

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

**HOTĂRÂREA NR. 530**

**privind concesionarea directă a terenului în suprafața de 3,12 m.p.,  
situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15 adiacent apartamentului nr. 1 din bl. 13E,  
parter**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 551/16.09.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Vișcan, Paul Palaș-Alexandru și Gheorghe Popa, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 401/16.09.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr.491/16.09.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 3,12 m.p., situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr.1 din bl. 13E, parter;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 363/17.09.2025 al Direcției Economice;

În baza 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 12.09.2025;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 3,12 m.p. situat în Ploiești, str.Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr. 1 din bl. 13E, parter aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 603/28.11.2024;

Având în vedere cererea doamnei Dragu Alexandrina, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 30946/2023, completată în data de 13.02.2024;

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 alin. (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. 44/2025 întocmit de către Ene Constanța Membru titular ANEVAR – Expert evaluator EPI Legitimăție nr. 12447 pentru terenul în suprafață de 3,12 m.p., ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, str.Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr. 1 din bl. 13E, parter, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Stabilește valoarea redevenței pentru terenul în suprafață de 3,12 m.p., ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Zidari, nr.15, adiacent apartamentului nr. 1 din bl. 13E, parter, la suma de 121,33 lei/an.

**Art. 3** Se aprobă concesionarea către domnul Dragu Dumitru și doamna Dragu Alexandrina a terenului în suprafață de 3,12 m.p., situat în Ploiești, str. Zidari, nr.15, adiacent apartamentului nr. 1, din bl. 13E, parter, înscris în Cartea Funciară nr. 152993, cu nr. cadastral 152993, 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 Dragu Dumitru și doamna Dragu Alexandrina 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 Dragu Dumitru și doamna Dragu Alexandrina au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului de concesiune;

e) Domnul Dragu Dumitru și doamna Dragu Alexandrina 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 Dragu Dumitru și doamnei Dragu Alexandrina prevederile prezentei hotărâri.

**Adoptată în Ploiești, astăzi, 30 septembrie 2025**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Valentin MARCU**

**Contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL,  
Laurențiu DIȚU**

Amplas nr. 1 So H.C. nr. 530/2025



# ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Catre,

## PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

In conformitate contractul nr 2565/04.02.2025 si act aditional nr 1/05.06.2025 ca urmare a **solicitării dvs.** din cadrul platformei online SEAP, respectiv ordinul de incepere a lucrarilor din 20 iunie 2025, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **Primariei Municipiului Ploiesti**, in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea **s-a realizat in scopul consilierii clientului pentru fundamentarea unor decizii de management privind concesiunea bunului imobil evaluat.**

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13 E, ap. 1, Judetul Prahova alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	3,12 mp din acte 3 mp masurata	152993	152993	In exclusivitate	In proprietate	Extras de Carte Funciara 22473nr. cerere 22473 / 19.02.2025 CU 1009/06.11.2023 HCL 603/28.11.2024
Total suprafata mp	3,12					

Proprietatea este evaluata in conditiile termenilor de referinta redactati in forma lor finala, in cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluarii fiind afectata exclusiv de limitarile generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una de tip teren intravilan aflat in proprietatea PRIMARIEI MUNICIPIULUI PLOIESTI ; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora” putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului intravilan curti constructii in suprafata de 3,12 mp conform plan incadrare in zona, 3 mp conform ECF, la data de 23.06.2025, este cea rezultata din: **ABORDAREA PRIN PIATA:**



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

## Valoare de piață teren S =3,12 mp

	Euro	Lei
Valoare de piata unitară	193,01	973,79
Valoare de piata totală	602,19 Euro	3.038,24
Valoare concesiune -euro-	602,19 Euro	
Durata concesiunii - ani -	25	
Perioada de recuperare - ani -	25	
Redeventa anuala -euro-	24,08 Euro	
Redeventa euro/mp/an	7,71	
Redeventa lei/mp/an	38,89	

Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0453 Ron/Euro

Valorile nu includ TVA

In ipoteza concesiunii suprafetel de teren pentru o perioada de 25 ani cu recuperare de maxim 25 ani, atunci redeventa anuala din concesiune este de 24.08 euro, respectiv 7,71 euro/mp/an, echivalent 38,89 lei/mp/an.

Redeventa anuala poate suferi modificari de valoarea in functie de perioada de recuperare pe care o decide Primaria Ploiesti ca ii este utila in relatia cu clientul sau.

Redeventa creste direct proportional in functie de numarul de ani stabiliti pentru recuperarea concesiunii.

Referitor la aceste valori, pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate (inand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 5,0453 valabil la data evaluarii 23.06.2025

Evaluator autorizat ANEVAR,  
Expert Tehnic Judiciar  
Ec. Constanta Ene





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



## RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 3.12 mp situat in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, Bl. 13 E, Ap. 1, Judetul Prahova



Scopul evaluarii: **CONCESIONARE**

Proprietar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Client: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Destinatar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Utilizator: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Raport nr. 44

Iunie 2025



## CUPRINS

### CAPITOLUL I : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12. Descrierea raportului

### CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport
- 2.6. Date privind impozitele si taxele
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente
- 2.8. Concluziile analizei datelor relevante
- 2.9. Analiza celei mai bune utilizari

### CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1. Piata imobiliara
- 3.2. Definirea pietei specifice
- 3.3. Analiza ofertei competitive
- 3.4. Analiza cererii
- 3.5. Echilibrul pietei
- 3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

### CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Date generale
- 4.2. Abordarea prin piata

### CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 5.1. Sinteza rezultatelor
- 5.2. Concluzie asupra valorii

### Bibliografie

### Anexe



# ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



## CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

In cele ce urmeaza sunt prezentati respectivii termeni de referinta,asa cum au fost ei stabiliti prin contractul sau comanda in baza carora s-a realizat evaluarea, pe parcursul procesului de evaluare nu a aparut nici o circumstanta care sa impuna modificarea acestora.

### 1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluarea expusa in prezentul raport a fost efectuata de catre Constanta Ene si nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane, in afara celor identificate mai jos:

- **Evaluator** : ENE CONSTANTA
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ec. Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2025
- Telefon : 0722 29 34 29
- E-mail : constanta\_ene@yahoo.com

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua. Evaluatorul detine calificarea si competenta de a efectua prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de partile interesate in Tabloul Asociatiei:

<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>

#### Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevarate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de **23.06.2025**.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.



# ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2022**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,  
Membro titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,  
Evaluator autorizat EPI



*[Handwritten signature]*



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



## 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de Evaluare se adreseaza exclusiv PRIMARIEI MUNICIPIULUI PLOIESTI, in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator si contine informatii adecvate doar necesitatilor ei.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului Raport sau parti ale acestuia, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca posibil utilizator si nici nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar detine si utiliza o astfel de copie. Responsibilitatea Evaluatorului este doar fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de niciun tert.

## 1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea s-a realizat in scopul estimarii valorii de piata a terenului in vederea tranzactionarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2022, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2022, Glosar IVS 2022 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2022 in interpretarea ANEVAR.

## 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13E, Ap. 1, Judetul Prahova alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	3.12 mp plan incadre 3 mp cf ECF	152993	152993	In exclusivitate	In proprietate	Extras de Carte Funciara 22473 nr. cerere 22473 / 19.02.2025 CU 1009/06.11.2023 HCL 603/28.11.2024
Total suprafata mp	3,12					



In scopul prezentei evaluari dreptul asupra proprietatii evaluate este considerat deplin, influenta altor drepturi fiind identificata prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliata (inclusiv cea juridica) a componentelor proprietatii evaluate se gaseste in capitolele de prezentare a datelor.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti constructii, cu suprafata de 3.12 mp cf plan incadre, 3 mp cf ECF.**

Adresa proprietatii : **Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13 E, jud. Prahova.**

**Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, teren pe care se afla un bloc cu 4 etaje.**

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar, se infiinteaza cartea funciara nr. cerere 22473/19.02.2025 a imobilului cu NC 152993 Ploiesti, in baza HCL 603/28.11.2024, Certificatului de urbanism 1009/06.11.2023.

## 1.5. Tipul valorii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare tipul de valoare adecvat este "**Valoarea de piata**" definita astfel de SEV 100-Cadrul general.

**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022)

**Valoarea de piata** a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.



## 1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este **23.06.2025**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **5.0453 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **03.07.2025**.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimata, daca o astfel de distribuire nu a fost prevazuta explicit in raport.

Conform nivelului de incredere al Evaluatorului, in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intrega. Suplimentar s-a facut si conversia valorii in LEI, la cursul valabil la data evaluarii prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit deasemenea la suta de LEI intrega. Valabilitatea formularii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la momentul exprimarii opiniei, evolutia ulterioara a valorii putand fi diferita in cele doua monede.

## 1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	Am primit Extras de carte funciara 22473/19.02.2025, HCL 603/28.11.2024, Certificat de urbanism nr. 1009/06.11.2023	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea inspectia fiind facilitate de catre un reprezentant al Primariei Ploiesti	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-



Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piata au fost colectate la nivel de **vecinatate**, aceasta fiind apreciata ca adecvata de catre evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre constructii, terenuri, caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii la piata.

Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, depreciari, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

## **1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea**

### **A. Informatii primite de la client**

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

#### Informatii certe:

- Elemente si date de identificare a proprietatii evaluate – adresa delimitare fizica pe teren
- Datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciara, certificate de urbanism pentru informare, plan de amplasament si delimitare imobil; suprafetele au fost preluate din respectivele documente
- Istoricul proprietatii
- Scopul evaluarii

#### Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- Elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat
- Gradul de utilizare si modul de exploatare a constructiilor
- Date referitoare la costuri de investitie ( realizate sau necesare )

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei, pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustari.



## B. Informatii colectate de Evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass media de specialitate
- date specifice din manuale si cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri, cheltuieli, din baza de date, publicatii si internet
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare, publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor documente si informatii de care Evaluatorul nu avea cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

### 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

#### Ipoteze

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii.



# ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

### **Ipoteze speciale:**

- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala, ca este liber, ca aceasta utilizare este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar** si daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a proprietatii, independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.
- **Terenul se evalueaza in ipoteza ca este liber**





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.

## CAPITOLUL 2 : PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13 E, judetul Prahova. Pe teren se afla amplasate constructii de tip blocuri, constructia C1 inscrisa in CF 152993.

Terenul se afla pe strada Zidari, in apropierea parcului Monumentul Eroilor. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica.

#### Documente disponibile:

- Extras de carte funciara 22473 nr. cerere 22473/19.02.2025
- HCL 603/28.11.2024
- Certificat de urbanism nr. 1009/06.11.2023

#### Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

-TEREN :

St= 3.00 mp (CF ECF) / 3 mp (cf PLAN INCADRARE)

#### **Regimul Juridic**

Imobilul este situat in Intravilanul municipiului Ploiesti, fiind proprietatea Primariei Ploiesti, conform Extrasului de Carte Funciara 22473/19.02.2025, HCL 603/28.11.2024, Certificat de urbanism nr. 1009/06.11.2023.

#### **Regimul Economic**

Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 22473/19.02.2025 si CU nr 1009/06.11.2023 terenul are categoria de folosinta intravilan curti constructii.



# ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

## Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 3.12 mp suprafata din acte (3 mp suprafata masurata) este situat in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13 E, ap. 1, judetul Prahova, racordat la toate utilitatile existente in zona: apa, gaze, canalizare, energie electrica.

UTR n 4, POT 50 %, CUT 1.50.

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	152993	3.12	Curti constructii

Inscrisurile in baza carora au fost identificate drepturile asupra proprietatii evaluate sunt:

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedisponibil ptr evaluator	Observatii
Extras de carte funciara 22473	22473/19.02.2025	Disponibil	Nu este cazul
HCL	603/28.11.2024	Disponibil	Nu este cazul
Certificat de urbanism	1009/06.11.2023	Disponibil	Nu este cazul

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista, iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate in procesul evaluarii.

Evaluarea s-a facut tinand cont de suprafetele mentionate in documentatia anexata.

## 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

## 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

**Ploiesti** este municipiul de reședință al județului Prahova, Muntenia, România. Este situat la 60 km nord de **București**, pe coordonatele de 26°1'48" longitudine estică și 44°56'24" latitudine nordică și are o suprafață de aproape 60 km<sup>2</sup>. Este înconjurat de comunele Blejoi (la nord), **Târgșoru Vechi** (la vest), **Bărcănești**, Brazi (la sud) și Bucov (la est). Orașul a crescut începând cu secolul al XVII-lea, pe o moșie cumpărată de Mihai Viteazul de la moșnenii ce o stăpâneau, luând treptat locul vechilor târguri muntenești Târgșor, Gherghița și Bucov ca centru regional al zonei, evoluția sa fiind accelerată



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



de industrializare în special după ce a început exploatarea masivă a zăcămintelor de petrol din zonă și în oraș au apărut mari facilități de rafinare, ceea ce i-a adus porecla de „capitala aurului negru”. În continuare, activitatea sa economică este bazată pe prelucrarea petrolului, orașul având patru mari rafinării, dar și alte industrii legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere).

Municipiul Ploiești se găsește în apropierea regiunii viticole Dealu Mare-Valea Călugărească și are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importantă zonă de turism alpin din România. Ploieștiul este un important nod de transport, situându-se pe drumurile care leagă capitala București de Transilvania și Moldova.

Municipiul Ploiești este așezat în centrul Munteniei, în partea central-nordică a Câmpiei Române.

Ploieștiul, unul dintre orașele cele mai importante ale țării, se află la cea mai mică distanță de capitală, și cu toate că pe parcursul a patru secole a avut strânse legături cu aceasta, el și-a păstrat personalitatea. Orașul Ploiești este transversal de meridianul 25°E (în partea sa de vest) și de paralela 44°55'N (în partea de sud). Paralela 45 Nord trece prin comunele suburbane Păulești, Blejoi și Bucov. Municipiul ocupă o suprafață de peste 60 km<sup>2</sup>, din care 35 km<sup>2</sup> reprezintă comunele suburbane.

Ploieștiul se găsește între două mari râuri, primul dintre ele, Prahova, spre sud-vest, atingând ușor municipiul prin comuna suburbană Brazi, iar cel de-al doilea, Teleajenul, spre nord și est, străbătându-l prin comunele suburbane Blejoi, Bucov, Berceni. Orașul este așezat pe râul Dâmbu, care izvorăște în zona de dealuri a orașului Băicoi, trece prin oraș și prin două comune suburbane și apoi prin comuna Râfov, unde se varsă în Teleajen. Dâmbu are astăzi apa puțină; este canalizat pe aproape toată partea ploieșteană a traseului său, în el deversându-se, la ieșirea din oraș, sistemul de canalizare al acestuia.

## Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în Municipiul Ploiești, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13 E, Jud. Prahova.
- Zona liniștită. Zona este rezidențială (zona de blocuri).
- Accesul la proprietate se realizează din drum asfaltat
- Vecinătăți imediate: proprietăți rezidențiale: blocuri, proprietăți comerciale, spații comerciale, super marketuri, unități comerciale, unități de învățământ, unități bancare

Artere importante de circulație în apropiere



- Auto si pietonal
- Calitatea retelelor de transport : **sosele asfaltate cu o banda pe sens**

### Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidentiala**
- In zona sunt amplasate constructii de tip blocuri
- Imobilul este amplasat in zona central nordica a municipiului Ploiesti, in apropierea **magazinului Mega Image de pe Str. Republicii.**
- Din punct de vedere economic: **zona in dezvoltare, cu un somaj mediu**
- In imediata vecinatate a proprietatii, la distanta de max. **de 500 m se poate gasi orice facilitate edilitara de tipul:**
  - Magazine de tip hipermarket
  - Benzinarii
- Mijloace de transport in comun: **transport public in comun, RATP**

### Vecinatati:

- Mega Image Republicii, Banca ING Republicii, Autogenova

## **2.4. Informatii despre amplasament**

Descrierea terenului aferent proprietatii:

### **Caracteristici fizice:**

- **Suprafata terenului:** S<sup>totala</sup> 3 mp masurata, 3,12 mp suprafata din acte, categoria intravilan curti constructii, NC 152993
- Deschiderea la strada
- Dimensiuni: regulat
- Inclinare: plan
- Forma: regulata
- Acces: din str. Zidari
- **Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesita masuri speciale de fundare**
- Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie.
- Terenul neimprejmuit
- Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.
- Terenul are un aspect ingrijit
- Utilitati:



# ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



- Retea de apa existenta
- Retea de energie electrica
- Retea de gaze existenta
- Retea de canalizare existenta

- Alte observatii: nu este cazul

### **Caracteristici juridice:**

- Utilizare legala: rezidential
- Servituti de trecere: nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

### **Caracteristici economice:**

- Impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale
- Taxe locale de construire: conform prevederilor legale

Avantaje fiscale: nu este cazul

## **2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport**

Pe teren se afla constructie de tip blocuri, constructia fiind inregistrata in CF 152993. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica. Locuintele colective nu fac obiectul evaluarii. Municipiul Ploiesti beneficiaza de toata infrastructura de transport local.

## **2.6. Date privind impozitele si taxele**

Pentru proprietatea evaluata nu exista avantaje si nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferita fata de alte proprietati similare din aria ei de piata.

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

## **2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente**

Din datele puse la dispozitia evaluatorului, rezulta ca proprietatea evaluata a trecut prin urmatoarele etape, pana a ajuns la forma si caracteristicile prezentate mai sus:

- Nu se cunosc



## 2.8. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile localitatii	<b>Avantaje</b> - deplin, clar si fara echivoc definitiv - localitate de interes petrolier - densitate mare a populatiei - venturile populatiei peste medie - somaj redus - economie locala puternica - dezvoltare industriala si comerciala semnificativa	<b>Dezavantaje</b> - nu este cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	<b>Avantaje</b> - zona adecvata utilizarilor de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate - zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similare cu proprietatea evaluate - vecinatate coerenta cu utilizarea existenta - aspect favorabil al proprietatilor invecinate	<b>Dezavantaje</b> - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile amplasamentului si terenului	<b>Avantaje</b> - suprafata adecvata utilizarii curente - forma favorabila - deschidere la drum adecvata - raportul laturilor adecvat - topografia adecvata - conditii de fundare normale - fara expunere la pericolele	<b>Dezavantaje</b> - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata



Modul in care avantajele, dezavantajele si influentele descrise mai sus isi combina efectele, fac din proprietatea evaluata una competitiva in piata sa si daca ar fi sa alcatuim un "clasament" virtul, ea ar ocupa un loc in zona inferioara a acestuia.

## 2.9. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

### Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in Municipiul Ploiesti, zona central-nordica a orasului.



# ENEA CONSTANTA

Membbru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitii **cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber.**

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
<b>Rezidential</b>	<b>Da</b>	<b>Da</b>	<b>Da</b>	<b>Da</b>

Avand in vedere ca terenul este construit, **utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic. Avand in vedere acestea consider utilizarea rezidentiala permisa.**

**Utilizarea rezidentiala este maxim productiva si fezabila financiar** datorita faptului ca nu ar fi necesare costuri de reconversie substantiale pentru a indeplini acest criteriu.

Conform datelor prezentate in tabelul de mai sus, se observa ca edificarea unei cladiri rezidentiale, in conformitate cu restrictiile urbanistice ale zonei indeplineste criteriile posibilitatii fizice, al permisibilitatii legale si respectiv cel al fezabilitatii financiare si poate satisface criteriul maximei productivitati.

In aceasta ordine de idei, luand in considerare faptul ca prezentele constructii a fost edificate relativ recent, am considerat ca fiind constructii ideale pentru amplasamentul studiat.

**Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea rezidential.**

### Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind **construita** reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acesteai proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

### **Utilizari probabile in mod rezonabil**

**In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona Municipiului Ploiesti.**

**Concluziile care se retin sunt urmatoarele:**

- **terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale**



- in zona sunt terenuri libere pe care pot fi edificate constructii comerciale
- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.

Tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de constructii rezidentiale.

### Testul pentru posibilitatea fizica

Prima etapa in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existente si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.

Rezultatele acestui test sunt implicite, adica utilizarea existente este permisa legal pentru ca respecta toate normele, reglementarile si restrictiile analizate. In aceasta situatie, se poate concluziona ca utilizarea existenta este permisa legal si nicio alta utilizare alternativa nu este permisa legal.

Pentru a verifica daca utilizările menționate mai sus sunt permise legal, am analizat situația din teren și am constatat că în zonă sunt construcții rezidențiale, de asemenea terenul este construit, prin urmare pe teren pot fi amplasate clădiri rezidențiale.

Consider ca dezvoltările clădiri rezidențiale sunt permise legal și nu se identifica nici un fel de constrangeri in acest sens.

### Testul fezabilitatii financiare

Testul fezabilitatii financiare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, a fost aplicat avand la baza informatiile obtinute furnizate de studiul de vandabilitate, referitoare la cererea pietei pentru proprietatea imobiliara in cauza, in starea curenta a acesteia.

Avand in vedere si rezultatele obtinute in aplicarea abordarilor in evaluare considerate adecvate pentru proprietatea subiect care indica faptul ca valoarea proprietatii imobiliare considerata ca fiind construita depaseste valoarea terenului considerat ca fiind liber, putem concluziona fara rezerve ca este fezabila financiar proprietatea de tip rezidential putand fi considerata maxim productiva in conditiile actuale de reglementare urbanistica.

**In zona sunt edificate constructii de acest tip si terenul beneficiaza de utilitatile zonei.**

**Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca utilizarea proprietatea de tip rezidential este fezabila financiar. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.**



## Testul valorii maxime

Dupa analizarea **permisibilitatii legale, a posibilitatii fizice si a fezabilitatii financiare**, am analizat proprietatea din perspectiva **maximei productivitati**.

Deoarece exista mai multe utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, **evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru constructii rezidentiale este cea care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare si aceasta este cea mai buna utilizare.**

Proprietatea fiind maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber si proprietatii considerata construita).

Concluzia ca utilizarea existenta este maxim productiva este sustinuta de **natura zonei rezidentiale** existand cerere pentru acest tip de proprietati din partea unor participanti pe piata.

## Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr-o zona **rezidentiale, locuinte de tip Blocuri, zona central nordica a orasului Ploiesti**
- Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv **proprietate rezidentiale**
  - **utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.**
  - **cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final.**
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este **continuarea utilizarii existente.**
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform **celeii mai bune utilizari a acestuia.**



- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie **curti constructii** iar cea mai buna **utilizare a proprietatii** considerata construita este cea **rezidentiala**.

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.**

**Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca utilizarea rezidentiala. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.**

## CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### 3.1. Piata imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandzile, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.



Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat **tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.**

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

**Piața terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori în 2025, în ciuda situației generate de criza geopolitica, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.**

**În jur de trei sferturi dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică.**

### **3.2. Definirea pietei specifice**

In cadrul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul **zonei rezidentiale** si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a **terenurilor intravilane in domeniul privat al UAT -urilor, curti constructii.**

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se **defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan, curti constructii, zona de blocuri de locuit.**

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare datorita proximitatii fata de capitala tarii. Piata imobiliara specifica este una cu activitate relativ scazuta si dezechilibru in favoarea cererii, fiind o piata a vanzatorilor.



Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Municipiul Ploiești, zona de central-nordică. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

În analiza pieței specifice proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiectele de dezvoltare zonară, cererea specifică și ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

#### Atractivități ale zonei reținute a fi semnificative:

Zona predominant industrială/comercială cu acces corespunzător.

Infrastructura dezvoltată conform planului de sistematizare.

În cadrul analizei se vor lua în considerare:

Faptul că stocul de proprietăți similare existent la data evaluării nu este destul de consistent.

Gradul de ocupare

#### Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piață

Zona predominant industrială/comercială cu acces corespunzător.

Evaluatorul s-a deplasat în vecinătatea proprietății pentru a identifica zona; s-a observat că proprietățile învecinate sunt reprezentate preponderent de **afaceri comerciale**; în vecinătate a acestui teren sunt terenuri libere, mică industrie, comerț, servicii.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusă evaluării. Forța de muncă din zonă activează în aceste fabrici obținând venituri medii și peste medii. Nivelul educațional al rezidenților este ridicat.

### **3.3. Analiza ofertei competitive**

Pe piața imobiliară, **oferta reprezintă** cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

**Analiza ofertei permite evaluarea punctelor forte și a punctelor slabe și punerea în aplicare a strategiilor de îmbunătățire a avantajului competitiv. O analiză istorică, actuală și viitoare a**



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

ofertei trebuie făcută pentru a stabili câte bunuri au fost livrate de concurenți, cât de multe sunt livrate și câte pot fi oferite pe piață.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesionare în detrimentul vânzării. Cumpărătorii se bucură când pe piață sunt listate terenuri din proprietatea UAT-urilor, la vânzare deoarece decât să plătească lunar sau anual o concesiune/redevanță, preferă să plătească o rată la bancă, dar știu că devin proprietari, aceasta conduce ulterior la creșterea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea. De menționat că totuși aceste proprietăți au valori puțin scăzute față de piața liberă a persoanelor fizice.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zonă, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de 190-280 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități, eventuale riscuri de inundație și instabilitate, etc.

Oferta de proprietăți similare este polarizată, în continuare pe câteva direcții generale, anume terenuri din proprietatea UAT-urilor pe de o parte și terenuri din proprietatea altor persoane fizice sau juridice, pe de altă parte, toate acestea urmărind criteriul calității.

Criteriile de mai sus sunt reflectate și la nivel de sub-piață geografică, și anume, locațiile cu caracter mixt pot, la rândul lor, prezenta segmentarea de mai sus în cazul în care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterală. De exemplu, în zonele cu o structură rezidențială mixtă (blocuri și case/vile), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de terenuri, la nivelul anului 2024, apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizată prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună.

În ceea ce privește piața proprietăților care se adresează bugetelor mai mari, este vizibilă o relativă stagnare, din cauza evoluției slabe a consumului și a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

În procedura de evaluare am selectat date de piață pe care mai jos le prezentăm:



# ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



**Comparabila 1** <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-central-dimitrie-bolintineanu-IDix1nl.html>

Ploiesti teren intravilan curti-constructii, **teren cu suprafata de 300 mp**, situat pe Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, într-o **zonă centrală**, foarte bine cotate, la doar 5 minute de mers pe jos de centrul oraşului.

**Comparabila 2** [https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-constructie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-constructie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-IDDBv1? gl=1*bch953* gcl au*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.* ga*MjAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NjY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjMwJG01NyRsMCRoMA..)

[IDDBv1? gl=1\\*bch953\\* gcl au\\*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.\\* ga\\*MjAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NjY5OTY4\\* ga 1XTP46N9VR\\*czE3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjMwJG01NyRsMCRoMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-constructie-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-IDDBv1? gl=1*bch953* gcl au*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.* ga*MjAzMjQ1MzY5Mi4xNzE3NjY5OTY4* ga 1XTP46N9VR*czE3NTA3NTg2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjMwJG01NyRsMCRoMA..)

Ploiesti teren intravilan curti-constructii, zona Transilvaniei, strada Harpei. Are o suprafata de 237 mp, deschiderea de 11,32 ml, imprejmuit cu gard, POT 35%, CUT 1,05, regimul de inaltime S+P+1+M.

**Comparabila 3** [https://www.storia.ro/ro/oferta/novicimo-immobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR? gl=1\\*14g9ldy\\* gcl au\\*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.\\* ga\\*MjAzMjQ1MzY5MjMwJG01OCRsMCRoMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/novicimo-immobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR? gl=1*14g9ldy* gcl au*OTA4NzY3MzE0LjE3NDg0NTYyODE.* ga*MjAzMjQ1MzY5MjMwJG01OCRsMCRoMA..)

Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in str. Veniam Costache, zona Republicii.

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piata.

### 3.4. Analiza cererii

**Cererea reprezinta** cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind cauzata de criza sanitara, crestera interesului investitional si cresterea nivelului creditarii. Oamenii prefera sa dezvolte afaceri mai mici care satisfac cerinta populatiei si care ar putea deasemeni sa satisfaca conditiile de austeritate impuse de noile conditii de viata generate de valul pandemic.



Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice in interes investitional. Deoarece achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani nu foarte mare, cererea pentru proprietati similare este crescuta. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ ridicata si vine din partea persoanelor/firmelor atat cu venituri ridicate cat si cu venituri medii.

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes de mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in dezvoltarea unui spatiu cu destinatie mica industrie/comercial.

Cererea de proprietati in Romania, si specific, in jud. Prahova este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc.)
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori interesati in dezvoltarea de mici afaceri locale
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctia cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, afaceri mari, in afara mentinerii unei evolutii pozitive (preturi si tranzactii in crestere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

### 3.5. Echilibrul pietei

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii.

**In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.**

**Fluctuatiile lei/euro.** Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile, cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile au o usoara crestere pentru ca cererea a crescut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de stagnare, a intrat pe **un palier usor ascendent in ciuda situatiei create de criza sanitara si cea geopolitica.**

Consideram ca acest trend **usor ascendent** se va mentine si in perioada urmatoare.



### 3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca si categorie de folosinta si suprafata, **cu preturi cuprinse intre 180 euro si 280 euro/mp. Pretul mediu fiind de 200 eur/mp.** Terenul evaluat fiind ocupat cu constructii are un pret mai mic fata de media din zona.

## CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

### 4.1. Date generale

**Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:** comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

**Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.**

**În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile**



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

**Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.**

**Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.**

**Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.**

**Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).**

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

**Metoda reziduală, prezentată în SEV 283 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:**

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.



**Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.**

**Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.**

**Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.**

**Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.**

**În lucrarea de față au fost aplicate o singură metodă de evaluare, Abordare prin piața.**

**Nu a fost aplicată Abordarea prin venit pentru că în piață sunt puține oferte la închiriat cu caracteristici asemănătoare proprietății evaluate.**

#### **4.2. Abordarea prin piața**

*Metoda comparației vânzătorilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.*

*Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.*

*Metoda comparațiilor de piață își are la bază în analiza pietei și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.*



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza si comparatia se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea.

Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata, reflectate in mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona, sau zone comparabile satisfactor.

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie.

Etapile parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;
- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punct de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii.

Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. **Criteriaul de selectia a valorii a fost ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de vanzare, cea mai mica.**

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentiile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in semestru II 2024 in comparatie cu primul semestru 2024 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

S-a aplicat un discount negociere de 5% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 2-5 %.



# ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 5%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

Astfel, in urma analizei de piata, au fost selectate **urmatoarele proprietati**, considerate similare celei pe care o avem de evaluat :

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	3,12	300	237	353	Vezi Anexa
Pret/ofertă vânzare (€/mp)	-	225	248,9451477	379,6033994	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbană)	Fara restricții	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	luna Iunie 2025	luna Iunie 2025	luna Iunie 2025	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Ploiesti strada Zidan nr. 25 bloc 1A5	Teren de vânzare - strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zona centrală	Ploiesti teren intravilan curți constructii situat in Ploiesti, zona Transilvania nr. strada Harpei	Ploiesti teren intravilan curți-constructii situat in zona Republicii strada Veniamin Costache	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	3	300	237	353	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan Curți Construct	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuar)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la hotar	la hotar	la hotar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	plana, regulata	plana, regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Intre proprietatile comparabile selectate au fost otarate prezentului raport, in Anexa cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon

Conform acestor date a fost efectuata estimata valoarea de piata a terenului de valuat.Toate datele si calculele sunt prezentate in anexa de calcul mai jos atasata.

Au fost aplicate ajustariile impuse si a rezultat o valoarea de piata de 193.01 euro/mp.

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin piata.



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



	Teren nr. NC 182966 - domeniul privat al Municipiului Ploiesti, cu suprafata suprafata din zona este de 2.12 mp si inaltime de 2.80 mp, teren intravilan, teren agricol de folosinta apartinandu-i statului in municipiul Ploiesti strada Zolot nr 10 bloc 190, ap 1, zona Republicii. Terenul este categorizat ca terenuri cu rol constructiv. Necesitat de teren utilitate: apa, gaze, canalizare, energie electrica.	Teren de vizuina - Strada Dandru Defileului nr. 25, zona centrala. Utilitate: zona de pe teren: apa, canalizare, teren agricol si gaze. Acesta este din strada schimbat, zona	Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Transilvaniei, strada Harpei. Are o suprafata de 237 mp, inaltimea de 11.82 m, impozitat cu gard, POT 35%, CUT 1,00, regimul de inaltime B+P+1+M. Terenul se vinde cu autoritatea de vanzare casa existenta, protejat casa si autorizatie constructie emisa si in valabilitate.	Ploiesti teren intravilan curt-constructii situat in zona Republicii strada Veniamin Costache
<b>ELEMENTE DE COMPARARE</b>				
<b>SUPRAFATA (mp)</b>	2,12	237	237	353
<b>PREZ. UTILITATE (mp)</b>	239,00	237	246,96	379,60
<b>PREZ. PROPRIETATE</b>	47,500	47,500	49,000	134,000
<b>PREZ. PLOT/FUS</b>				
<b>PREZ. MAX</b>	1,5			
<b>POT MAX</b>	50			
<b>E. BUNAZI DE NEGOCIERE (OPORTA / TRANZACTIA)</b>				
<b>marja de negociere (%)</b>	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
<b>marja de negociere din piata oportunitate (%)</b>	-11,3	-12,4	-12,4	-19,0
<b>PREZ. ESTIMAT DE TRANZACTIE (€mp)</b>	874	236	236	361
<b>Link</b>	<a href="https://www.storia.ro/oferta/terren-central-dandru-bolembac-10161604">https://www.storia.ro/oferta/terren-central-dandru-bolembac-10161604</a>	<a href="https://www.storia.ro/oferta/terren-intravilan-constructii-situat-in-ploiesti-zona-transilvaniei-strada-harpei-10161604">https://www.storia.ro/oferta/terren-intravilan-constructii-situat-in-ploiesti-zona-transilvaniei-strada-harpei-10161604</a>	<a href="https://www.storia.ro/oferta/terren-intravilan-constructii-situat-in-ploiesti-zona-republicii-strada-veniamin-costache-10161604">https://www.storia.ro/oferta/terren-intravilan-constructii-situat-in-ploiesti-zona-republicii-strada-veniamin-costache-10161604</a>	
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNILOR</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	Depin	Depin	Depin	Depin
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PREZ. AJUSTAT (€mp)</b>	239,72	236,59	236,52	380,62
<b>2. OBSTACOLE LEGALE (implimentari arhitecturale)</b>	Fara restrictii	similar	similar	similar
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PREZ. AJUSTAT (€mp)</b>	239,72	236,59	236,52	380,62
<b>3. CONDIȚII DE TRANZACTIE</b>	normale	normale	normale	normale
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PREZ. AJUSTAT (€mp)</b>	239,72	236,59	236,52	380,62
<b>4. CONDITII DE VANZARE</b>	normale	normale	normale	normale
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PREZ. AJUSTAT (€mp)</b>	239,72	236,59	236,52	380,62
<b>5. CHELTUIELI NECESARE BUNUL (BUNA) CUMPARARE</b>	nu sunt necesare cheltuieli	similar	similar	similar
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PREZ. AJUSTAT (€mp)</b>	239,72	236,59	236,52	380,62
<b>6. CONDITII DE PATA</b>	Data actuala	luna iunie 2025	luna iunie 2025	luna iunie 2025
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PREZ. AJUSTAT (€mp)</b>	239,72	236,59	236,52	380,62
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>	Ploiesti strada Zolot nr 13 bloc 12E	Teren de vizuina - Strada Dandru Defileului nr. 25, zona centrala	Ploiesti teren intravilan curt-constructii situat in Ploiesti, zona Transilvaniei strada Harpei	Ploiesti teren intravilan curt-constructii situat in zona Republicii strada Veniamin Costache
<b>comparativ cu indicatorii</b>	zona centrala a municipiului	similar	mai buna decat	zona mai buna
<b>esantion ajustare (%)</b>	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-15,0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0000	0,0000	-23,8481	-54,0035
<b>PREZ. AJUSTAT (€mp)</b>	219,7200	216,5900	212,6411	306,5297
<b>CHARACTERE DE POCHE</b>				
<b>8. SUPRAFATA (mp)</b>	2,12	200,00	237,00	353,00
<b>Diferenta suprafata (%)</b>	204,3	233,9	233,9	349,9
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0	0,0	0,0	1,3
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,3%	0,3%	0,2%	0,3%
<b>9. DESTINATIA (utilizarea terenului)</b>	strada Veniamin Costache	similar	similar	similar
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>10. MANTUIRI EXISTENTE TERENUL (utilitati)</b>	teren agricol	asfaltat	asfaltat	asfaltat
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. ADRES</b>	Direct din strada	similar	similar	similar
<b>esantion ajustare (%)</b>	0%	0%	0%	0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>12. UTILITATI DISPONIBILE</b>	pe teren	la hotar	la hotar	la hotar
<b>esantion ajustare (%)</b>	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0	-21,4	-23,6	-38,1
<b>13. FORMA SI PLANURILE DE C.A. TOPOGRAFIE</b>	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERE DE POCHE (%)</b>	-8,7%	-10%	-10%	-10%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERE DE POCHE (€mp)</b>	-20,74	-23,10	-23,10	-34,80
<b>PREZ. AJUSTAT (€mp)</b>	198,91	193,49	189,52	271,73
<b>Cheltuieli pentru obtinere la nivelul de teren constructibil</b>	nu	nu	nu	nu
<b>esantion ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>esantion ajustare (€mp)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PREZ. AJUSTAT (€mp)</b>	198,91	193,49	189,52	271,73
<b>Ajustare terata la nivel de teren</b>	nu	22,0 €	47,9 €	91,4 €
<b>Ajustare terata la nivel de teren</b>	nu	0,0 €	20,23 €	28,38 €
<b>VALOAREA DE PATA PENTRU :</b>	198,91 €	193,49 €	189,52 €	271,73 €
<b>VALOAREA DE PATA TOTALA (BUN) :</b>	198,91 €	193,49 €	189,52 €	271,73 €
<b>VALOAREA DE PATA TOTALA (SER) :</b>	3,098,24 lei			

/C 3891



Explicitatea ajustărilor:

**0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)** - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzător și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. **-5% mai mici decât prețurile oferite.**

**1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS** – proprietatea subiect are dreptul de proprietate Deplin. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, fata de proprietatea subiect.

**2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)** – Proprietatea subiect Fara restrictii. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similar restricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similar restricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similar restricții, fata de proprietatea subiect.

**3. CONDIȚII DE FINANȚARE** – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.

**4. CONDIȚII DE VANZARE** – proprietatea subiect are condițiile de vânzare normale. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, fata de proprietatea subiect ce este sub executare silita.

**5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE** – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0%



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



deoarece similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similar, la fel ca proprietatea subiect.

**6. CONDIȚII DE PIAȚĂ** – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la Data evaluării. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum luna iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum luna iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum luna iunie 2025, la fel ca proprietatea subiect.

**7. LOCALIZARE** – proprietatea subiect este localizată în Ploiesti strada Zidari nr. 15 bloc 13E. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Teren de vânzare — Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală, amplasament similară idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan curți-construcții situat în Ploiesti, zona Transilvaniei strada Harpei, amplasament mai puțin bună idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan curți-construcții situat în zona Republicii strada Veniamin Costache, amplasament zonă mai bună idem ca proprietatea subiect.

**8. SUPRAFAȚĂ (mp)** – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 3,12. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,3% deoarece are suprafața de 300 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,2% deoarece are suprafața de 237 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,3% deoarece are suprafața de 353 mp.

**9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)** – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan Curți Constructii. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect.

**10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)** – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele Strada asfaltată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/



# ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate; la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – proprietatea subiect are accesul Direct din strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces similar.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -21,4 deoarece are la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -23,6 deoarece are suprafața de la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -36,1 deoarece are la hotar.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE/TOPOGRAFIE – proprietatea subiect are forma plana, regulată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plana regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plana, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plana, regulată.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

Conform abordării prin Piața valoarea de piață estimată pentru terenul cu suprafața de 3.12 mp este următoarea:

Valoare de piață teren S = 3,12 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	183,01	973,79
Valoare totală	602,19	3.038,24
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0453 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Evaluator Autorizat EPI  
Ec Constanta ENE





## CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1. Sinteza rezultatelor

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, rationamentele si judecatile, datele si informatiile folosite, diferentele intre rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel incat rezultatele obtinute sa-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata a proprietatii:

Valoare de piață teren S =3,12 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	193,01	973,79
Valoare totală	602,19	3.038,24
Curs valutar valabil la data de redactare a raportului = 5,0453 Ron/Euro		
Valoarea nu include TVA		

### 5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finala, am tinut cont de natura proprietatii, de tipul de piata si caracteristicile ei, de scopul evaluarii. Deasemenea am analizat abordarea aplicata, credibilitatea, relevanta si adecvarea informatiilor utilizate si acolo unde a fost cazul a ipotezelor folosite, aceasta analiza este sintetizata in cele ce urmeaza:

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

- 1. Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata intr-o zona rezidentiala a Municipiului Ploiesti. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.**
- 2. Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

**3. Cantitatea informatiilor** - deoarece in Municipiul Ploiesti se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile culese din piata imobiliara au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si de asemenea, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse analizei:

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului in suprafata totala de 3.12 mp, la data de 23.06.2025 este cea rezultata din Abordarea prin piata si este de 193.01 euro/mp, respectiv 602.19 euro echivalent 3038,24 lei pentru terenul ce face obiectul acestei lucrari , in suprafata de 3,12 mp.

Valoare de plată teren S =3,12 mp		
	Euro	Lei
Valoare de piata unitară	193,01	973,79
Valoare de piata totală	602,19 Euro	3.038,24
Valoare concesiune -euro-	602,19 Euro	
Durata concesiunii - ani -	25	
Perioada de recuperare - ani -	25	
Redeventa anuala -euro-	24,08 Euro	
Redeventa euro/mp/an	7,71	
Redeventa lei/mp/an	38,89	
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0453 Ron/Euro		
Valoarea nu includ TVA		

In ipoteza concesiunii suprafetei de teren pentru o perioada de 25 ani cu recuperare de maxim 25 ani, atunci redeventa anuala din concesiune este de 24.08 euro, respectiv 7.71 euro/mp/an, echivalent 38.89 lei/mp/an.

Redeventa anuala poate suferi modificari de valoarea in functie de perioada de recuperare pe care o decide Primaria Ploiesti ca ii este utila in relatia cu clientul sau.

Redeventa creste direct proportional in functie de numarul de ani stabiliti pentru recuperarea concesiunii.

Valorile nu includ TVA.

Evaluator E.P.I  
Ec. Constanta Ene,  
legitimatie 12447





# ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



## Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2022
- [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)
- [www.imoradar.ro](http://www.imoradar.ro)
- <https://maps.google.com/>

## ANEXE

- Anexa 1** Fise de calcul
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Localizare subiect si comparabile
- Anexa 4** Acte de proprietate



Evaluator E.P.I  
Ec. Constanta Ene  
legitimatie 12447





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile



# CONSTANTA-ENE

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



## CONSTANTA-ENE

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

### FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

Teren aflat in Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13E, ap. 1

Data evaluarii: 23.06.2025  
Cursul valutar la data evaluarii: 1 euro= 5,0453 lei (B.N.R.)

#### 1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE SPECIALA

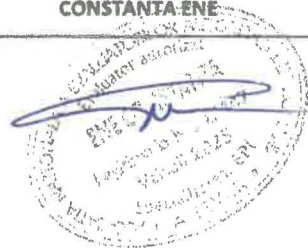
Denumirea	Teren intravilan	
Destinatia	Obsti constructii	
Nr.Cadastral	152998	
Data PIF		
Localizarea (adresa)	Municipiul Ploiesti, Str. Zidari, nr. 15, bl. 13E, Ap. 1, Ph	
Dimensiuni, suprafete	Suprafata acte (mp) = 3,12 Suprafata masurata(mp) 3	

#### 2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Imobilul se afla in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara in indiviziune, conform HCL 603/28.11.2024. Terenul pe care este construit balconul este proprietatea Municipiului Ploiesti. Terenul se afla in zona rezidentiala cu cladiri cu unu sau 2 niveluri, locuinte colective. Terenul domeniul privat al Municipiului Ploiesti, cu suprafata din masuratori de 3 mp si suprafata din acte de 3,12 mp, teren intravilan, construit un balcon pe acesta. Racordat la toate utilitatile : apa, gaze, canalizare, energie electrica.

#### 3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA SI VEDEREA INSTRUMENTARI

Sursa de informatii privind estimarea valorii de piata	Oferte publice de pe site de publicitatea imobiliara, standarde ANEVAR
Valoarea de piata unitara (euro/mp):	193,01
Valoarea de piata teren 3,12 mp (euro)	602,19
Valoarea conform fisa multecris contabilitate	
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR	CONSTANTA-ENE





# ENE CONSTANTA

Mebra titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



	Teren cu NC 102153, terenul pe care si Municipiul Ploiesti - su cuprinsa suprafata (in este este de 2,12 mp) si o masura de 3,00 mp, teren intravilan, aferent bazei unui apartamentului situat in municipiul Ploiesti strada Zlatari nr.14 bloc 13E ap.1, zona Republicii. Terenul are categoria de foloarea Curti construite. Raportat la teren, utilitatile (apa, gaze, canalizare, energie electrice)	Teren de vanzare — Zona Dristra Bulevardul nr. 21, zona centrala. Terenul este de 2,12 mp si o masura de 3,00 mp, teren intravilan, aferent bazei unui apartamentului situat in municipiul Ploiesti strada Zlatari nr.14 bloc 13E ap.1, zona Republicii. Terenul are categoria de foloarea Curti construite. Raportat la teren, utilitatile (apa, gaze, canalizare, energie electrice)	Terenul este de 2,12 mp si o masura de 3,00 mp, teren intravilan, aferent bazei unui apartamentului situat in municipiul Ploiesti strada Zlatari nr.14 bloc 13E ap.1, zona Republicii. Terenul are categoria de foloarea Curti construite. Raportat la teren, utilitatile (apa, gaze, canalizare, energie electrice)	Ploiesti teren intravilan curti-construite situat in zona Republicii strada Veniamin Costache
<b>ELEMENTE DE COMPARARE:</b>				
<b>SUPRAFATA (mp)</b>	212	300	237	353
<b>Pret ofertant</b>	228.00	248.00	248.95	379.60
<b>Pret proprietate</b>	67.500	59.000	59.000	134.000
<b>Incadrare PU/PUG</b>				
<b>Cut max</b>	1,5			
<b>Pot max</b>	50			
<b>MARJA DE NEGOCIERE (COPIERTIA / TRANZACTIE)</b>		oferta	oferta	oferta
<b>marja de negociere (%)</b>	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
<b>marja de negociere din oferta (oferta)</b>	-11,3	-12,4	-12,4	-19,0
<b>PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (oferta)</b>	214	238	238	361
<b>Link</b>	<a href="https://www.stara.ro/tereni/tereni-de-vanzare-centrala-dristra-bulevardul-nr-21-101101.html">https://www.stara.ro/tereni/tereni-de-vanzare-centrala-dristra-bulevardul-nr-21-101101.html</a>	<a href="https://www.stara.ro/tereni/tereni-de-vanzare-centrala-dristra-bulevardul-nr-21-101101.html">https://www.stara.ro/tereni/tereni-de-vanzare-centrala-dristra-bulevardul-nr-21-101101.html</a>	<a href="https://www.stara.ro/tereni/tereni-de-vanzare-centrala-dristra-bulevardul-nr-21-101101.html">https://www.stara.ro/tereni/tereni-de-vanzare-centrala-dristra-bulevardul-nr-21-101101.html</a>	<a href="https://www.stara.ro/tereni/tereni-de-vanzare-centrala-dristra-bulevardul-nr-21-101101.html">https://www.stara.ro/tereni/tereni-de-vanzare-centrala-dristra-bulevardul-nr-21-101101.html</a>
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	Drept	Drept	Drept	Drept
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>2. RESTRICTII DE CALTE (reglementari urbanistice)</b>	Fara restrictii	similari	similari	similari
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>	numar	numar	numar	numar
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>4. CONDIȚII DE VANZARE</b>	normale	normale	normale	normale
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>5. OBIECTIVE NECESARE MEDIAT DUPA CUMPARARE</b>	nu sunt necesare investitii	similari	similari	similari
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>6. CONDITIILE DE PLATA</b>	Data evaluarii	luna iunie 2025	luna iunie 2025	luna iunie 2025
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>	Ploiesti zona Zlatari nr.14 bloc 13E	Teren de vanzare — Zona Dristra Bulevardul nr. 21, zona centrala	Ploiesti teren intravilan curti-construite situat in Ploiesti, zona Transilvaniei strada Harpel	Ploiesti teren intravilan curti-construite situat in zona Republicii strada Veniamin Costache
<b>comparabilitate (subiectii)</b>	zona centrala a municipiului	similari	nu este buna	zona mai buna
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	-10,0%	-15,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,7500	236,8000	212,8481	306,5297
<b>CARACTERISTICI</b>				
<b>8. SUPRAFATA (mp)</b>	3,12	300,00	237,00	353,00
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>9. DESTINATIA (utilitatea terenului)</b>	intravilan Curti Construite	similari	similari	similari
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>10. UTILITATI (canalizare, gaze, apa, energie electrica)</b>	instalate	instalate	instalate	instalate
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>11. ACCES</b>	Drept din strada	similari	similari	similari
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>12. UTILITATI DISPONIBILE</b>	instalate	la hotar	la hotar	la hotar
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>13. FORMA SI PLANUL CHERDENTOPOGRAFIC</b>	plan regulat	plan regulat	plan regulat	plan regulat
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	213,75	236,80	236,80	360,62
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FORTE (%)</b>	-9,7%	-10%	-10%	-10%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FOCHI (%)</b>	-20,74	-23,10	-23,10	-34,80
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	193,01	213,70	213,70	325,82
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>	nu	nu	nu	nu
<b>cuantumul ajustare (%)</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>PRET AJUSTAT (oferta)</b>	193,01	213,70	213,70	325,82
<b>Ajustare totala bruta atasata</b>	subiect	193,01	189,80	271,73
<b>Ajustare totala procentuala absoluta</b>	(%)	90,99%	82,84%	75,25%
<b>VALOAREA DE BAZA TOTALA (EUR)</b>	193,01 €	213,70 €	213,70 €	325,82 €
<b>VALOAREA DE BAZA TOTALA (RON)</b>	493,99 €	534,20 €	534,20 €	814,00 €
<b>VALOAREA DE BAZA TOTALA (RON)</b>	3.039,24 lei	3.390,00 lei	3.390,00 lei	5.147,00 lei





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



## FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	3,12	300	237	353	Vezi Anexa
Pret/ofertă vânzare ( €/mp)	-	225	248,9451477	379,6033994	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbană)	Fara restricții	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	luna iunie 2025	luna iunie 2025	luna iunie 2025	Vezi Anexa
LOCALIZARE	 Ploiesti strada Zidan nr. 15 bloc 13E	 Teren de vânzare - Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală	 Ploiesti teren intravilan curti constructii situat in Ploiesti, zona silvaniei strada Harpei	 Ploiesti teren intravilan curti constructii situat in zona Republicii strada Veniamin Costache	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	3	300	237	353	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	travilan Curti Construct	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuar)	Strada asfaltata	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la hotar	la hotar	la hotar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	plana, regulata	plana, regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Intre proprietățile comparabile selectate au fost incluse pe baza următoarelor criterii: PrințiScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)



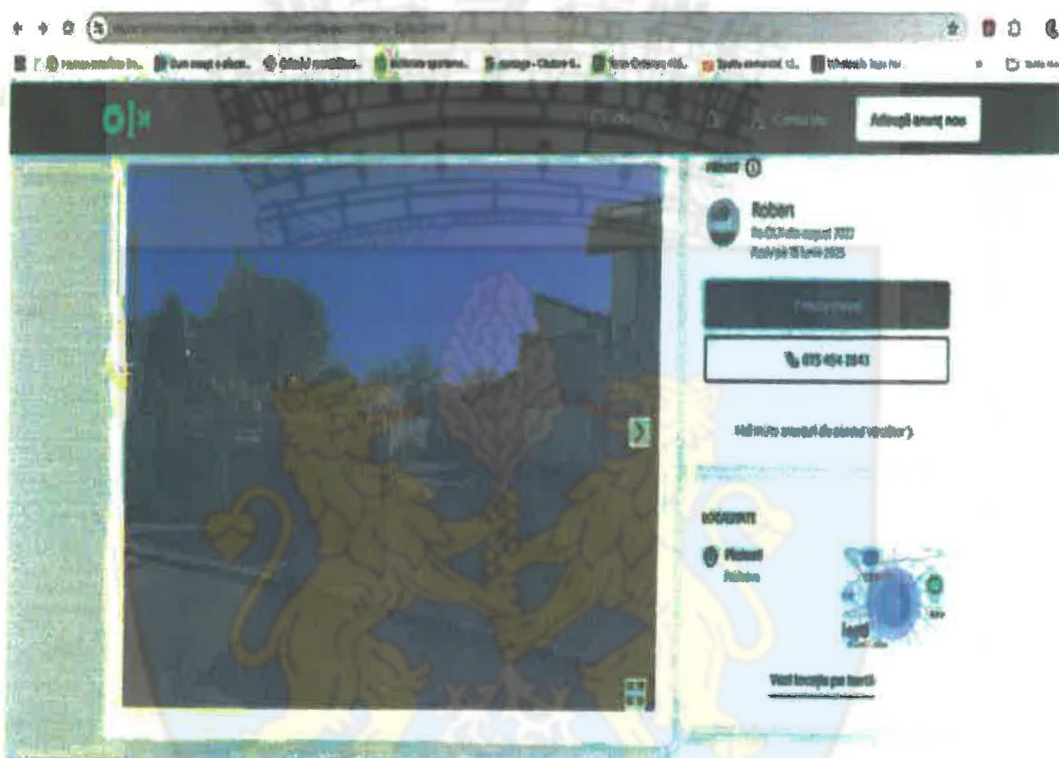


# ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



1. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-central-dimitrie-bolintineanu-IDjk1n1.html>



Teren de vânzare — Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, zonă centrală!

Postat 15 iunie 2025

Teren De vânzare Central II Dimitrie bolintineanu

67.500 €

Posibilitate Rate

Vă ofer spre vânzare un teren cu suprafața de 300 mp, situat pe Strada Dimitrie Bolintineanu nr. 25, într-o zonă centrală, foarte bine cotală, la doar 5 minute de mers pe jos de centrul orașului.



# ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



2. [https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-construcție-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-IDDBy1?qi=1bch953\\*gc%20ar\\*OTA4NzY3MzE0LjE3NDQ0NTYyODE%20ga\\*MjAzMjQ1MzY5MjQ0NzE3NjY5OTY4%20ga%201XTP46N9VR\\*czE3NTA3NTQ2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjMwJG01NjRSMCRoMA](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-construcție-si-proiect-casa-ploiesti-zona-trans-IDDBy1?qi=1bch953*gc%20ar*OTA4NzY3MzE0LjE3NDQ0NTYyODE%20ga*MjAzMjQ1MzY5MjQ0NzE3NjY5OTY4%20ga%201XTP46N9VR*czE3NTA3NTQ2MTMkbzM2JGcxJHQxNzUwNzU5MjMwJG01NjRSMCRoMA)



**Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Transilvaniei, strada Harpei.**

Are o suprafata de 237 mp, deschiderea de 11,32 ml, imprejmuit cu gard, POT 35%, CUT 1.05, regimul de inaltime S+P+1+M.

Terenul se vinde cu autorizatie demolare casa existenta, proiect casa si autorizatie constructie emisa si in valabilitate.

Vecinatati: mall Afi, scoala, gradinita, Spitalul Boldescu, mijloace de transport in comun etc.

Utilitati: canalizare, apa, lumina, gaz.

Pret: 59000-euro.

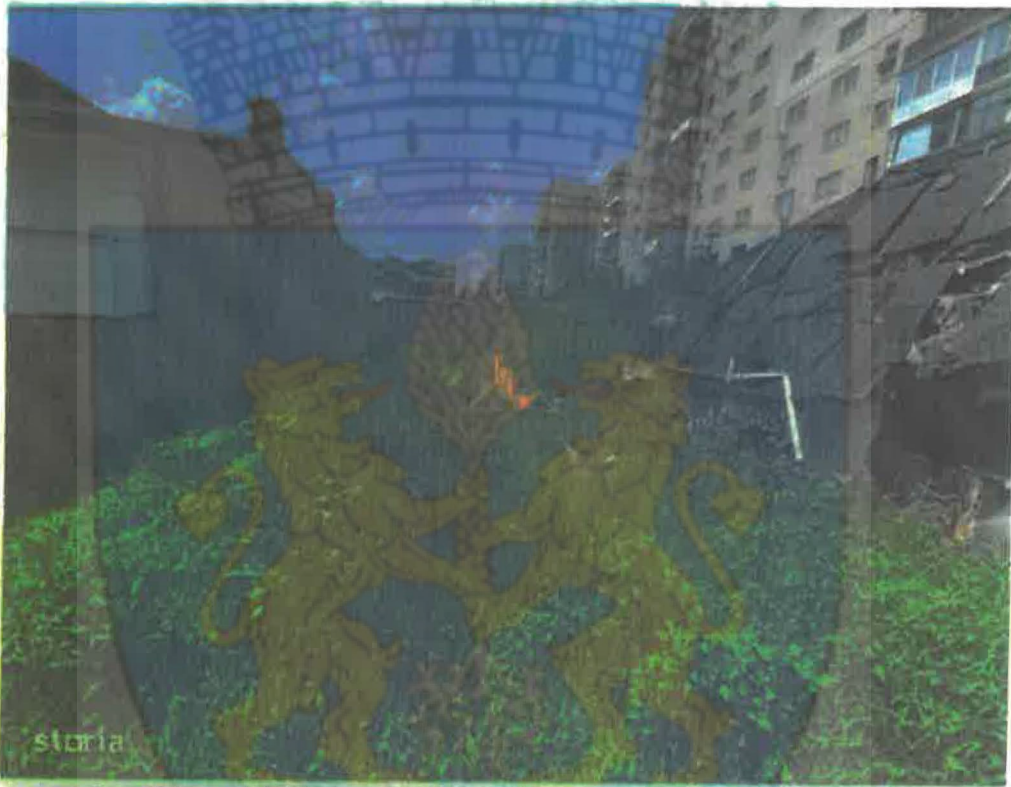


# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



3. [https://www.storia.ro/ro/oferta/novissimo-immobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR? gl=1\\*14e9ldv\\* gcl au\\*OTA4INzY3MzE0LjE3NDgONTYyODE.\\* ga\\*MjAzMjQ1MzY5MjM4xNzE3NjY5OTY4.\\* ga\\_1XTP46N9VR\\*cZE3NTA3NjM0MjQkbzM3IGcxJHoxNzUwNzYzNDE2JG61OCRsMCR0MA](https://www.storia.ro/ro/oferta/novissimo-immobiliare-teren-in-zona-republicii-IDDWqR? gl=1*14e9ldv* gcl au*OTA4INzY3MzE0LjE3NDgONTYyODE.* ga*MjAzMjQ1MzY5MjM4xNzE3NjY5OTY4.* ga_1XTP46N9VR*cZE3NTA3NjM0MjQkbzM3IGcxJHoxNzUwNzYzNDE2JG61OCRsMCR0MA)



NOVISSIMO-IMOBILIARE: TEREN IN ZONA REPUBLICII

**134 000 €** 363-67m<sup>2</sup>

 Biroua Centrală de Standardizare, Depozitul Național al Proiectelor, Proiectelor



Imobiliare Novissimo

NOVISSIMO IMOBILIARE

☎ 0723 078 910

Nume\*



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447





# ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



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

Nr. ordine	22473
Ziua	19
Luna	02
Anul	2025

## EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 152993 Ploiești

Cod verificare  
100164397409



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Zidari, Nr. 15, Bl. 13E, Jud. Prahova, Teren intravilan în suprafața de 3.12 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat în Municipiul Ploiești, str. Zidari, nr.15, bloc 13E, Ap.1

Nr. Ort	Nr. cadastral 2025 topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A2	152993	3	Teren nelmprețuit; Teren intravilan în suprafața de 3.12 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat în Municipiul Ploiești, str. Zidari, nr.15, bloc 13E, Ap.1

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22473 / 19/02/2025	
Act Administrativ nr. 603, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI;	
B1 intrabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota acțiunii 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF:2844855	

### C. Partea III. SARCINI

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



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



Carte Funciară Nr. 152993 Comuna/Draș/Municipiu: Ploiesti

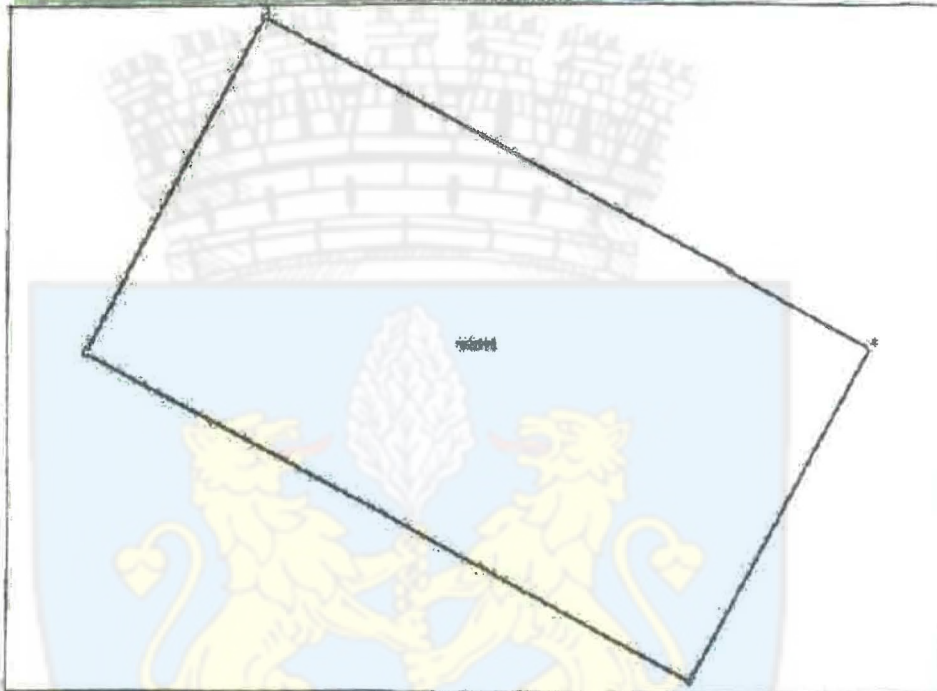
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp) <sup>*</sup>	Observatii / Referinta
152993	3	Teren intravilan in suprafata de 3,12 mp alflat balconului adiacent apartamentului situat in Municipiul Ploiesti, str. Zisari, nr.13, bloc 13E, Ap.1

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

### DETALIE LINIARE IMOBIL



### Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosinta	Intra-tilen	Suprafata (mp)	Taifa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	Cuza constructii	DA	3	-	-	-	-

### Lungime Segmente

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

Parcela Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment L (m)
1	2	1,3
2	3	2,4
3	4	1,3
4	1	2,4

<sup>\*\*</sup> Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.  
<sup>\*\*\*</sup> Distanța dintre puncte este formată din segmente calculate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



# AGENCIILE DE IMOBILITATE PIAȚA CONSTANTEA

Membri titulari ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



*Carta Funciară Nr. 152993 Comuna/Draș/Municipiu: Ploiești*

Se certă 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat costul de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării:  
21-02-2025

Asistent Registrator,  
**ALEXANDRA-NICOLETA DINU**

Referent,

Data eliberării,  
21/02

(parașa și semnătura)

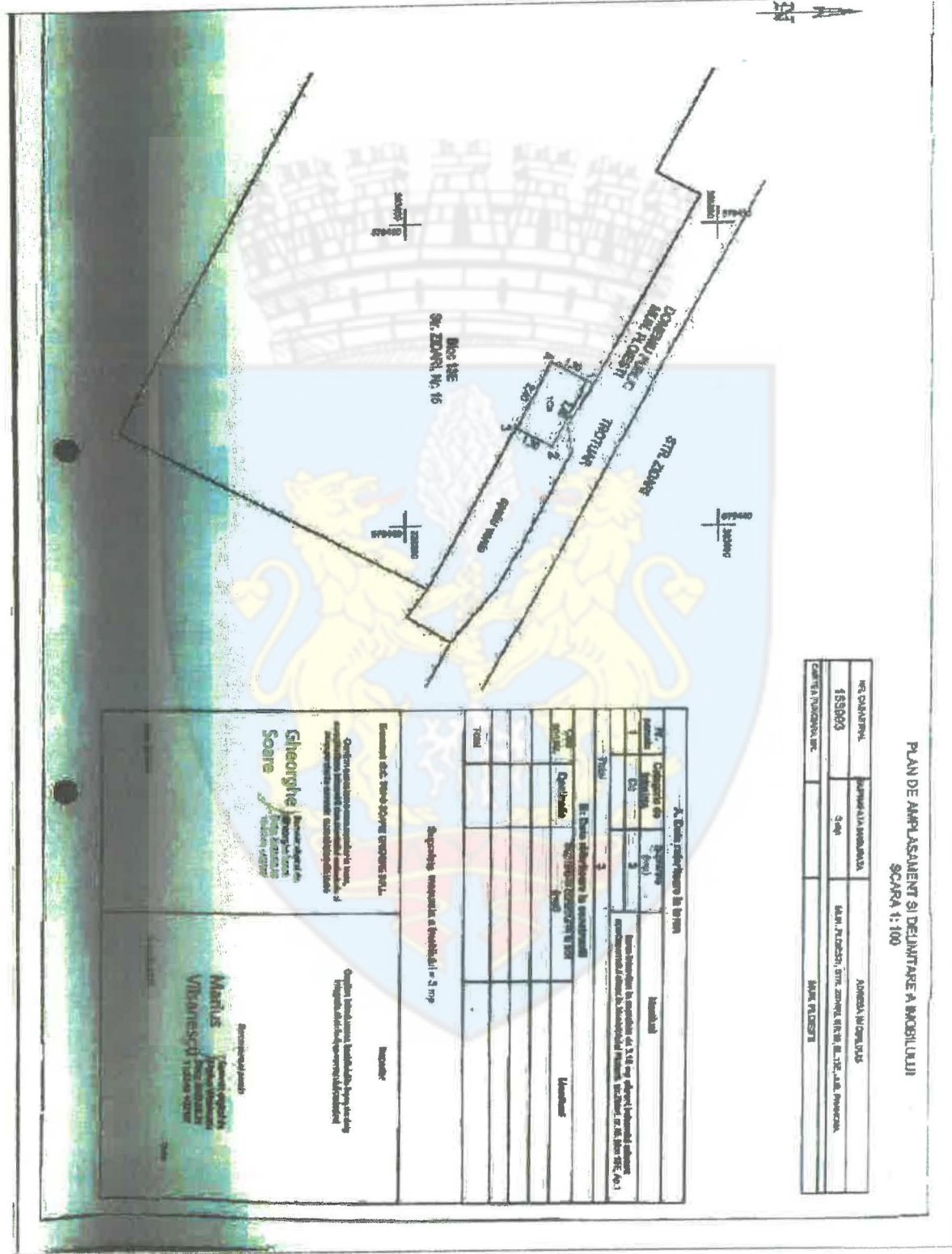
(parașa și semnătura)





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



NR. CANTONAL	NUMER ALTA SERTIFICATA	ADRESA IMOBILIULUI
153883	340	SAN. P. DOSI, STR. ZAVAR NR. 16, J. AL. BUCURESTI
CATERA PUNTOARA NR.		MARI H. DOSI

PLAN DE AMPLASAMENT SI DEINTARIRE A IMOBILIULUI  
SCARA 1:100

A. Date referitoare la teren

Nr. teren	Categoria de teren (m <sup>2</sup> )	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Intensitate
1	03	3	
<b>Total</b>		<b>3</b>	

B. Date referitoare la constructii

Viteza	Orizontala	Suprafata constructiei (m <sup>2</sup> )	Intensitate
<b>Total</b>			

Observatii: suprafata a terenului = 3 mp

Observatii: suprafata terenului este de 3 mp mp de teren (suprafata terenului este de 3 mp mp de teren)

Observatii: suprafata terenului este de 3 mp mp de teren (suprafata terenului este de 3 mp mp de teren)

**Silviu Soare** - Inginer de Arhitectură

**Marius Vitanes** - Inginer de Arhitectură



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 152993 / 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 88, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. ordine	22473
Ziua	19
Luna	02
Anul	2005

## Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 152993 / UAT Ploiești

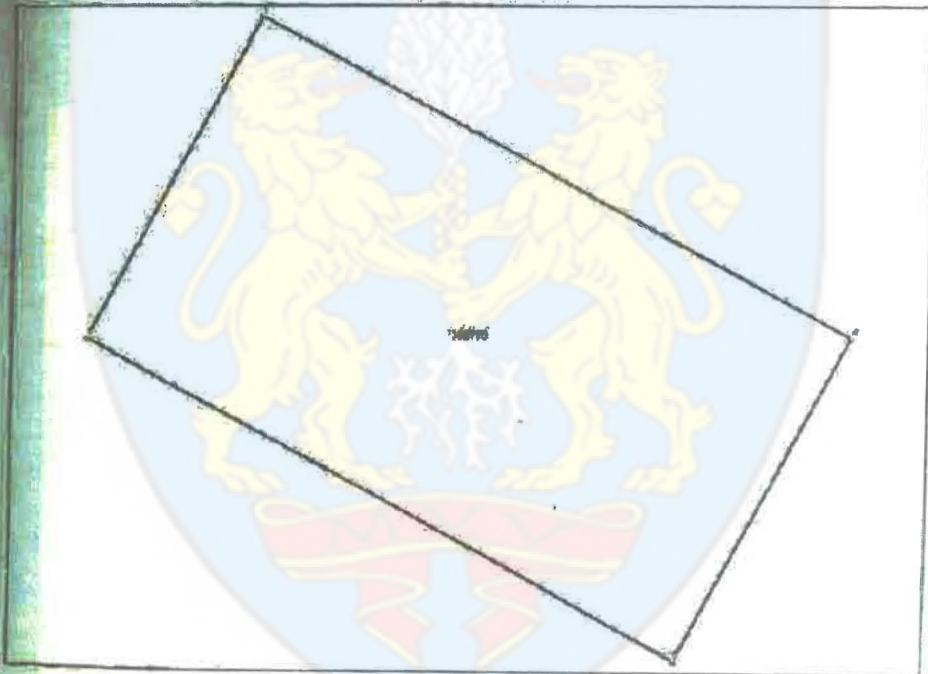
TEREN intravilan  
Adresa: Loc. Ploiești, Str. Zidari, Nr. 15, Bl. 13E, Jud. Prahova.  
Teren intravilan în suprafața de 3.12 mp aferent balconului  
adiacent apartamentului situat în Municipiul Ploiești, str. Zidari,  
Nr. 15, bloc 13E, Ap.1

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
152993	3	Teren intravilan în suprafața de 3.12 mp aferent balconului, adiacent apartamentului situat în Municipiul Ploiești, str. Zidari, nr. 15, bloc 13E, Ap.1

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

### DETALII LINIARE IMOBIL





# ENE CONSTANTA

Membra titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciari, Imobil nr. cadastral 152993 / UAT Ploesti  
Incadrare in zona  
scara 1:500



Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara, imobil nr. cadastral 152993 / UAT Ploiesti

**Date referitoare la teren**

Cat.	Categoria de folosinta	Intre vitan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	3			
<b>TOTAL:</b>			3			

**Date referitoare la constructii**

Cat.	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
Imobilul nu are in componenta constructii					

**Lungime Segmente**

Valoarea lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1.3
2	3	2.4
3	4	1.3
4	1	2.4

\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stere 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente consecutive ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCN PRAHOVA la data: 21-02-2025  
Situatia prezentata poate face obiectul unor modificari ulterioare, in conditiile Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata.

Consilier/inspector de specialitate,  
**MARIUS VILSANESCU**





Referat de admitere, cerere nr. 22473 / 19-02-2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA  
 Birou 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	22473
Ziua	19
Luna	02
Anul	2025

**REFERAT DE ADMITERE**  
 (Prima înregistrare imobil)

Domnul/Doaamna **MUNICIPIUL PLOIESTI**  
 Domiciliul: Loc. Ploiești, Piata EROILOR, Nr. 1A, Jud. Prahova

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 22473 din data 19-02-2025, 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) 152993, Loc. Ploiești, Str ZIDARI, Nr. 15, Bl. 13E, Jud. Prahova, Teren intravilan în suprafața de 3,12 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat în Municipiului Ploiești, str. Zidari, nr.15, bloc 13E, Ap.L. 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 funciara al OCPI PRAHOVA la data: 21-02-2025.

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  
**MARIUS VILSANESCU**



Incheiere Nr. 22473 / 19-02-2025



**ANULI**  
**SECRET**  
**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară FRAHOVA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești**  
 Dosarul nr. 22473 / 19-02-2025

**INCHEIERE Nr. 22473**  
 Registrator: **MARIUS VOICU**  
 Asistent: **ALEXANDRA-NICOLETA DINU**

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL PLOIEȘTI** privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:  
 Act Administrativ nr.603/28-11-2024 emis de **CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI**;

între îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 71/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211  
 Văzând referatul asistentului registrator  
 Juc în conformitate cu art.24 (alin.2 și 3), art.28<sup>1</sup>, art.29, art.31 (alin.1) și art.41 (alin.5<sup>2</sup>) din Legea nr.71/1996 (cu modificările și completările ulterioare) coroborat cu art.884 și art.888 Cod Civil și ale art.45, art.47 (alin.2) și art.87, art.72 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin Ordinul nr.600/2023 al Directorului general al ANCPJ.

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:  
 - imobilul cu nr. cadastral 152993  
 să se întabuleze dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**, sub B.1 din cartea funciara 152993 UAT Ploiești;

Prezența se va comunica părților:  
**SOARE GHEORGHE**  
**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

\*) Cu drept de recuzare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Date soluționării, 24-02-2025	Registrator, MARIUS VOICU	Asistent Registrator, ALEXANDRA-NICOLETA DINU
----------------------------------	------------------------------	--

Document semnat cu sigilu electronic; bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> din Legea nr. 71/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

\*) Cu excepție situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPJ



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

### HOTĂRÂREA NR. 603

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr. 1, din bl. 13E, parter

#### Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 683/27.11.2024 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Viscau, Valentin Marcu, Paul Palag-Alexandru, Mihai Tonsciuc și Neagu Daniel-Puiu și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 436/27.11.2024 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. 1738/27.11.2024 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. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr. 1, din bl. 13E, 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 22.11.2024;

Văzând Raportul din data de 10.09.2024 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 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;

În conformitate cu Ordinal 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;

### 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 3,12 m.p., situat în Ploiești, str. Zidari, nr. 15, adiacent apartamentului nr. 1 din

Se certifica prezenta fiind conform  
cu încheierea alăturată  
de către consiliul local





# COMUNA PLOIEȘTI

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

bl.13E, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integră din prezenta hotărâre.

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

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

Data în Ploiești astăzi, 28 noiembrie 2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe ȘIRBU-SIMION

Contrasemnează:  
SECRETAR GENERAL,  
Mihaela-Lucreția CONSTANTIN



Se certifica prezenta fiind conform  
cu cerințelul nr. 100/2024  
secretariatului comună





# ENE CONSTANTA

Membbru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 603/1 2024

Terenul ce se inscrie în domeniul privat al municipiului Ploiești



Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	2	3
	Str. Zidari, nr. 15, bl. 13E	Teren adiacent apartamentului nr. 1 din blocul nr. 13E,	Suprafață = 3,12 m.p.

Director Executiv,  
Carmen Daniela BUCUR

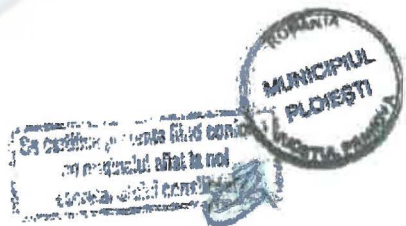
Director Executiv Adjunct,  
Amedeo Florin TĂHÎRĂ

Șef S.L.E.B.,  
Gabriela MÎNDRUȚIU

*(Handwritten signature)*

Intocmit: Consilier S.L.E.B. - Alina Mel-Roșu  
Consilier S.L.B. - Alina Epure

*(Handwritten signature)*







# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 121191 Ploiești

Nr. Carte 21752  
Zile 13  
Luna 02  
Anul 2024



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1759

TEREN intravilan

Adresa Loc. Ploiești, Str. Zidari, Nr. 15, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
43	CAD: 2855	516	Construcție CI înscrisă în CF 121191-C1; CONSTRUCTIILE: CI-BL-CF 121191-C1

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dobândirea dreptului de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1 / 01/01/2000</b> Act Administrativ nr. fn. din 01/01/2000;	
01 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 503/516 1) BLOC NR.19E CONSERVATIE (provenita din conversia CF 1759)	A1
<b>30183 / 08/03/2021</b> Act Notarial nr. 594, din 03/03/2021 emis de NP Neculae Aurelian;	
04 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun propriu asupra terenului în suprafața de 12,94 mp, aferent sp. nr. 32, dobândit prin Convenție; cota actuală 13/516 1) MACAVIL VLAD-ALEXANDRU	A1

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>56504 / 22/09/2011</b> Act Administrativ nr. 19236, din 19/12/1977 emis de OJCVL PRAHOVA (act administrativ nr. 10478/15-08-1980 emis de ADMINISTRATIA FINANCIARA ; act administrativ nr. 19236/28-07-1980 emis de OJCVL PRAHOVA; act administrativ nr. 55387/2011 emis de OCPI PRAHOVA.);	
C1 se încadrează dreptul de FOLDSINTA asupra terenului în suprafața de 12,94 mp aferent apartamentului nr.35 1) TABOR MIHAJ	A1
<b>71205 / 02/08/2017</b> Act Notarial nr. 449, din 01/08/2017 emis de NP Căsară Nicolae Radu; Act Administrativ nr. seria CD nr. 676677, din 02/11/2005 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
C2 Intabulare, drept de FOLDSINTA asupra terenului în suprafața de 16,82 mp aferent sp. nr. 28 1) VASILE GEORGE	A1
<b>95798 / 17/10/2017</b> Act Notarial nr. 4743, din 17/10/2017 emis de NP Neculae Aurelian;	
C4 Intabulare, drept de FOLDSINTA asupra terenului în suprafața de 16,82 mp aferent apartamentului nr.13 1) GHITULESCU DANIELA-MIRABELA 2) GHITULESCU LIVIU-ION	A1
<b>105884 / 26/09/2019</b> Act Notarial nr. 301, din 25/09/2019 emis de NP Călin Mirela;	
C7 Intabulare, drept de FOLDSINTA asupra terenului în suprafața de 12,94	A1



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI PRAHOVA  
Legitimatie nr. 12447



Carte Funciară Nr. 121191 Comuna/Oraș/Municipiu-Ploiesti

Inscrieri privind deznămbrărilor dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și servit	Referințe
1) DUTĂ LAURA-ANDREEA	
<b>221 / 06/01/2020</b>	
Act Notarial nr. 4, din 06/01/2020 emis de NP FRATIAN EUGEN-IULIU;	
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 12,94 mp aferent ap.11
	A1
1) TINGIRICA MIHAI-ALEXANDRU	
2) TINGIRICĂ MONICA-COSTINA	
<b>99063 / 29/09/2020</b>	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 808, din 28/09/2020 emis de Calin Magdalena;	
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 16,82 mp aferent apartamentului nr. 30
	A1
1) DUMITRU CATALIN	
2) DUMITRU ANDREEA-ALINA	
<b>14298 / 29/01/2021</b>	
Act Notarial nr. 261, din 29/01/2021 emis de NP Neculaș Diana;	
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 12,94 mp. aferent apartamentului nr. 15
	A1 / C.12
1) TRANDAFIR MARIA-ALEXANDRA	
<b>15856 / 03/02/2021</b>	
Act Administrativ nr. 14298, din 29/01/2021 emis de OCPI PRAHOVA;	
C12	se îndreaptă eroarea materială scădurată în cuprinsul încheierii 14298/2021 și în cuprinsul prezentei carti funciare în sensul ca suprafața corectă a terenului (atribuit în folosința) aferent apartamentului nr.15 este de 12,94 mp.
	A1
<b>137286 / 05/09/2023</b>	
Act Administrativ nr. 10601, din 25/09/1980 emis de ADMINISTRAȚIA FINANCIARĂ; Act Administrativ nr. 25015, din 03/03/1980 emis de OJCVL PRAHOVA; Act Notarial nr. 20082, din 11/11/1993 emis de NOTARIATUL DE STAT JUDEȚEAN PRAHOVA; Act Administrativ nr. 25015, din 28/07/1980 emis de OJCVL PRAHOVA;	
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 16,82 mp aferent apartamentului nr. 1
	A1
1) DRAGU ALEXANDRINA	
2) DRAGU DUMITRU	
<b>158553 / 19/10/2023</b>	
Act Administrativ nr. 11167, din 18/01/1981 emis de ADMINISTRAȚIA FINANCIARĂ PRAHOVA; Act Administrativ nr. 657633, din 10/02/1979 emis de PRIMĂRIA PLOIESTI; Act Administrativ nr. 638, din 19/09/2011 emis de SC CONTI SA; Act Administrativ nr. 132648, din 28/08/2023 emis de OCPI PRAHOVA; Act Administrativ nr. 17305, din 10/10/2023 emis de CEC BANK;	
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului în suprafața de 16,82 mp. aferent ap.4
	A1
1) IOSIF ANICA	



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Carte Funciara Nr. 121191 Comuna/Draş/Municipiu: Ploesti

## Anexa Nr. I La Partea I

### Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) <sup>*</sup>	Observatii / Referinte
CAD: 2558	516	CONSTRUCTIILE: CI IN CF 121191-CI

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

### DETALIILE TERENULUI

### Date referitoare la teren

Nr list	Categorie folosinta	area utila	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	OA	516	-	-	-	

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCI contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborata cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa [www.anci.ro/verificare](http://www.anci.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,

13/02/2024, 08:57





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



## Proces verbal de predare-primire recepție nr. 215

data 27.07.1979

Oficiul pentru construirea și vizarea locuințelor — Prahova, cu sediul în Ercol, str. 23  
nr. 23, în calitate de predător, reprezentat prin ing. MIREA IONEL și GRACIU IOAN și  
titular al Săculețului de Menținere și Reparații a imobilului nr. 100/11  
cu domiciliul în satul Săculeț, județul Prahova, județul Prahova, județul Prahova  
titular al Săculețului de Menținere și Reparații a imobilului nr. 100/11  
cu domiciliul în satul Săculeț, județul Prahova, județul Prahova, județul Prahova  
la data 27.07.1979 și Sașu Alexandrina  
domiciliu în satul Săculeț, județul Prahova, județul Prahova, județul Prahova  
titular al Săculețului de Menținere și Reparații a imobilului nr. 100/11  
cu domiciliul în satul Săculeț, județul Prahova, județul Prahova, județul Prahova  
la data 27.07.1979

În calitate de primitor a intervenit următorul proces verbal de predare-primire recepție:

1. — Oficiul pentru construirea și vizarea locuințelor — Prahova, predă și beneficiarul primește locuința apartament nr. 1 situată la nivelul scos din imobilul nr. 100/11 str. Ercol nr. 23 precum și cota-parte de teren în folosință pe timpul existenței construcției în suprafață de m.p., conform deciziei C.E. nr. din

2. — Subsemnatul primitor, am luat cunoștință de procesul verbal de recepție al imobilului din Ercol str. Ercol nr. 23 încheiat cu O.J.C.V.L. cu antreprenorul general și sunt de acord cu conținutul acestui proces verbal, însușindu-mi punctul de vedere al O.J.C.V.L. în care se constată că lucrările executate sînt de bună calitate.

3. — De asemenea, subsemnatul primitor sînt de acord ca relațiile dintre mine și predător, în legătură cu perioada de verificare în exploatare a lucrărilor de construcții-montaj executate în locuința contractată de mine și pe care o lan în primire, prin prezentul proces verbal, să fie reglementate conform instrucțiunilor de aplicare ale Regulamentului aprobat prin H.C.M. 900/1970, cu următoarele precizări:

a) Termenul de garanție al lucrărilor de construcții-montaj executate, este de 12 luni de la încheierea procesului verbal de recepție;

b) Am luat cunoștință de faptul că pentru orice deficiență provenită din exploatare, uzură normală sau din culpa mea, mă răspund O.J.C.V.L. și cede în sarcina proprietarului și, în consecință, îmi las obligația de a utiliza și plăti în bune condiții furnitura, instalațiile, utilajele și părțile comune aferente, în timpul perioadei de verificare în exploatare a locuinței. Orice deficiență produsă din reaua folosire, lipsa de îngrijire, lipsa de pază și întreținere a lucrărilor cade în sarcina mea.

Totodată am luat cunoștință de faptul că deficiențele produse din modificările efectuate de mine sau cu asentimentul meu în locuință, după primirea acestora, mă privesc pe mine și O.J.C.V.L. nu are nici un fel de obligație în legătură cu acestea.

c) De asemenea, am luat cunoștință de faptul că sînt obligat să aduc la cunoștință O.J.C.V.L. imediat și cel mai târziu în termen de 2 zile de la producerea lor, orice deficiență sau viciu ascuns al lucrărilor de construcții-montaj executate în locuința mea, cunoscînd că orice degradări produse din

Page 7





# ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



O J C V L  
PRAHOVA -- FLOIESTI

*de hotarut 1 exp.*

## CONTRACT DE CONSTRUIRE Nr. 25.c15

Intre unitatea pentru contractarea construirii locuintelor proprietate personala -- OJCVL Pra-  
hova, reprezentata prin Ing. Ionel Mirea in calitate de director si Ionel Craciun in calitate de con-  
tabil sal. pe de o parte si Dragu Dumitru si Dragu Alexandrina  
domiciliat (a) (ii) in com. Pintinele sat Vasu Skopt

nr. bloc scara etaj apartament Adresa Sectorul  
Sectorul Prahova  
Proprietar (dare) al (a) buletinului de identitate seria AF / AI nr. 180350 / 180329  
subscris de Mil. Mizil / Mil. Mizil sub nr. / din 22.X.1979  
22.X.1979 pe de alta parte in baza Legii nr. 4/1973 a cererii  
nr. 2448/1978 a propunerii C.O.M.  
T.O.-I. Floiesti din 1978 si a pozitiei din lista de prioritati nr. contr. 18 21

a intervenit urmatoari contracti: Approbarea Comit. Exec. al Consil. pop. Municip. Floiesti prin tabel 29 din 11.08.978 poziti-  
i. Unitatea contractanta se obliga: 13  
a) sa asigure beneficiarului construirea unei locuinte proprietate personala in lotul 12 si

ADRESA LOCUIREII							
Cat. Strada	STRADA	Cod strada	Nr.	Bloc	Et.	Sc.	Nr. ap.
REPUBLICA				13	S	P	1

destinat catre N. I. cuprins din 3 camere si dependinte cu o suprafata utila de 57,97  
mp. din care suprafata locuabila 25,44 mp si o cota individa de 2,25 % din partile si depen-  
dintele comune, pe terenul in suprafata totala de 519,16 mp, atribuit de Comitatul  
executiv al Consiliului popular al Municip. Floiesti cu Decizia nr. 430/980 in  
folosinta pe durata existentei constructiei (cota parte 16,82 mp), sau pe terenul dobândit in  
baza actului nr. autentificat de  
sub nr. si transcrie sub nr.

Pretul locuintei este de 305.050 lei din care:  
pretul garajului        lei  
si al anexelor gospodaresti        lei

b) sa fie invitat pe beneficiar, ca membru al comisiei de receptie, sa participe la receptia finali-  
nara a locuintei;  
c) sa prezinte beneficiarului la data de 30.VII.1980 locuinta contractata.



# ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

2. Beneficiarul se obligă să achite prețul locuinței în felul următor:

- a) — avans: 

24.350
--------

 lei
- din care: 

--

 lei
- prețul garajului 

--

 lei
- prețul anexelor gospodărești 

--

 lei
- b) — prin împrumut de la C.E.C. 

80.700
--------

 lei

3. Subscrisul beneficiar declară că:

soțul (soția) este încadrat (ă) și realizează venituri.  
soțul (soția) nu este no realizarea

este (sunt) căsătorit (i) (ii) ne-căsătorit (i)

— nu am eu, soția (soțul) și copilul minor altă locuință proprietate personală așa cum este definită de art. 8 din Legea nr. 4/1973.

4. Contractul de față va fi pus în executare după încheierea contractului de împrumut alăturat.

5. Drepturile și obligațiile părților, prevăzute în prezentul contract, se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg, pentru acestea, din Legea nr. 4/1973 și H.C.M. nr. 880/1973.

6. Se anexează planul apartamentului. Finiesjele int.conf. Dec. 447/1976.

Încheiat azi 

--	--	--

 în   exemplare, din care   se înmânează

UNITATEA CONTRACTANTA

CONTRACTANT

BENEFICIAR

NOTARIUL DE STAT AL

INTOCMIT

Prezentul încheiere este trecut în registrul de încheieri sub nr. 5986 din   lei pentru   lei







# ENE CONSTANTA

Membro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



Pentru perioada de timp ctind beneficiarul nu are de incasat drepturile bănești, ratele și dobân-  
zile se achită prin depunere la C.E.C.

Achitarea ratelor și dobânzile se pot face și în următoarele condiții:

3. Neplata la scadență a șase rate sau a contravalorii a șase rate atrage executarea silită asu-  
pra locuinței și evacuarea deținătorului acesteia. Executarea silită se va face în baza prezentului  
contract care are valoare de înscris autentic și constituie titlul executoriu.

4. Avansul (și după caz, prețul garajului) a fost virat la amiteles contractantă din contul nr.  
10000/1999 și după virarea nr. 22 din 1999 în  
35.21.2000 în contul beneficiarului, atât eu cât și soția (soțul) nu am mai beneficiat de credit pen-  
tru construirea de locuință.

În cazul în care se va constata că declarația de mai sus, precum și cele prevăzute în contractul  
de construcție nu corespund realității, contractul de împrumut este anulat de drept, subzemenatul fiind  
decăzut din beneficiul termenului de rambursare a creditului, iar creditul rămas de rambursat devine  
originel C.E.C. fiind în drept să procedeze la executarea silită percepiind o dobândă de 12% pe an /  
creditul acordat de la contractare și până la restituirea integrală a creditului \*).

5. Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract, se completează cu dreptu-  
rile și obligațiile de decurg pentru acestea din legea nr. 4/1973 și H.C.M. nr. 880/1973.

Încheiat la 19.01.2001 la data de \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_ exemplare din care  
se rambursează beneficiarului.

*19.01.2001*  
Progr. Dumitru, m. colic și  
și se potia mbele în instrucție și progr. și dia  
venitului lunar, etc și din ajutoarele medicale.

INCURSA C.E.C.  
FILIALA C.E.C.

BENEFICIARUL CREDITULUI



Viza  
Creditei nr. 12447





# ENE CONSTANTA

Membra titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

MUN. PLOIESTI, STR. ZIDARI NR. 15, BL. 13E, SC. A, PARTER, AP.1

BENEFICIAR : DRAGU ALEXANDRINA  
DRAGU DUMITRU  
MUN. PLOIESTI, STR. ZIDARI, NR.15, BL. 13E, SC. A, PARTER, AP.1

## PLAN DE SITUATIE SCARA 1 : 200

NR.CHEI UNITATE INDIVIDUALA: 1211M-C1-113  
SUPRAFATA UTILA: 86,7 MP



10.2023

S.C. TOPO SOARE, GRIGORE S.R.L.  
 PLOIESTI - str. SPAR. CANTACUZINO, nr. 106 M. 102, et. 1  
 Aut. A.N.C.P.I.-CLASA III  
 AUF. 10-8-J 1833

**Gheorghe Soare**  
 Semnat digital de Gheorghe Soare  
 Data: 2023.10.09 12:17:41  
 +0900

PLAN DE SITUATIE  
 -CERTIFICAT DE URBANISM-

BENEFICIAR : DRAGU ALEXANDRINA  
 DRAGU DUMITRU  
 MUN. PLOIESTI, STR. ZIDARI, NR. 15, BL. 13E, SC. A, PARTER, AP.1



**ROMANIA**  
**Județul Prahova**  
**Municipalitatea Municipiului Ploiesti**  
Nr. 39834 din 16-10-2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 1409 Din 16-10-2023

la solicitare  
**POPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CERCHEA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
CONSTRUIRE SI INCHEIERE BALTON**

Cu nume oficial aderent de " **DRAGU DOMITRU**  
ca domiciliat în județul **PRAHOVA** localitatea **PROIESTI**  
scris **ZIDARI** sectorul **15** cod postal **13B**  
nr. **2** din **16-10-2023**  
brevetarea la nr. **39834** din **16-10-2023**  
Pentru încheierea .... întru efectuarea construcției .... situate în județul Prahova, Municipiul Proiești,  
scris **ZIDARI** sectorul **15**, cod postal **13B**  
nr. **2** din **16-10-2023**, în baza planului de urbanism nr. **209** / **16-10-2023**  
în baza planului de urbanism nr. **209** / **16-10-2023**  
emise de **PROIESTI** județul **Prahova**, Municipiul Local nr. **209/1999** și **16/2009**  
ca autorizație, în procedura Legii nr. **50/1991**, privind autorizarea construcțiilor încheiate de  
autoritatea regională, respectiv, ca autoritate și competența autorității.

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Încadrat pe subsecțiunea 121109-CJ-D11, fiindu-i din apartamentul nr. 59 de 54,7 mp și sala de baie de 2,95% din suprafața de construcție a imobilului, se află situat în terenul cu înscrisul cadastral Proiești și este posesiunea privată a soților Dragoș Dumitru și Dragoș Alina, cunoscute în mod oficial de posesiunea nr.1060162/09.1990 emisă de Administrația Județeană de Urbanism și Construcții de Către Prefectura județului Prahova alături de O.C.P.L. Prahova în baza actului nr.15271546.16.2023, având dreptul apartenenței la teritoriul localității de 16.10.2023 exp. emis în data de 16.10.2023. Terenul pe care se dorește construirea baltonului este proprietate municipală Proiești.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Reținerile aferente a terenului: null-constructii.  
Drepturile stabilite prin planurile urbanistice actuale:  
1. - actul înscris;  
2. - planul înscris.  
3. - planul înscris.  
Utilizări permise: construcție individuală, încheierea planului de urbanism autorizat municipal; servicii profesionale, sociale și publicitare, comerț, activități industriale; servicii gospodărești cu regim de înalțime P.  
Utilizări permise cu condiții: servicii de înalțime P.  
Utilizări interzise: activități industriale, activități de înalțime P.  
Utilizări condiționate: activități industriale și servicii de înalțime P.  
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr. 277/2015 - Cod Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.  
Terenul se învecinează la nord cu sectorul B, sectorul H.C.L. nr.593/2011 și nr.3612/2012.

**3. REGIMUL TEHNIC**

UTR-n-4, LU, POT = 50%, CURT = 1,50) - conform HCL nr.285/2007;

Având funcția de ANEVAR - EXPERT EVALUATOR EPI  
Numele titularului ANEVAR: ANEVAR  
Numele titularului ANEVAR: ANEVAR



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

### NOTA:

- Se aproba construirea de balcoane la parter pentru blocurile care au construit balcoane la etajele superioare.  
Documentatia tehnică trebuie să prevadă:  
- caracteristicile balcoanelor să se facă cu dimensiuni constructive de lauză, eventual revăzându-se poziția colului proprie de proiectant, în conformitate cu tipul de închidere perimetrală existentă a blocului;  
- dimensiunile balcoanelor vor fi stabilite în funcție de proiectul balcoanelor de la etajul superior;  
- protejarea vasiletilor existente să se realizeze.
- Cuvenea pe baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire va fi înscrisă de:  
- documentația tehnică (în 2 ex. originale) având conținutul-cărua stabilit prin anexa 1 a Legii nr.50/1991, modificată și completată, în modificările: cu HGR nr.184/2001, Codul Civil, OMS 119/2014 modificată și completată prin OMS 594/2018, Legea nr.195/2005 cu modificările ulterioare, acordată cu existența arhivelor și acordurilor, care va fi întocmită, emisă și verificată conform legii;  
- plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și delimitare a închiderei, relevanța apartament (de la înscris în cartea funciară);  
- anexa la cererea pentru emiterea autorizației de construire - completată.

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.330/2001, cu modificările și completările ulterioare.  
Documentația urbanistică PUG și PLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației nouă Plan Urbanistic General al Municipiului Florești, ordonanță HCL nr.982/24.11.2009.

Proiectul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:  
**LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCTIUNI DE LOCUINTA COLECTIVE - CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON -**

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

### 4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Comisiei Europene (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, emisă prin Directiva Comisiei Europene nr. 609/1986 și prin Directiva Comisiei și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor proiecte și programe în legătură cu mediul și mediterarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 2004/70/CE și a Directivei 2001/42/CE, prin certificatul de urbanism se solicită solicitantului obligat de a solicita autoritatea teritorială de mediu pentru a se ocupa de evaluarea și de studiul, după caz, impactului asupra mediului proiectului în vederea realizării în lista proiectelor asupra evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Comisiei Europene nr. 609/1986, procedurii de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, acesta fiind depus în documentația pentru construirea anexării proiectelor de construcții în competența autorității publice competente.

În vederea realizării cerințelor cu privire la procedurile de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește cerințele obligatorii necesității publice, semnificativei opiniei publicului și al interesului cetățeanului sau pentru în realizarea investiției în scopul în realizarea investiției publice.

În anexa nr.1/2011.

După primirea guvernului acordului de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea efectuării inițiale a evaluării și studiului necesității evaluării efectelor anumitor proiecte asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite un act administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația contestării competenței pentru protecția mediului stabilită în documentația evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a solicita acest fapt autorității teritoriale publice competente cu privire la realizarea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Amplasament: EFIMERIA BUCUREȘTI - COMANEAȘI, 26-10-002  
Proiectant: COCI-BLANA ARCHITECT - EXP. SERVICIU

2

Page 00



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism nu se pot realiza deciziile prevazute de prevederile a actelor normative asupra mediului, solicitantul ramane in sarcina de verificare si servituti, acesta are obligatia de a scrie un raport necesitatii administratiei publice competente.

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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 specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:  
**AVIZ R.A.S.P. PRIVIND PLANUL DE ELIMINARE A DEȘURILOR PROVENITE DIN LUCRARI DE CONSTRUIRE SI DEMOLARI**

*NOTA: Se va prezenta situatia juridica a terenului afectat de lucrar (contract de suprafata inchelut de Directia Gestionii Patrimoniului din cadrul Primariei Municipality Focșani)*

d.4) Studii de specialitate:

Plan pe suport topografic vint de O.C.P.I. Prahova, conform Legii nr. 50/1991, republicata - actualizat la zi;  
**CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII** (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)

**RAPORT DE AUDIT ENERGETIC** (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)

**EXPERTIZA TEHNICA**

e) planul de vedere/actal administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);  
- in cele cazuri:

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

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

taxa emitere autorizatie de construire pentru locuinta si omnia 0.005 din valoarea lucrarilor

taxa timbru arhitectura 0.005 din valoarea lucrarilor

Proiect: ZAPORCA MITRABA - COMPLEX, 30-11-2021  
Proiectant: CECILIA-ELIANA PAVLIUCU - SEP SERVICIU

3



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Prezentul certificat de arhitectură are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
ANDRIALIVU VOJBOSEVICI



**SECRETAR GENERAL,**  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

**ARHITECT SEF,**  
VERONICA MADUNA

24 OCT. 2023

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

Adresa: Calea de Tis 141, codul poștal nr. 100077 Str. 10-10-2023

Prezentul certificat de arhitectură a fost transmis redactorului dintr-un pachet poștal în data de

24.10.2023



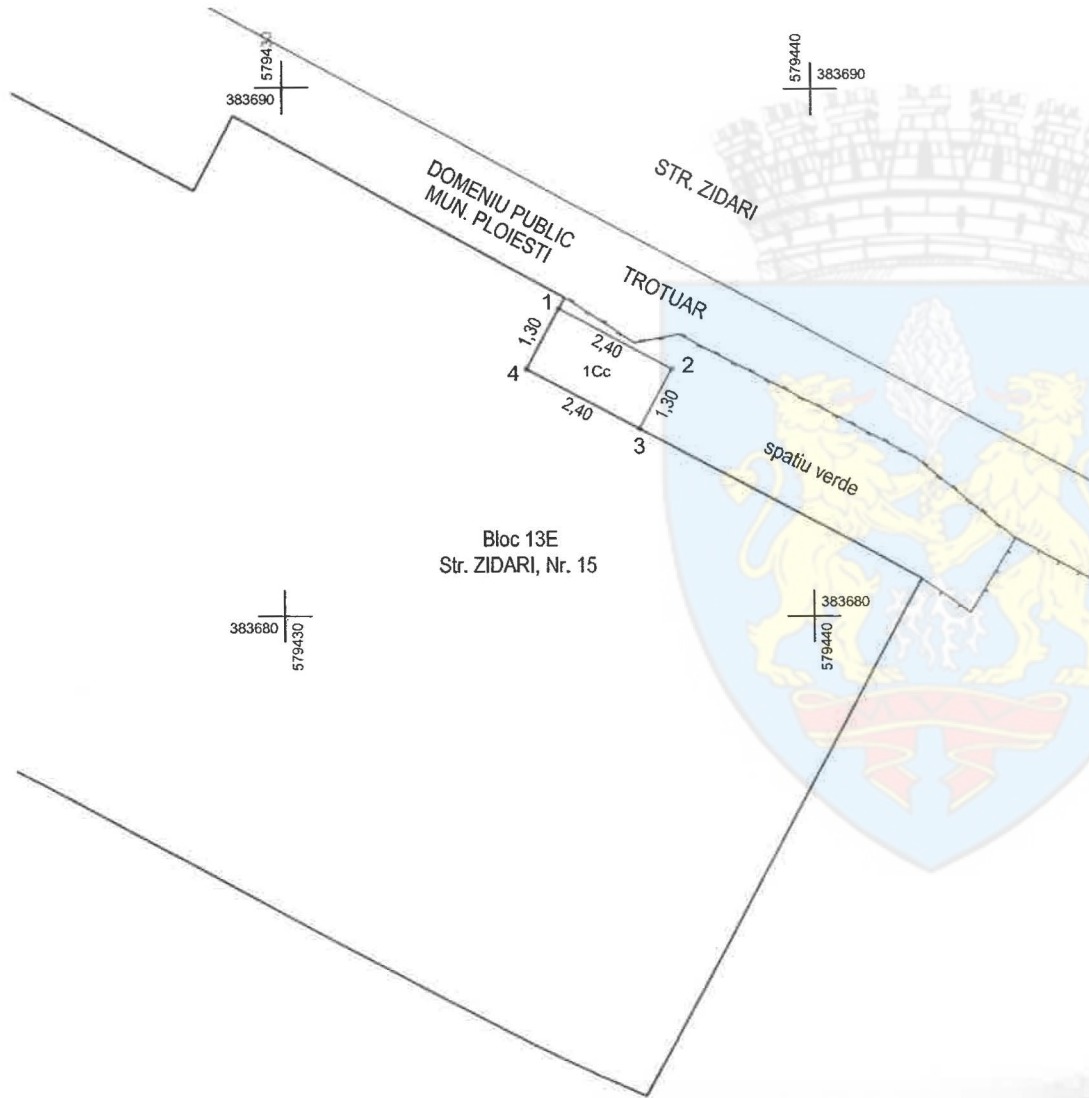
Intenție: TAPONIER MARIANA - CONSULTANT, JUDEȚA BUCUREȘTI  
Proiectant: COCĂ ȘTEFANA PATRANCU - ȘEF DE PROIECT

4



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1: 100

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
153993	3 mp	MUN. PLOIESTI, STR. ZIDARI, NR.15, BL.13E, JUD. PRAHOVA
CARTEA FUNCIARA NR.		MUN. PLOIESTI



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	3	teren intravilan in suprafata de 3.12 mp aferent balconului adiacent apartamentului situat in Municipiului Ploiesti, str.Zidari, nr.15, bloc 13E, Ap.1
<b>Total</b>		<b>3</b>	

**B: Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
<b>Total</b>			

Suprafata masurata a imobilului = 3 mp

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

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

**Gheorghe Soare**

Semnat digital de  
Gheorghe Soare  
Data: 2025.02.19  
10:20:41 +02'00'

Inspector

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

**Marius Vilsanescu**

Semnat digital de  
Marius Vilsanescu  
Data: 2025.02.21  
11:22:46 +02'00'

Semnatura si parafa

Data: 02.2025

Stampila BCPI

Data:

Amplasament nr. 2 la H.C.L. nr. 530/2025

