 Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completările ulterioare.  
 Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L.533/21.12.2011 si H.C.L.361/28.09.2012.

**3. REGIMUL TEHNIC**

UTR-V-9, Lb  
 Se aproba constructia de balcoana la parter pentru blocurile care au constructie balcoana la etajele superioare.  
 Documentatia tehnica trebuie sa prevada:  
 - constructia balconului se va face cu destinatia exclusiva de locuit, accesul rezolvandu-se potrivit solutiei propuse de proiectant, in conformitate cu tipul de inchidere perimetrului existent al blocului;  
 - dimensiunile balconului vor fi stabilite in limitele protectiei balconului de la etajul superior;  
 - protejarea ventilatorilor existente ale subsolului;

Amplas: SEPTE HABLIENI - CERNICHER, 12-12-2023  
 Inregistrat: COVICI ALBINA PRETRACU - SEP SERGIU



NOTA: Cererea pe baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire va fi însoțită de:  
- documentația tehnică (în 2 ex. originale) având conținutul-cadru stabilit prin anexa I a Legii nr. 30/1991, modificată și completată, în conformitate cu HGR nr. 154/2001, noul Cod Civil, învins în vigoare la data de 01.10.2011, OMS 119/2014 modificat și completat prin OMS 994/2018, Legii nr. 195/2005 cu modificările ulterioare, corectată cu cererile avizelor și acordurilor, care va fi însoțită, scanată și verificată conform legii.

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE**

Orice modificare a reglementarilor urbanistice menționate mai sus va fi realizată în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.  
Documentația urbanistică PUJ și PLU este valabilă până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării pentru:  
**LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCȚIUNI DE LOCUINȚE COLECTIVE - CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON -**

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/321/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului în procesul de autorizare a proiectelor și a Directivii 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se vor solicita solicitantului obligația de a consulta și realiza studiile de mediu prevăzute în actele de mediere și să decidă, după caz, în conformitate cu cerințele protecției investiției publice/private în lăra, proiectelor și/sau evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/336/CEE, procedura de evaluare a efectelor de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, astfel încât documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea realizării cerințelor cu privire la procedura de evaluare a impactului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului va solicita solicitantului să prezinte o declarație publică, conținând informații publice și să formuleze unii planuri de studiu oficial și să prezinte în mod clar investiția în cazul în care este necesară evaluarea publică.

În scris și însoțit:

- 1) După primirea prezentei cerințe de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului de mediu și realizării studiilor necesare evaluării efectelor asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va crea acel studiu de mediu și se va prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului.
- 2) În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului solicită prezentarea informațiilor necesare evaluării efectelor asupra mediului, solicitantul are obligația de a furniza acest fapt autorității administrativă publice competente cu privire la realizarea acestor planuri și/sau evaluarea impactului asupra mediului.
- 3) În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism este pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor asupra mediului, solicitantul revizuită în vederea realizării a studiilor, acesta are obligația de a furniza acest fapt autorității administrativă publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNȘOȚITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism;

Director: ȘEFUL BURELII - CONSILIER, 27-12-2024  
Ploiesti: COOP-22-06/1 PLOIESTI U - ȘEF BUREAU



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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa       gaze naturale      Alte avize/acorduri  
 canalizare       telefonizare        
 alimentare cu energie electrica       salubritate  
 alimentare cu energie termica       transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu       protectie civila       sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile speciale ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:  
 - REZOLVAREA SITUATIEI JURIDICE A TERENULUI PE CARE SE VA CONSTRUI BALCONUL;

d.4) Suedii de specialitate

AVIZ RASP. PRIVIND PLANUL DE ELIMINARE A DESEURILOR PROVENITE DIN LUCRARI DE CONSTRUIRE SI DEMOLARI  
 EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CONSTRUCȚII  
 CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)  
 Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Prahova, conform Legii nr. 96/1996, republicata - actualizat la zi;  
 RAPORT DE AUDIT ENERGETIC (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)

e) planul de vedere/acelul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie):  
 - nu este cazul

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);

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

taxa stampo arhitectural 0.0005 din valoarea lucrarilor  
 taxa evaluare autorizatie de constructie pentru locuinte si anexe 0.005 din valoarea lucrarilor

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emitirii.

**PRIMAR,**  
**ANDREI LIVIU APOSEVICI**

**SECRETAR GENERAL,**  
**MILIAELA-LUCIA CONSTANTIN**

**ARHITECT SEF,**  
**VERONICA RADUANA**

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**  
**RITA-MARCELA NEAGU**

Actiunea taxa de 7,9 lei, sistemul chitului nr. 112707 din 13-12-2013

Prezentul certificat de urbanism a fost emis prin sistemul informatizat / prin posta la adresa de

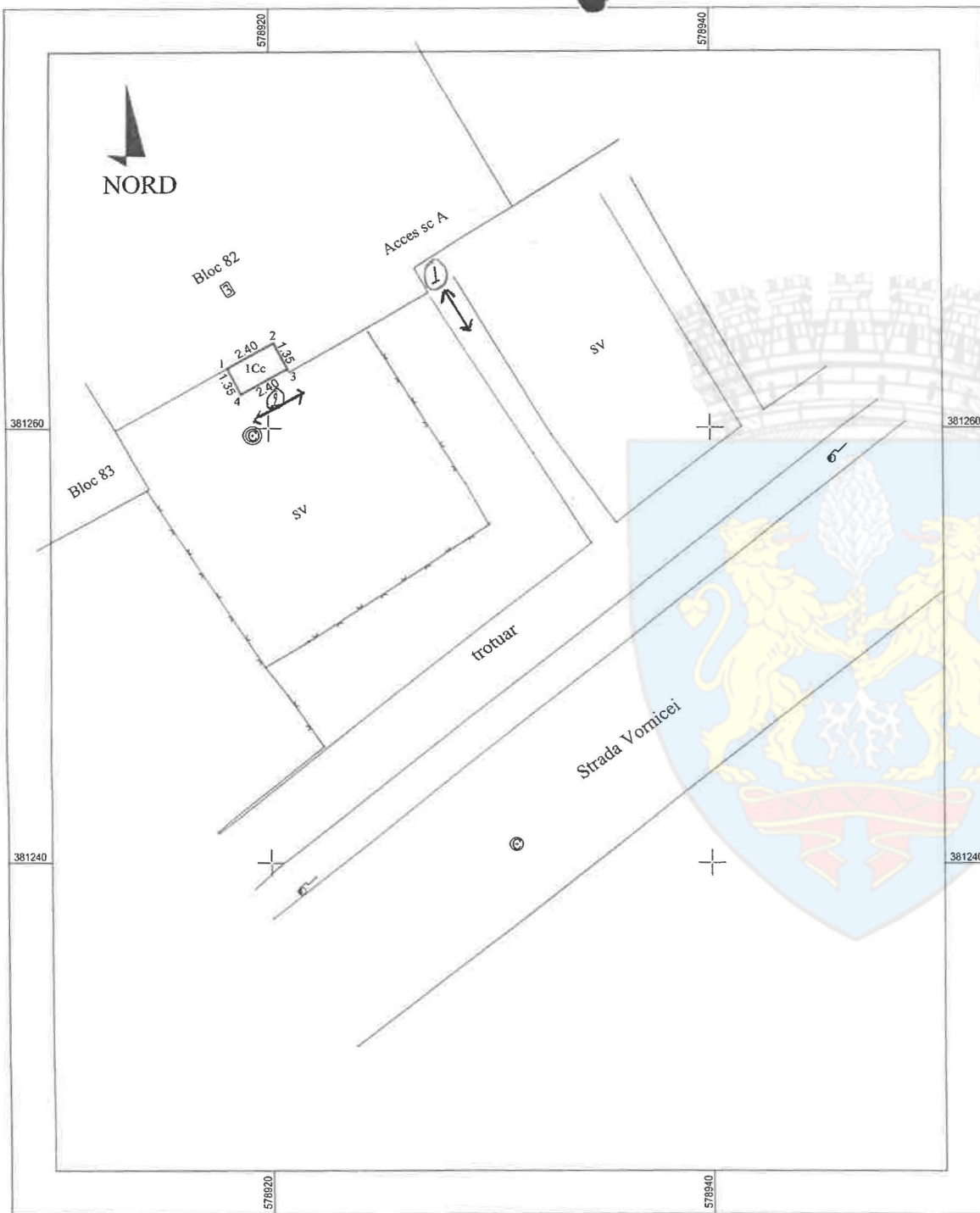
Anexa nr. 2 la H.E.L. nr. 74/2025

Anexa 16

**Plan de amplasament si delimitare al imobilului**  
**Scara 1: 200**  
**INTRAVILAN**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
152597	3 mp	Mun. Ploiesti, Str. Vormicei Nr. 3, Bl. 82, Jud. Prahova

Cartea Funciara nr. UAT Mun. Ploiesti



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	3	teren intravilan neimpriimit, delimitat de peretii blocului 82 pe latura de nord si est S teren = 3.24 mp
Total		3	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3 mp  
 Suprafata din acte a imobilului = 3.24 mp

Executant:  
**BUCUR ADRIANA**  
 Seria: RO-PH-F Nr. 0064/09.12.2020  
**CATEGORIA B**  
 Tel: 0722900046  
 email: adisicaru@yahoo.com  
 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren  
 Semnatura

Signat digital de  
**BUCUR ADRIANA**  
 Motiv: RO-PH-F NR.  
 0064/09.12.2020  
 Data: 2024.10.24  
 12:27:03 +03'00'

Data: Oct. 2024

Inspector  
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  
 Semnatura

Mihaila  
 Confirma

Stampila BCPI