

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 14 m.p.,
aferentă garajului situat în Ploiesti, strada Triumfului nr.3**

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vîscan Robert-Ionuț, Marcu Valentin, Palaș - Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. _____ la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte, la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 14 m.p., aferentă garajului situat în Ploiesti, strada Triumfului nr.3;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 14 m.p. situat în Ploiești, strada Triumfului nr.3 aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești"- Anexa nr.1, poziția 256.

Având în vedere cererea domnului Mehedinț Mircea, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.303/2024;

Luând în considerare procesul verbal din data de 08.08.2025 precum și avizul din data de 08.08.2025 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În baza art.548 pct.(4), art. 550 pct.(1) și art. 693-702 din Noul Cod Civil;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (6) lit. b), art.354 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.33/2025, întocmit de către ENE CONSTANȚA, membru titular ANEVAR-Expert Evaluator EPI , pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în suprafață de 14 m.p. (număr cadastral 152718, Carte Funciară nr.152718), aferent garajului situat în Ploiești, strada Triumfului nr.3 care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Stabilește valoarea sumei datorate pentru folosința terenului în suprafață de 14 m.p. situat în Ploiești, strada Triumfului nr.3 la suma de 498,26 lei/an .

Art.3 Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Mehedinț Mircea pentru folosința terenului în suprafață de 14 m.p., număr cadastral 152718,

Carte Funciară nr.152718, identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) Domnul Mehedinț Mircea va achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren în sumă de 498,26 lei/an, pe toată durata contractului de suprafață. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

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

d) Domnul Mehedinț Mircea are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de suprafață.

e) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art.3, lit. d), contractul de suprafață 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 aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5 Direcția Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Mehedinț Mircea prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ

**Secretar General,
Laurențiu DIȚU**



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 18.03.2025 intre:

REVIZUIT IN DATA DE 28.05.2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI , in calitate de Client

Si

Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrarii:

Raport de evaluare realizat pentru a estima chiria/valoarea de piata a proprietatii in scopul constituirii
dreptului de superficie

TEREN IN SUPRAFATA DE 14 MP

situat in

Mun Ploiesti, Str Triumfului, nr 3, NC 152718, jud. Prahova

S-a predat de catre executant, un exemplar din lucrare.

Semnatarii prezentului Proces-Verbal considera ca s-au indeplinit toate obligatiile reciproce prevazute in contractul nr 2565/04.02.2025, lucrarea fiind declarata ca fiind receptionata.

Drept pentru care a fost incheiat acest proces-verbal in doua exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte semnata.

Am primit,

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI,

STOICA ALEXANDRA - CONSILIER SUPRAE
28.05.2025

Am predat,

Expert evaluator E.P.I.

Ec. Constanta Ene





Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

In conformitate cu contractul nr 2565/04.02.2025 ca urmare a solicitării dvs din cadrul platformei online SEAP, respectiv ordinul de incepere a lucrarilor din 28 februarie 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 pentru a estima chiria/valoarea de piata a proprietății menționate mai sus in scopul constituirii dreptului de supraficie.

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 Triumfului, nr 3, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren sub garaj	14 mp	152718	152718	In exclusivitate	In proprietate	Extras de carte funciara 189748/09.12.2024

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 terenului intravilan curti constructii in suprafata de 14 mp, la data de 05.03.2025, este cea rezultata din: **ABORDAREA PRIN PIATA:**

Valoare de plată teren S =14 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	178,81	889,93
Valoare totală	2.503,38 Euro	12.459,32 RON



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9770 Ron/Euro

Valoare supraficie -euro-	2.503,38 Euro
Durata supraficie - ani -	25
Perioada de recuperare - ani -	25
Redeventa anuala -euro-	100,13 Euro
Redeventa euro/mp/an	7,15
Redeventa lei/mp/an	35,59

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a pretului supraficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperare in minim 25 de ani si maxim 49 de ani a pretului de vanzare a terenului.

In ipoteza recuperarii valorii de piata a suprafetei de teren intr-o perioada de 25 ani, atunci redeventa anuala este de 100,13 euro, respectiv 7,15 euro/mp/an, echivalent 35,59 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. Cu cat perioada de recuperare a valorii de piata este mai mica cu atat redeventa anuala este mai mare.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand 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 4,9770 valabil la data evaluarii 05.03.2025

Evaluator autorizat ANEVAR, Ec. Constanta Ene





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 14 mp situat in Municipiul Ploiesti, Str Triumfului, nr 3, Judetul Prahova



Scopul evaluarii: **CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE**

Proprietar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Client: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Destinatar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Utilizator: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Raport nr 33 **MARTIE 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



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 si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o **la data de 27.02.2025**.
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.



ENE CONSTANTA

Membru 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,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI





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 **Evaluarea se adreseaza exclusiv** proprietarului **Primaria Municipiului Ploiesti din Judetul Prahova**, in calitate de **Client** si in calitate de **Destinatar / Utilizator** si contine informatii adecvate doar necesitatilor ei.

Evaluatorul nu v-a 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. Responsabilitatea Evaluatorului este doar fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de niciun tert.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii estimarea valorii de piata a terenului, respectiv a chiriei de piata in scopul incheierii de contracte de suprafacie cu titlu oneros, 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 Triumfului, nr 3, Judetul Prahova**, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	14 mp masurati si 15 mp din acte	152718	152718	In exclusivitate	In proprietate	Extras de carte funciara 189748/09.12.2024
Total suprafata mp	14mp masurati si 15 mp din acte					



In scopul prezentei evaluri 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 masurata de 14 mp si suprafata din acte 15 mp,imprejmuit.

Adresa proprietatii : **Municipiul Ploiesti, Str Triumfului, nr 3, jud. Prahova**

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, ocupat de garaj, domeniu privat UAT Ploiesti.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar **conform Act Administrativnr 267/29.11.2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, Act Administrativ nr 800/26.11.2024 emis de Primaria Municipiului Ploiesti.**

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 2023)

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.

Tipul valorii este Chiria de Piata.

Chiria de piata este “suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie



nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Sursa definitiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022, SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, paragraful C9, pagina 39.

Dreptul de superficie este “dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluia teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta.”

Sursa definitiei este art.693-702 din Codul Civil.

Metodologia de estimare a “chiriei de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor de evaluare relevante.

1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este **05.03.2025**, 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 **4.9770 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **18.03.2025**.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu v-a 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 estimate, 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 deasemeni 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	au fost primite: extras de carte funciara	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietati inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al primariei	-
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, deprecieri, 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 evaluate
- 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 neconcordanza 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.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de 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, 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 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.
- **Evaluat in ipoteza speciala de parcela libera**

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/destinatariilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

Nota: Clientul Primaria Ploiesti poate difuza/publica, lucrarea, in scopul realizarii obiectului pentru care a fost contractat serviciul de evaluare.



1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din **"Standardele de Evaluare A Bunurilor 2022"**, astfel:

- Definitile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din **SEV 100 – IVS Cadrul general (IVS- Cadrul general)**
- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) si condusa in acord cu prevederile SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)**
- Prezentul raport de evaluare este intocmit cu respectarea cerintelor **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) si GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesare abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12. Descrierea raportului

In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor 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.



CAPITOL II PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului intravilan de 15 mp din acte si 14 mp rezultati la masuratoare, situat in Municipiul Ploiesti, Str Triumfului, nr 3, Judetul Prahova.

Proprietatea este situata in partea semicentrala a orasului Ploiesti, inspre iesirea din oras spre Bariera Bucov, pe domeniul privat al Municipiului Ploiesti cu intrare atat din str Postei, cat si din strada Gheorghe Doja, pe teren aflandu-se o constructie de tip garaj, construit din panouri demontabile de prefabricate de beton, cu caracter provizoriu, in suprafata de 15 mp.

Vecinatati:

-La nord : strada Triumfului

-La sud-est: Tiplea Ion

-La sud-vest: Tiplea Ion

La nord-vest: teren curte din imobilul cu nr postal 9 din strada Paul Constantinescu, domeniul privat al Municipiului Ploiesti. In zona nu exista suprafete de teren libere pentru tranzactionare.

Terenul are suprafata de 14 mp, din acte si 15 mp la masuratoare, are topografie plana, forma regulata.

Pe amplasament este edificata constructia de tip garaj astfel:

Constructia C1 - garaj, este proprietatea domnului Mehedint Mircea, garaj in SC de 15 mp.

Constructia nu face obiectul evaluarii.

Adresa proprietatii : **Municipiul Ploiesti, Str Triumfului, nr 3, jud. Prahova.**

Regimul Juridic

Terenul cu NC 152718 in suprafata de 14 mp, este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea muicipiului Ploiesti (domeniul privat), conform HCL nr 800/26.11.2024 si HCL nr 267/29.11.2006 si a extrasului de carte funciara eliberat de OCPI Prahova ca urmare a cererii 189748/09.12.2024.

Regimul Economic

Conform ECF nr 189748/09.12.20244, terenul are categoria de folosinta intravilan curti constructii.



Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 14 mp suprafata masurata (15 mp suprafata din acte) este situat intravilanul UAT Ploiesti domeniul privat, Categoria Curti constructii, NC 152718.

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

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedisp nibil ptr evaluator	Observatii
Extras de carte funciara	189748/09.12.2024	Disponibil	Nu este cazul
Plan amplasament si Memoriu tehnic justificativ		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

Ploiești 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 km². 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 muntenesti Târgșor, Gherghița și Bucov ca centru regional al zonei, evoluția sa fiind accelerată 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 traversat 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 km², din care 35 km² 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 com. Municipiul Ploiești, Str. Triumfului, nr. 3, Județul Prahova.
- Zona liniștită. Zona este rezidențială.
- Accesul la proprietate se realizează din drum asfaltat, Triumfului
- Vecinătăți imediate:
 - - proprietăți rezidențiale: construcții de tip rezidențial P+1E, blocuri
 - - proprietăți comerciale
 - - unități comerciale : da



- -unitati de invatamant : da
- -unitati bancare : da
- - vecinatati

nord est: strada triumfului

sud-est: tiplea ion

sud- vest: tiplea ion

nord-vest: teren curte din imobilul cu nr postal nr 9 din str paul constantinescu-domeniul privat al municipiului ploiesti

Artere importante de circulatie in 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 locuinte
- Imobilul este amplasat in zona semicentrala a orasului Ploiesti, in apropierea Mall Afi
- 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 facilitare edilitara de tipul:
 - Magazine , mall, magazine de tip hipermarket
- Mijloace de transport in comun: **transport public in comun, RATP**
- Vecinatati: Case de locuit de tip P+1E, blocuri

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat la nivelul carosabilului, posibilitati de racordat la utilitatile tehnico-edilitare ale zonei.

Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie. Terenul are forma de neregulata si are un aspect ingrijit.

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.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de **27.02.2025**, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.



Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

Adresa proprietatii : **Municipiul Ploiesti, Str Triumfului nr 3** si are urmatoarele caracteristici :

- **are acces direct din drum asfaltat**
- Suprafata adecvata utilizarii curente
- Forma neregulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana
- Conditii de fundare normale
- Fara expunere la pericole

2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

Pe teren este edificat un garaj conform autorizatie de constructie nr 298/1976, din panouri demontabile din prefabricate din beton. Garajul nu face obiectul evaluarii. Municipiul Ploiesti beneficiaza de toata infrastructura de mijloace de transport, autobuze, tramvaie, microbuze.

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.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Nu se cunosc date cu privire la aceste aspecte, din datele puse la dispozitia evaluatorului nu reiese istoricul anterior al proprietatii.

2.8. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
	-deplin,clar si fara echivoc definitiv	- nu este cazul	
Caracteristicile localitatii	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - localitate de interes petrolier - densitate mare a populatiei - venturile populatiei peste medie - somaj redus - -economie locala puterunica - - dezvoltare industrială si comerciala semnificativa	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - zona adecvata utilizarilor de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate -zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate -vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinte 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - nu e cazul 	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -deschidere la drum adecvata -raportul laturilor adecvat -topografia adecvata -conditii de fundare normale -fara expunere la pericolele 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - 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 mijlocie 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 zona.



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, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

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

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat **liber este cea actuala, curti constructii.**

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 nu sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale, servicii , restaurante, parcuri
- in zona sunt destul de putine terenuri libere pe care pot fi edificate constructii similare cu subiectul evaluat
- tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate – teren, utilizarea probabila este pentru

edificarea de constructie de tipul celei existente la data evalurii.

Testul de permisivitate legala

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 mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situația din teren și am constatat ca:

Testul pentru posibilitatea fizică

La fel ca în aplicarea testului permisibilității legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizică sunt implicate, adică utilizarea existentă este în mod evident posibilă fizic. Mai mult, având în vedere caracteristicile construcțiilor subiect, nu este necesar să se ia în considerare modificări fizice semnificative din cauza condiției, utilității funcționale și întreținerii aferente construcțiilor. Se poate concluziona că utilizarea existentă trebuie continuată deoarece întrunește condițiile testului posibilității fizice.

Terenul beneficiază la limita lui de, utilitățile din zonă și este normal de fundare.

Drept urmare, apreciez că **dezvoltările existente la data evaluării sunt fizic posibile**, legal permise și nu se identifică alte constrângeri în acest sens.

Testul fezabilității financiare

Testul fezabilității financiare a proprietății imobiliare ca fiind construită, a fost aplicat având la bază informațiile obținute furnizate de studiul de vandabilitate, referitoare la cererea pieței pentru proprietatea imobiliară în cauză, în starea curentă a acesteia.

Având în vedere și rezultatele obținute în aplicarea abordărilor în evaluare considerate adecvate pentru proprietatea subiect care indică faptul că valoarea proprietății imobiliare considerată ca fiind construită depășește valoarea terenului considerat ca fiind liber, putem concluziona fără rezerve că este fezabilă financiar **proprietatea existentă** putând fi considerată maxim productivă în condițiile actuale de reglementare urbanistică.

În zonă sunt edificate construcții de acest tip și terenul beneficiază la limita lui de toate utilitățile zonei.

Ca urmare, activitatea pieței indică faptul că **utilizarea existentă** este fezabilă financiar. O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

Testul valorii maxime

După analizarea permisibilității legale, a posibilității fizice și a fezabilității financiare, am analizat proprietatea din perspectiva maximei productivități.

Deoarece există mai multe utilizări permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, evaluatorul estimează că **utilizarea existentă aceea de garaj** este cea care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare și aceasta este cea mai bună 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, 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 preponderent rezidentiala mici afaceri; comercial , in zona regasindu-se in proxima vecinatate a acestui amplasament.

Desi in zona sunt permise dezvoltari de unitati de servicii/comercial si rezidential, parcela analizata nu poate fi utilizata pentru edificarea de unitati cu aceasta utilizare, din cauza ca are suprafata foarte mica insa poate fi continuata utilizarea existenta, aceea de garaj.

Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, **teren curti constructii.**

- 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, atentie fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja folosit conform celei 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.** Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.



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, dobanzile, 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 pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, 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.

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, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în curs în 2024 sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.

La nivelul pieței, 73% dintre investitorii intervievați au finalizat în 2024 tranzacții cu terenuri sau se așteaptă să le încheie până la finalul anului.

3.2. Definirea pieței specifice

În cadrul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (servicii) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor curți cu construcții servicii, teren conform cerințelor zonei.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan curți construcții cu construcții ce deservește zona de servicii, patrimoniu privat al unui UAT. Arealul analizat : Municipiul Ploiești

Piața imobiliară a arealului analizat și a zonelor limitrofe este o piață aflată în dezvoltare. Piața imobiliară specifică este una cu activitate relativ scăzută și dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a vânzătorilor.

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

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei din sănătate, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continua să crească pentru acest tip de proprietate, ritmul de creștere fiind



unul puțin accentuat deoarece proprietatea este a unui UAT și se cunoaște că UAT-urile au în tendința concesionarea în detrimentul instrainării. Putem spune că este o piață a UAT-urilor și nu a cumpărătorilor.

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 rezidențială – blocuri și case.

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, proprietatea fiind în domeniul privat al unui UAT.

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piață

Zona preponderent rezidențială de case cu terenuri curți.

Evaluatorul s-a deplasat în vecinătatea proprietății pentru a identifica zona; s-a observat că proprietățile învecinate sunt reprezentate de case de locuit.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

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.

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.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în orașul Ploiești..

În cadrul analizei se vor lua în considerare gradul de ocupare și faptul că stocul de proprietăți **similare existent la data evaluării nu este destul de consistent, proprietatea fiind în domeniul privat al unui UAT, deci cu un singur proprietar și cu suprafețe mici, caracteristici greu de găsit la proprietari privați.**



Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant de blocuri de locuit, case, institutii de cult, scoli, gradinite.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri curti, gospodarii, blocuri, care in margine de sat au si un islaz comunal.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de **gospodarii, blocuri, institutii de cult, scoli, gradinite, super marketuri, mall in proxima vecinatate** a acestui teren

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii. Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al rezidentilor este ridicat.

3.3. Analiza ofertei competitive

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

Analiza ofertei permite evaluarea punctelor forte si a punctelor slabe si punerea in aplicare a strategiilor de imbunatatire a avantajului competitiv. O analiza istorica, actuala si viitoare a ofertei trebuie facuta pentru a stabili cate bunuri au fost livrate de concurenti, cat de multe sunt livrate si cate pot fi oferite pe piata.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesiune in detrimentul vanzarilor. Cumparatorii se bucura cand pe piata sunt listate terenuri din proprietatea UAT-urilor, la vanzare deoarece decat sa plateasca lunar sau anual o concesiune/redeventa, prefera sa plateasca o rata la banca dar stiu ca devin proprietari, aceasta conduce ulterior la cresterea semnificativa atat a valorilor acestor proprietati, cat si a cererii manifestate pentru acestea. De mentionat ca totusi aceste proprietati **au valori putin scazute fata de piata libera a persoanelor fizice.**

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **140-190 EUR/mp**. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati, eventuale riscuri de inundatie si instabilitate, etc.



In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare.

Oferta de proprietati similare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume terenuri din proprietatea UAT-urilor pe de o parte si terenuri din proprietatea altor persoane fizice sau juridice, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de terenuri, la nivelul anului 2025, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata proprietatilor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, din cauza evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

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 crestera interesului investitional in astfel de afaceri.

Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice in interes investitional. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este si ea relativ ridicata si vine deasemeni din partea persoanelor/firmelor cu venituri ridicate.

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes pentru potentialii investitori, interesati in dezvoltarea acestui tip de afacere.



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 afaceri locale
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie 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.

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.

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 nicioadata, 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 cotate 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 chirile, 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.



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 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 233 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/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

În lucrarea de față au fost aplicate trei metode de evaluare.



4.2. Abordarea prin piata

Metoda comparatiei vanzarilor este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferite. Se bazeaza pe valoarea unitara a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Metoda comparatiilor de piata isi are la baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

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.

Etapele 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. Criteriul de selectie 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 agentile 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% aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

Pentru evaluarea proprietatii subiect am utilizat tehnica comparatiei directe, deoarece am gasit suficiente proprietati comparabile pe piata analizata.

Prin aceasta tehnica preturile de inchiriere/vanzare si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Toate corectiile trebuie prezentate in raportul de evaluare intr o forma logica si usor de inteles.

Determinarea chiriei de piata, Estimarea pretului de suprafacie

Limita minima a pretului dreptului de suprafacie, se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata la care se adauga costuri de infrastructura aferente.

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a pretului suprafaciei se va stabili astfel incat sa asigure recuperare in minim 25 de ani si maxim 49 de ani a pretului de vanzare a terenului.

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.

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 3-5 %.

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin piata, parte integranta din lucrare, anexata capitolului ANEXE.

Indicatia asupra valorii de piata, respectiv a suprafaciei si a redeventei anuale, determinata prin Abordarea prin piata este de :



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Valoare de piață teren S =14 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	178,81	889,93
Valoare totală	2.503,38 Euro	12.459,32 RON
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9770 Ron/Euro		
Valoare superficie -euro-	2.503,38 Euro	
Durata superficie - ani -	25	
Perioada de recuperare - ani -	25	
Redeventa anuala -euro-	100,13 Euro	
Redeventa euro/mp/an	7,15	
Redeventa lei/mp/an	35,59	

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a pretului superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperare in minim 25 de ani si maxim 49 de ani a pretului de vanzare a terenului.

In ipoteza recuperarii valorii de piata a suprafetei de teren intr-o perioada de 25 ani, atunci redeventa anuala este de 100,13 euro, respectiv 7.15 euro/mp/an, echivalent 35,59 lei/mp/an.

Redeventa anuala poate suferi modificari de valoare 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.

Cu cat perioada de recuperare a valorii de piata este mai mica cu atat redeventa anuala este mai mare.

Evaluator E.P.I

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

Indicatia asupra valorii de piata, respectiv a superficiei si a redeventei anuale, determinata prin Abordarea prin piata este de :

Valoare de piață teren S =14 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	178,81	889,93
Valoare totală	2.503,38 Euro	12.459,32 RON
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9770 Ron/Euro		
Valoare superficie -euro-	2.503,38 Euro	
Durata superficie - ani -	25	
Perioada de recuperare - ani -	25	
Redeventa anuala -euro-	100,13 Euro	
Redeventa euro/mp/an	7,15	
Redeventa lei/mp/an	35,59	

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare,deci limita minima a pretului superficiei se va stabili astfel incat sa asigure recuperare in minim 25 de ani si maxim 49 de ani a pretului de vanzare a terenului.

In ipoteza recuperarii valorii de piata a suprafetei de teren intr-o perioada de 25 ani,atunci redeventa anuala este de 100,13 euro, respectiv 7.15 euro/mp/an, echivalent 35.59 lei/mp/an.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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. Cu cat perioada de recuperare a valorii de piata este mai mica cu atat redeventa anuala este mai mare.

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene





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 in intravilanul municipiului Ploiesti . Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor/concesionarilor 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.**
- 3. Cantitatea informatiilor** - deoarece in **arealul analizat** 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.

Criterii	Abordare prin piata	Abordare prin venit
Credibilitate	buna	neaplicata
Relevanta	buna	neaplicata
Adecvare	buna	neaplicata

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 14 mp, la data de 05.03.2025 este cea rezultata din: ABORDARE PRIN PIATA, respectiv:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Valoarea de piata la data de 05.03.2025 este de 2.503,38 euro, respectiv 178,81 euro/mp.

Valoarea suprafacie la data de 05.03.2025 este de 2.503,38 euro, echivalent 12.459,32 lei.

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a pretului suprafaciei se va stabili astfel incat sa asigure recuperare in minim 25 de ani si maxim 49 de ani a pretului de vanzare a terenului.

In ipoteza recuperarii valorii de piata suprafetei de teren pentru in minim de 25 ani atunci redeventa anuala este de 100,13 euro, echivalent 500,34 lei.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de catre TVA
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare

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





Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2022
- www.imobiliare.ro
- 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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

Teren aflat in Municipiul Ploiesti, Str Triumfului, nr 3, Ph

05.03.2025

Data evaluarii:

Cursul valutar la data evaluarii:

1 euro= 4,9770 lei (B.N.R.)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE SPECIALA

Denumirea	Teren intravilan	
Destinatia	Curti constructii	
Nr.Cadastral	152718	
Data PIF		
Localizarea (adresa)	Municipiul Ploiesti, Str Triumfului, nr 3,	
Dimensiuni, suprafete	Suprafata acte (mp) =	15
	Suprafata masurata(mp) =	14

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE

Teren- domeniul privat al Municipiului Ploiesti , cu suprafata din masuratori de 14 mp si suprafata din acte de 15 mp , teren intravilan, situat sub un garaj. Terenul este situat in partea semicentrala a municipiului Ploiesti, intrarea din strada Gheorge Doja. Pe teren se afla o constructie de tip garaj, construit din panouri demontabile de prefabricate din beton. Vecinatati: la nord-est: Strada Triumfului, la sud-est: Tiplea Ion, la sud-vest: Tiplea Ion, la nord-vest: teren curte din imobilul cu nr postal 9 din str Paul Constantin-domeniul privat al Municipiului Ploiesti. Posibilitatea de racordare la toate utilitatile:

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA

Sursa de informatii privind estimarea costului unitar de inlocuire	Diverse site-uri de publicitate imobiliara si standrade ANEVAR
Valoarea de piata unitara (euro/mp)	178,81
Valoarea de piata unitara totala teren (euro)	2503,38
Valoare contabila lei	
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR	CONSTANTA ENE





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

	Teren-domeniul privat al Municipiului Ploiesti, cu suprafata din masuratori de 14 mp si suprafata din acte de 16 mp, teren intravilan, situat sub un garaj. Terenul este situat in partea semicentrala a municipiului Ploiesti, intrarea din strada Gheorghe Doja. Pe teren se afla o constructie de tip garaj, construit din panouri demontabile de prefabricate din beton. Vecinatati: la nord-est: Strada Triumfului, la sud-est: Tipilei Ion. La sud-vest: Tipilei Ion, la nord-vest: teren curte din imobilul cu nr postal 9 din str Paul Constantiu-domeniul privat al Municipiului Ploiesti. Posibilitatea de racordare la toate	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat zona Transilvaniei	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat zona semicentrala forma dreptunghiulara si deschidere de 10 mp, posibilitati de utilitati la	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in zona semicentrala Ploiesti, deschidere de 10 mp, utilitati la hotar, un front
ELEMENT DE COMPARATIE		stradal	hotar, un front stradal	stradal
SUPRAFAȚA (mp)	14,00	693	717	400
pret ofertă-euro/mp		144,30	170,00	187,50
Pret proprietate		100.000	121.890	75.000
Incarcare PUZ/PUG				
Cut max		0,00		1,20
Pot max		0		
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	oferta	oferta
marja de negociere (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
marja de negociere din piata specifică (€/mp)		-7,2	-8,5	-9,4
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		137	182	178
Link		https://www.marshall-immobiliare.ro/terene-intravilan-de-vanzare-zona-centrala-147-mp-mah9966a3	https://www.marshall-immobiliare.ro/terene-intravilan-de-vanzare-zona-centrala-717-mp-mah8996a3	https://www.marshall-immobiliare.ro/terene-intravilan-de-vanzare-zona-centrala-400-mp-mah8130h2
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
quantum ajutare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajutare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		137,09	181,50	178,13
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	Fara restrictii	similar	similar	similar
quantum ajutare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajutare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		137,09	181,50	178,13
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajutare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajutare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		137,09	181,50	178,13
4. CONDIȚII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
quantum ajutare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajutare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		137,09	181,50	178,13
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajutare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajutare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		137,09	181,50	178,13
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluarii	luna martie 2025	luna martie 2025	luna aprilie 2025
quantum ajutare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajutare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		137,09	181,50	178,13
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Ploiesti strada Triumfului din Gheorghe Doja zona postei spre obor	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in Ploiesti, zona Transilvaniei	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in Ploiesti, zona semicentrala	Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in Ploiesti semicentrala
comparativ cu subiectul	zona semicentrala a municipiului	zona mai putin buna	similar	similar
quantum ajutare (%)		5,0%	0,0%	0,0%
quantum ajutare (€/mp)		6,8543	0,0000	0,0000
PREȚ AJUSTAT €/mp		143,9394	181,5000	178,1250
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	14,00	693,00	717,00	400,00
Diferență suprafață		679,0	703,0	386,0
quantum ajutare (€/mp)		0,9	1,1	0,7
quantum ajutare (%)		0,7%	0,7%	0,4%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan Curti Constructii	similar	similar	similar
quantum ajutare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajutare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
10. AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Strada asfaltata	asfaltata	asfaltata	asfaltata
quantum ajutare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajutare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	Direct din strada	similar	similar	similar
quantum ajutare (%)		0%	0%	0%
quantum ajutare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	la hotar	la hotar	la hotar	la hotar
quantum ajutare (%)		0%	0%	0%
quantum ajutare (€/mp)	posibilitati de racordare apa, en, el, g. canalizare	0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE/TOPOGRAFIE	plane, regulata	plane regulată	plane, regulată	plane, regulată
quantum ajutare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
quantum ajutare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		0,7%	1%	0%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		0,93	1,14	0,69
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		144,87	182,64	178,81
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
quantum ajutare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajutare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	144,87	182,64	178,81
Ajustare totala bruta absoluta	[%]		7,8 €	1,1 €
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :			5,68%	0,70%
Ajustare totala procentuala absoluta				
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :				
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :				
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat in zona semicentrala Ploiesti, deschidere de 10 mp, utilitati la hotar, un front stradal care este cea mai apropiată din punct de vedere fizio, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Explicitarea alustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători 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) - Pentru Proprietatea subiect Fara restricții/restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similarrestricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similarrestricții, fata de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similarrestricții, 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 nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ - Din discuțiile cu agenții imobiliare, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al căruia imobil este pe plată 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 ofertată acum luna martie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum luna martie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum luna aprilie 2025, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE - proprietatea subiect este localizată în Ploiesti strada Triumfului din Gheorghe Doja zona postei spre obor. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Ploiesti, zona Transilvaniei, amplasament zona mai puțin buna idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Ploiesti, zona semicentral, amplasament similar idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este localizată în Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Ploiesti semicentral, amplasament similar 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 15. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,7% deoarece are suprafața de 693 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,7% deoarece are suprafața de 717 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,4% deoarece are suprafața de 400 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) - proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan Curți Construcții. 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 asfaltata. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ 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 la hotar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are la hotar.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE/TOPOGRAFIE - proprietatea subiect are forma plana, regulata. 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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

2. **Colectarea** - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	14	693	717	400	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	144,3001443	170	187,5	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
	Deplin				
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS		Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Fara restrictii	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 PIATĂ	Data evaluării	luna martie 2025	luna martie 2025	luna martie 2025	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Ploiesti strada Triumfului din Gheorghe Doja zona postei spre obor	Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Ploiesti, zona Transilvaniei	Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Ploiesti, zona semicentral	Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Ploiesti semicentral	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	14	693	717	400	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan Curti Construcții	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Strada asfaltată	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	la hotar	la hotar	la hotar	la hotar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plana, regulată	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

DATE DE PIATA STRADA TRIUMFULUI ZONA GH DOJA – POSTEI

1. <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-transilvaniei-693-mp-msh7980q3>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website www.marshall-imobiliare.ro. The listing is for a plot of land (teren intravilan) in the Transilvania area, with an area of 693 square meters (mp). The price is listed as 100,000 EUR. The listing ID is MSH7980Q3. The website header includes the text "PROIECTE IMOBILIARE NOI". The listing details include a map showing the location, a list of characteristics (e.g., 693 mp, 18.5 m, 1 plot), and a list of utilities (e.g., Water, Sewerage, Gas, Electricity). The listing is categorized as "Intravilan". The website footer shows the date 22.08.2024 and the time 14:15:05.

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare, zona Transilvaniei, 693 mp

100.000 EUR

MSH7980Q3

Caracteristici:

Suprafata teren	693 mp	Tip teren	Intravilan
Latime	18.5 m	Numar teren	1
Tip teren	Construit		

Utilitati:

Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Ale informatii:

Oportunitate de investitie. Constructie demoliabila. La sosea. Acces auto. Teren inprejmuil.

Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

2. <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-transilvaniei-450-mp-msh8309cs>



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

marshall imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-transilvaniei-294-mp-msh03765c

Google
Pagina nu poate încărca corect Google Maps.

Localizare

Caracteristici

Suprafata teren	450 mp	Intravilan	DA
Suprafata constructie	21 m	DA	99 mp
Construcții			

Utilități

Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități pe teren

Alte informatii

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

Strazi asfaltate, Buminut stradai, Mijloace de transport

Suprafata si planurile alinate pe site sunt cu titlu orientativ
Pot aparea mici diferente in realitate

Taxe notariale

Valoarea pretului imobil in lei: 597.216,00 Lei

Total taxa notariale: 8.487,96 Lei

Detalii

3. <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-transilvaniei-294-mp-msh03765c>

marshall imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-transilvaniei-294-mp-msh03765c

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Suprafata teren = 294 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Transilvaniei, 294 mp

75.000 EUR

MSH03765C

Caracteristici

Suprafata teren	294 mp	Intravilan	DA
Suprafata constructie	11,08 m	DA	100 mp
Construcții			

Utilități

Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități pe teren

Alte informatii

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

Strazi asfaltate, Buminut stradai, Mijloace de transport



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

marshall-imobiliare.ro: Intravilan de vanzare zona gheorghe doja 1013 mp (msh0493m9)

Human interface De Compu... Calitate instalati... Proiectare apar... sanitate Cautare G Teren Chisinau 436 Spatiu comercial 2 Arhitectură Topo 26

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

Alte informatii
Zona: Oportunitate de investitie, Constructie demnificabila, La sosea,
Acces auto, Teren imprejmuat

Beneficii: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport
Proiect: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ
Pot aparea mici diferente in realitate

Taxe notariale
Valoare pret imobil in lei 373.260,00 Lei
Total taxe notariale 5.753,45 Lei
Vei detalia

Localizare

Cere detalii

Cautati

4. <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-gheorghe-doja-1013-mp-msh0493m9>

marshall-imobiliare.ro: Teren intravilan de vanzare zona gheorghe doja 1013 mp (msh0493m9)

Human interface De Compu... Calitate instalati... Proiectare apar... sanitate Cautare G Teren Chisinau 436 Spatiu comercial 2 Arhitectură Topo 26

Teren intravilan de vanzare, zona Gheorghe Doja, 1013 mp

250 EUR/mp + TVA
IDUL TERENULUI: MSH0493M9

Caracteristici
Suprafata teren 1013 mp
Lungime 32.66 m
Largime 1
Constructii intravilan

Descriere
Oportunitate de investitie!
Teren intravilan in suprafata de aprox 1000 mp, folosinta curti constructii in zona Centrala a orasului Ploiesti
Destinatii multiple: rezidential, comercial, birouri, servicii
POT: 60%
CUT: 1.80
Regimul de constructii conform CU S+P+4+5 retras

Localizare

Cautati



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-717-mp-msh8996e3

Localizare

Google

Pagina nu poate încărca corect Google Maps.

Care detalii

As dori sa primesc mai multe informatii despre proprietatea cu ID-ul MSH8996E3

☒ Prin bilararea casei esti de acord cu prelucrarea datelor tale personale in

POT: 60%
CUT: 1.80

Regim inaltime conform CU SRP4+5 retras

Acces la toate utilitatile: apa, canalizare, curent, gaz

Utilitati

Apa, Canalizare, Gaz, Curent, (CANAL) in zona

Alte informatii

Oportunitate de investitie La sosea, Acces auto

Strazi asfaltate, iluminat stradal, Mijloc de transport

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

5. <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-717-mp-msh8996e3>

marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-717-mp-msh8996e3

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Imaginată-ți terenul de 717 mp

Teren Intravilan de vanzare, zona Central, 717 mp

170 EUR/mp

170 EUR/mp

Caracteristici

Suprafata teren	717 mp	Localizare	Intravilan
Latimea teren	10 m		
Numar etaje	1		
Stare	Construite		

Utilitati

Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Oportunitate de investitie La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

Strazi asfaltate, iluminat stradal, Mijloc de transport

Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-717-mp-msh890ne3

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

Alte informatii
Oportunitate de investitie. La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit
Strazi asfaltate, iluminat stradal, Mijloace de transport
Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ
Pot aparea mici diferente in realitate

Taxe notariale
Valoare pret mobil in lei 606.622,15 Lei
Total taxe notariale 8.579,17 Lei
vezi detalii

Localizare

Google
Pagina nu poate incarca corect Google Maps.

Cere detalii

15.03.2025

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

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

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 400 mp

75.000 EUR
X2L8130H2

Caracteristici
Suprafata teren 400 mp
Front stradal 10-15 m
Inaltime teren 1
Construcii

Utilitati
Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii
Oportunitate de investitie. La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit
Strazi asfaltate, iluminat stradal, Mijloace de transport
Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Localizare

15.03.2025



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

marshall imobiliare.ro: Casa pe strada 400-mp 428130H2

Cum incepi o afacere | Calculul notariilor | Inchiriere apartament | vanzari | Cautare | Iren Cristiana 436 | Spatiu comercial 12 | Whatsapp Topu Eui | Toate marile

75.000 EUR
X2L8130H2

0733 358 130
0733 358 130

Caracteristici

Suprafata teren	400 mp	Intravilan
Suprafata constructii	10 15 m	
Numar etaje	1	
Construcții		

Localizare

Google
Pagina nu poate încărca corect Google Maps

Alte informații

Oportunitate de investitie. La sosea, Acces auto, Teren imprejuiat

Strazi asfaltate, iluminat stradal, Mijloace de transport

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

Taxe notariile

Valoarea pret imobil in lei	373.260,00 Lei
Total taxe notariile	5.753,45 Lei

ROU 11:55 16.08.2024



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 2

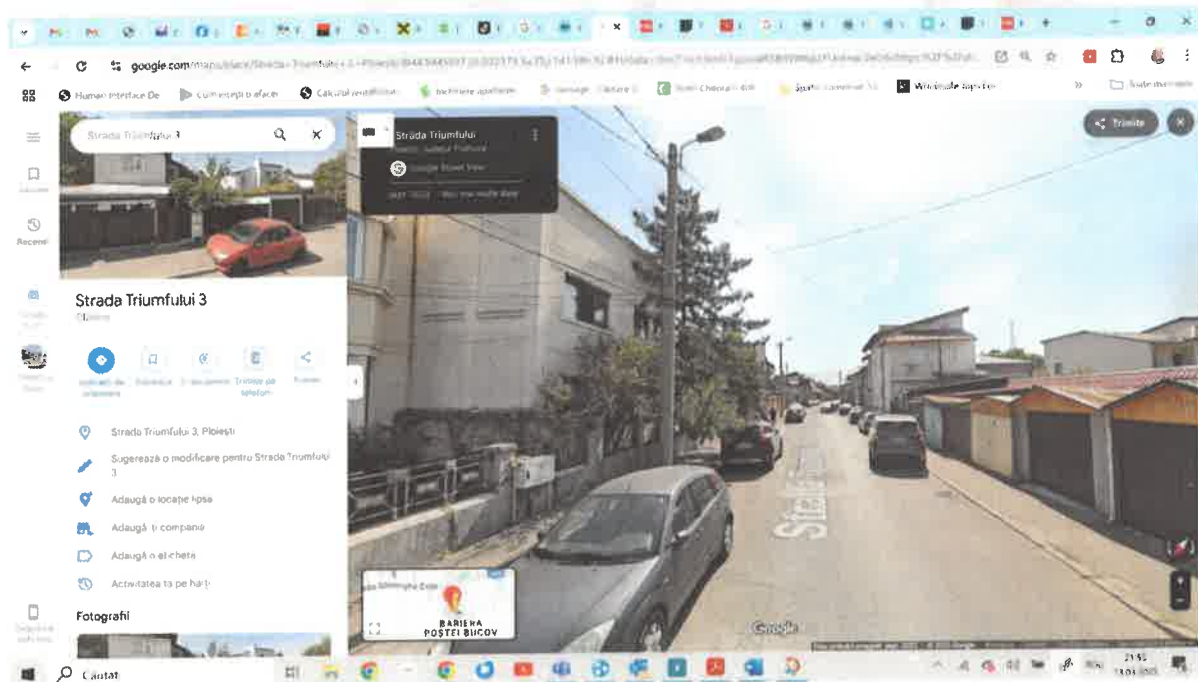
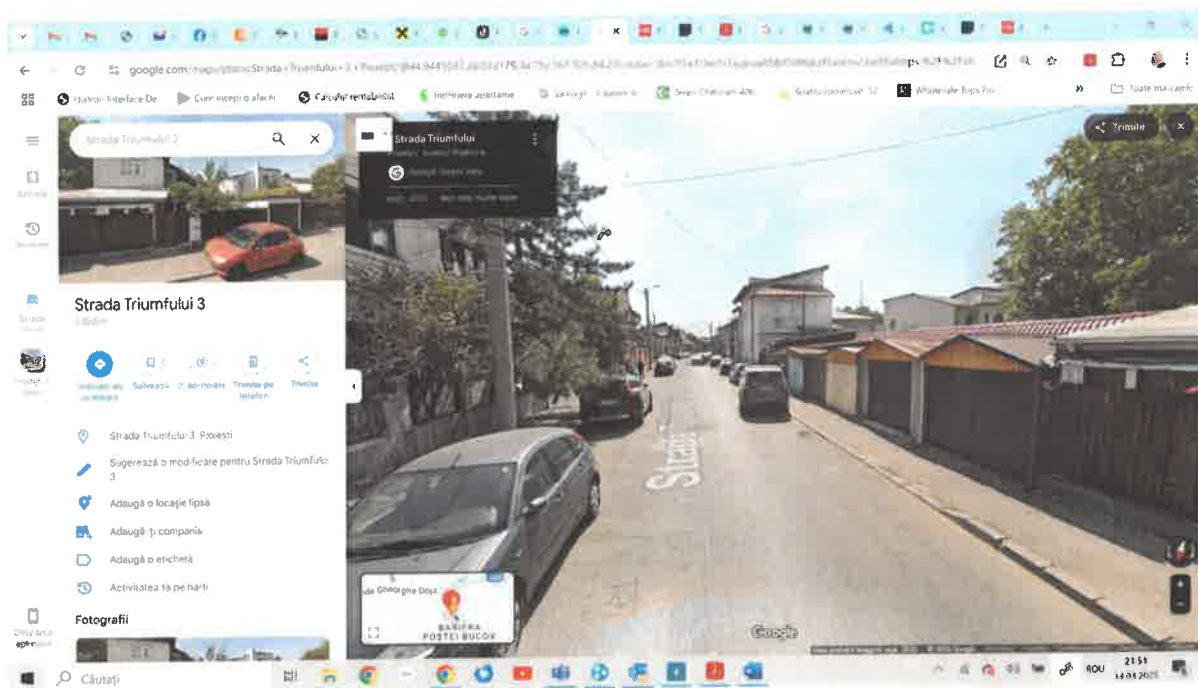
Fotografii



ENE CONSTANTA

Mămbro titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

CAPTURA GOOGLE MAPS TEREN DE EVALUAT





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru 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

Referat de admitere, cerere nr. 189748 / 09-12-2024



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

Nr. cerere:	189748
Ziua	09
Luna	12
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE (Prima înregistrare imobil)

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

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **189748** din data **09-12-2024**, vă informăm:

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

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

1) **152718**, Loc. Ploiești, Str. TRIUMFULUI, Nr. 3, Jud. Prahova, UAT Ploiești, în suprafață măsurată de 14 mp și suprafață din acte 15 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 09-12-2024.

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

Inspector
DENIS VALENTINA IONESCU



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Nr. cerere	169748
Ziua	09
Luna	12
Anul	2024

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 152718 / UAT Ploiești**

TEREN Intravilan

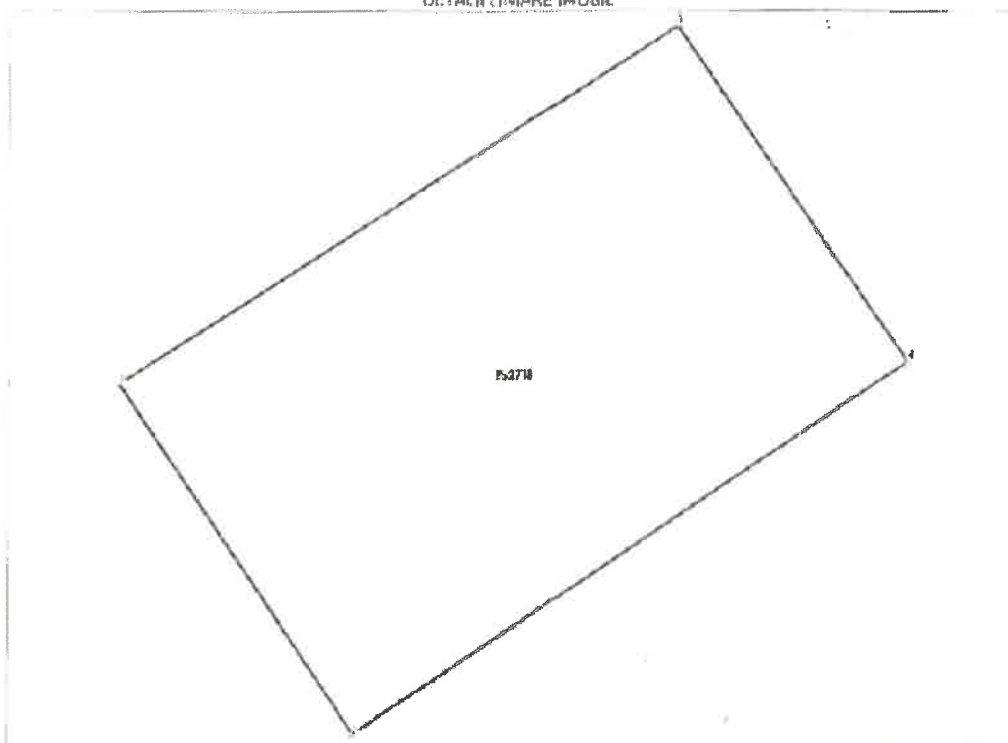
Adresa: Loc. Ploiești, Str. Triumfului, Nr. 3, Jud. Prahova

Comuna/Oras/Municipiu. Ploiești

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observatii / Referinta
152718	14	Teren domeniul privat al Municipiului Ploiești

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152716 / UAT Ploiești
Incadrare în zonă
scara 1:500





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152718 / UAT Ploiești

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra-vilan	Suprafață (mp)	Tarab	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	14			Teren domeniu privat al Municipiului Ploiești
	TOTAL:		14			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Imobilul nu are în componență construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmente (m)
1	2	4.685
2	3	2.99
3	4	4.735
4	1	2.881

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 09-12-2024
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate.

DENIS VALENTINA IONESCU



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



10016386706

Incheiere Nr. 189748 / 09-12-2024



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

Dosarul nr. 189748 / 09-12-2024

INCHEIERE Nr. 189748

Registrator: MADALINA CLAUDIA STANCUTU

Asistent: IONICA BAICU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIEȘTI privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.157935/14-10-2024 emis de OCPI Prahova;
-Act Administrativ nr.800/26-11-2024 emis de Primăria Municipiului Ploiești;
-Act Administrativ nr.267/29-11-2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, 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 registru

iar în conformitate cu art. 24 (alin. 2 și 3), art. 28 (alin. 1), art. 29 (alin. 1), art. 31 (alin. 1) și art. 41 (alin. 1 indice 1 și alin. 3) din Legea nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare) coroborat cu art. 877 și art. 888 Cod Civil și cu art. 7 (alin.3), art. 8 (alin. 1), art. 33, art. 45, art. 67, art. 69, 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 A.N.C.P.I.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 152718

- se întabulează 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 152718 UAT Ploiești;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

ION STEFAN

*) Cu drept de reexaminare 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 registruitorul șef.

Data soluționării,

17-12-2024

Registrator,

MADALINA CLAUDIA STANCUTU

Asistent Registruitor,

IONICA BAICU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28 ^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția 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 ANCP

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018
Autentificarea documentului poate fi verificată în adresa ene@ene.ro sau prin telefon.

Pagina 1 din 1



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 FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 152718 Ploiești

Nr. Certificat 189748
Zona 09
Luna 12
Anul 2024



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Triumfului, Nr. 3, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastru Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	152718	Din acte: 15 Măsurată: 14	Teren împrejmuit; În teren domeniul privat al Municipiului Ploiești

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
189748 / 09/12/2024 Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești; Act Administrativ nr. 157935, din 14/10/2024 emis de OCPI Prahova; Act Administrativ nr. 800, din 26/11/2024 emis de Primăria Municipiului Ploiești;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844853	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte 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. 152718 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

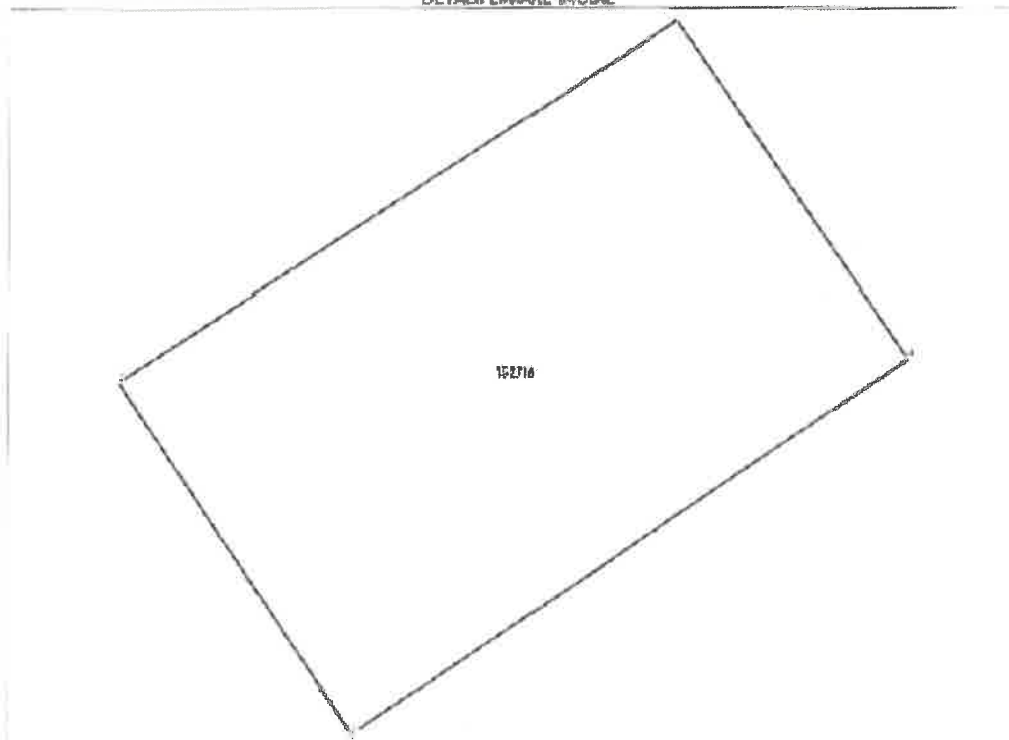
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
152718	Din acte: 15 Masurata: 14	Teren domeniu privat al Municipiului Ploiești

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra villa	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 15 Masurata: 14	-	-	-	Teren domeniu privat al Municipiului Ploiești

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.685
2	3	2.99
3	4	4.735
4	1	2.881



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Carte Funciară Nr. 152718 Comuna/Craș/Municipiu: Ploiești

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

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

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

S-a achitat tariful de 8 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,

16-12-2024

Data eliberării,

16-12-2024

Asistent Registratură,

IONICA BAICU

(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătură)



MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil/zona: strada TRIUMFULUI nr.3, Municipiul Ploiesti, judetul Prahova.
2. Beneficiarii lucrarii: **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu sediul în Piața Eroilor nr.1A-Ploiesti
3. Executantul lucrării: Ion Ștefan, autorizat A.N.C.P.I. Bucuresti, certificat de autorizare seria RO-P11-F nr.0034 cu sediul în strada Dorna nr.1E-Ploiesti
4. Nr.lucrări în registru propriu: 130/2024
5. Tipul lucrării: **PRIMA INREGISTRARE**
6. Scopul lucrării: Documentatie cadastrala de receptie si infiintare carte funciara pentru imobilul din strada TRIUMFULUI nr.3-Ploiesti, domeniu privat al Municipiului Ploiesti.
7. Situația tehnica si juridică a imobilului:

Situația tehnica:

În urma măsurătorilor s-a constatat ca terenul este teren sub garaj și este domeniu privat al Municipiului Ploiesti cu următoarele vecinătăți:

- la nord-est : strada Triumfului
- la sud-est : Tiplea Ion
- la sud-vest : Tiplea Ion
- la nord-vest : teren curte din imobilul cu nr.postal 9 din strada Paul Constantinescu-domeniu privat al Municipiului Ploiesti.

Obiectul lucrării :

Terenul- domeniu privat al Municipiului Ploiesti cu suprafața din măsurători de 14 mp și suprafața din acte de 15 mp este teren intravilan sub garaj.

Construcția CI-garaj, este proprietatea domeniului Mehedin Mircea-na face obiectul lucrării.

Situația juridică :

Proprietarii terenului: Municipiul Ploiesti

Acte de proprietate :

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr.267 din 29.11.2006

Certificat fiscal nr.94722 din 30.09.2024

8.Operațiuni de specialitate realizate :

Lucrarea a fost realizată în sistem de proiecție stereografică 1970 și plan de referință Marca Neagră 1975, folosind un GPS ComNav 1300, prin determinări cinemactice în mod RTK prin utilizarea de corecții diferențiale provenind de la serviciul specializat ROMPOS.

S-au folosit următoarele tipuri de date : Retea Nearest 3.1, tip mesaj

RTCM , metoda RTK, protocol NTRIP.

Prelucrarea măsurătorilor a fost realizată cu programele Maptys, Toposys, Prolink și Autocad. Astfel s-au cules toate elementele de planimetrie necesare întocmirii planului de amplasament și delimitare la scară 1 : 200, prezentat analogic în format A3

13.10.2024

INTOCMIT

ing. ION ȘTEFAN

ION

ȘTEFAN

Digitally signed
by ION ȘTEFAN
Date: 2024.10.13
12:44:40 +03'00'



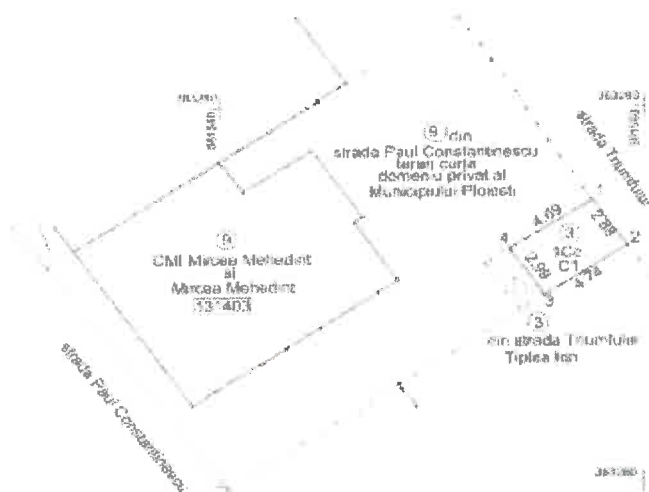
ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
152718	14	STRADA TRIUMFULUI nr 3 Ploiesti-intravilan
Carte Funciara nr		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) MUNICIPIUL PLOIESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	14	Teren intravilan- domeniu privat al Municipiului Ploiesti
Total		14	Teren sub constructia C1-gara

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CA	13.8	Constructie anexa (P), suprafata construita la sol=13.8 mp Suprafata constructia desfasurata=13.8 mp An construire 1976 , nr. niveluri=1 Proprietatea domnului Mehedinț Mircea nu face obiectul inscrierii
Total			

Suprafata masurata a imobilului =14 mp
Suprafata din acte =13.8 mp

Executant PFA ION STEFAN
Autorizatie seria RO-PH-F nr.0034
Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu rezultatele din teren
Semnatura

ION
STEFAN

Digitally signed
by ION STEFAN
Date: 2024.10.13
+2:34:55 +0300

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral
si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru
si carte funciara
Semnatura

Intinsus
Data
Validitate

Data: 13.10.2024



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



DUPLICAT

S-a indicat cu semnificative prezenta înscris

CONTRACT DE VÂNZARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie între:

1. GRECU CRISTIAN-VIRGIL, CNP 1640219293094, domiciliat în oraș Bragadiru, str. Mărăcineri nr. 12, Județul Ilfov, personal și ca mandatar pentru GRECU VIRGIL, CNP 1300719293111, domiciliat în Mun. Ploiești, str. Paștes, nr. 71, bl. C2, et. 3, ap. 13, Județul Prahova, conform probei autentificată sub nr. 887/10.06.2019 de notar public Moanță Georgeta din cadrul Biroului Individual Notarial "Moanță Georgeta", cu sediul în mun. Ploiești, în calitate de vânzător și

2. MIEHEDINȚ MURCEA, CNP 1821026297283, domiciliat în Mun. Ploiești, str. Paul Constantinescu, nr. 9, ap. 2, județul Prahova, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu Mehedinț Halichias Iris-Rimulana, CNP 2840304297322, în calitate de cumpărător.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnatul, Grecu Cristian-Virgil, personal și ca mandatar pentru Grecu Virgil vând numitului Mehedinț Murcea, înreg. dreptul de proprietate ce-l dețin asupra bucsei-gara situată în Municipiul Ploiești, str. Triumfului, nr. 3, Județul Prahova, construită din panouri de beton prefabricate din beton, în suprafață de 5x3 (cinci x trei) m.p.

Terenul pe care este amplasat garașul arătat mai sus, este proprietatea Mun. Ploiești și este deținut cu chirie în baza contractului de închiriere pentru terenuri pe care sunt amplasate garaje nr. 27685 din data de 25.01.2010, încheiat de Mun. Ploiești prin Consiliul Local, așa cum a fost modificat prin actele adiționale la contract.

III. MODUL DE DOBÂNDIRE

Dreptul de proprietate asupra garașului a fost dobândit parte prin moștenire conform certificatului de moștenitor nr. 26 din data de 07.03.2018 eliberat în Dosar nr. 28/2018 de notar public Moanță Georgeta din cadrul Biroului Individual Notarial "Moanță Georgeta", cu sediul în mun. Ploiești, parte prin comptare, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 446/22.01.1998 de notar public Popescu Violeta din cadrul Biroului Notarial "Equitas", cu sediul în Mun. Ploiești. Inițial, garașul a fost dobândit prin construcție, cu buclonă proprie în baza autorizației pentru executarea lucrărilor nr. 298/1976 eliberată de Comitetul Executiv al Consiliului Popular al Mun. Ploiești existând și certificatul de amplasament, planșă și regim de construcție nr. 383/1976 eliberat de aceeași instituție.

IV. PREȚUL

Prețul vânzării stabilit de noi, părțile contractante, este de 1.800 (milyonaseci) EURO, echivalentul a 8.496,90 lei (echivator eficient doar în vederea scutirii) și s-a achitat integral în muncetă, în euro, din surse proprii ale cumpărătorului și soției acestuia, astăzi, data autentificării prezentului înscris, această declarație a mea, a vânzătorului, personal și ca mandatar, servind drept declarație-chitanță descărcătoare de primire, respectiv achitare integrală a prețului.

Noi, părțile, declarăm că ne-am fost puși în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cele ale Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unei măsuri de prevenire și combatere a finanțării locale de terorism, cele ale Legii nr. 70/2015 pentru îmbunătățirea disciplinei financiare privind operațiunile de bănești și plăți în numerar (inclusiv ale art. 12 din această lege), dispozițiile Codului Civil cu privire la declararea reală și serioasă a prețului, precum și ale Codului Fiscal.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

V. DECLARAȚII, GARANȚII, OBIGAȚII VÂNZĂTOR

Eu, Grecu Cristian-Virgil, personal și cu mandat, declar pe proprie răspundere (cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații), că:

- imobilul are taxele și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din certificatele de atestare fiscală nr. 67760 și nr. 67763, ambele din data de 24.06.2019 eliberate de Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești.
- boxa-garaj nu este racordată la energia electrică
- chiria pentru terenul aferent garajului ce se înstrăinează a fost achitată în totalitate, pe toată perioada existenței garajului.
- garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor garajului, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află garajul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul, personal și ca mandat, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

VI. DECLARAȚII CUMPĂRĂTOR

Eu, Mehedinț Mircea, înțeleg să cumpăr de la Grecu Cristian-Virgil, personal și ca mandat, garajul mai sus arătat, la preț și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut mă declar întru totul de acord.

Eu, Mehedinț Mircea, declar pe proprie răspundere (cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații), că:

- am preluat de la vânzător toată documentația garajului.
- am luat cunoștință de situația juridică a terenului pe care este amplasat garajul ce face obiectul prezentei vânzări (inclusiv în ceea ce privește achitarea chiriei pentru terenul aferent garajului ce se înstrăinează pe toată perioada existenței garajului) și sunt de acord să cumpăr în aceste condiții.
- sunt căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu Mehedinț Halichias Iras-Ermihana, CNP 2840304297322, situație care reiese și din Extrasul nr. 289896 din data de 25.06.2019 eliberat de RNNRM astfel încât am cunoștință că bunul dobândit va deveni bun în proprietate comună în devălmășie.

VII. DECLARAȚII COMUNE

Noi, părțile prezentului contract, personal și ca mandat, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că:

- am luat cunoștință despre obligativitatea prezentării la Serviciul Public Taxe și Impozite în termen de 30 (trezeci) de zile de la perfectarea prezentului contract, în vederea schimbării rolului fiscal al imobilului.

VIII. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Transferul dreptului asupra imobilului (garajului), cu toate atribuțiile sale, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi, data autentificării contractului.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către cumpărător.

Eu, Grecu Cristian-Virgil, declar că mandatul Grecu Virgil este în viață și procura mi-a fost revocată, situație care reiese și din Extrasul nr. 327408 din data de 25.06.2019 eliberat de RNNRPR.

Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere și sub sancțiunile legii penale pentru fals în declarații, că notarul public ne-a explicat conținutul actului pe care l-am înțeles, îl acceptăm efectele juridice, l-



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

pentru în întregime și declarăm că cele consemnate în cuprinsul acestui exprimă voința noastră liberă
avescită, motiv pentru care semnăm unicul exemplar

*Prin prezenta, actul este încheiat în fața Notarului Public BARBU MARIA MĂDĂLINA în baza exemplarelor originale care rămân în posesia Notarului Public și în
prezența a două copii pe care fiecare din părțile prezente a primit câte o copie. Rămânând, ca dovadă a încheierii actului, în posesia Notarului Public.*

Vânzător,
GRECU CRISTIAN-VIRGIL
S S

Cumpărător
MEHEDIŢ MIRCEA
S S

GRECU CRISTIAN-VIRGIL
mandatari pentru GRECU VIRGIL
S S

ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
"BARBU" Societate Profesională Notarială
Licență de funcționare nr. 189/3104/14.07.2018
Sediu: Ploiești, Str. Școlii, nr. 48, Jd. Prahova
Tel./Fax: 0244-526443; 0244-446663
E-mail: office@notari.ro

ÎNCHETIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1.129 25.06.2019

În fața mea, **BARBU MARIA MĂDĂLINA**, notar public, la sediul menționat mai sus, s-au
prezentat:

- **GRECU CRISTIAN-VIRGIL**, CNP 1640219293094, domiciliat în oraș Bragadireu, str. Mărășeni
nr. 12, Județul Ilfov, identificat cu C.I. seria IF nr. 592225, eliberată de SPCLFP Bragadireu, la data de
17.01.2018, în nume propriu și ca mandatar pentru **GRECU VIRGIL**, CNP 1300719293111, conform
procurii autentificată sub nr. 887/10.06.2019 de notar public Moanță Georgeta din cadrul Biroului
Individual Notarial "Moanță Georgeta", cu sediul în mun. Ploiești și
- **MEHEDIŢ MIRCEA**, CNP 1821026297283, domiciliat în Mun. Ploiești, str. Paul Constantinescu,
nr. 9, ap. 2, județul Prahova, identificat cu C.I. seria PX nr. 298950, eliberată de SPCLFP Ploiești, la
data de 28.10.2014, în nume propriu,
care, după citirea actului au declarat că s-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă
voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar
În temeiul art. 12, lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 300 lei și TVA în suma de 37 lei, conform bonului fiscal nr. 19/2019

S-a perceput suma de 15 lei și TVA în suma de 2,85 lei, reprezentând tarife de verificare RMNRM, conform bonului fiscal nr. 20/2019

S-a perceput suma de 15 lei și TVA în suma de 2,85 lei, reprezentând tarife de verificare RMNEPR, conform bonului fiscal nr. 21/2019

NOTAR PUBLIC
BARBU MARIA MĂDĂLINA
S S

Prezentul duplicat s-a întors în act receptare, de notar public Barbu Maria Mădălina, anexat la actul original de la care s-a scos acest duplicat, în fața
originalului și conținutul este adevărat în condițiile legii

NOTAR PUBLIC
BARBU MARIA MĂDĂLINA
S S





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

E - 02

PROIECT DE PROIECT EXECUTIV DE LUCRARI

1976

TOV, FERDOVSCHEI MIHAIL

Floresti

Postei no. 71, Bl. C. 2, ap. 2

4025

26.03.1976

construcție a unei boxe - garaj din panouri
prefabricate din beton, cu caracter provizoriu, conform
planului de aliniere și regim no. 383/1976

Scintei

3

conform Documentației tehnice întocmită de GIGOL, Praha

Proiectant no. 11/175/VIII - G. din 26.03.1976



[Handwritten signature]



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RA. POPULAR AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Comitetul Executiv

Nr. 4023 / 1976

Denum. 2/2

Data

4.12.1976

CERTIFICAT Nr. 383/1976

de amplasament, aliniere și regim de construcție

Urmare raport nr. 4023/1976 adresat de FERDOVSCHI PETRE

privind terenul proprietatea

Scintell

nr. 3

In baza planului de situație întocmit de

G.I.G.C.L. Praheva

pe terenul nr. 4023/1976

a) Modul de folosință admis pentru teren: zonă de constr. in regim de P. și 4 etaje

b) Suprafața totală a terenului: 12,00 mp. (dată indiviză) conform contract nr.

c) Suprafața de suprafață construită: 1394/1976 încheiat cu GIGUL Praheva

d) Locurile aduse pentru construcții: clădirea principală m. anexă m.

construcția unei boxe garaj din panouri de prefabricate, cu caracter provizoriu, conform plan de situație vizat de SAS. și

pe motivele prezente de limita de proprietate cu strada și cu calcan

anul 1976 arhitectural al construcției

nu se admit alte construcții

1976

La prezentul certificat s-a plătit taxa de lei 107 cu chitanță nr. 005037/11

conform Decretului nr 79/1958

Prezentul certificat este valabil timp de 12 luni și nu ține loc de autorizare de construcție

pentru obținerea autorizării de construcție

PREȘEDINTE



SECRETAR

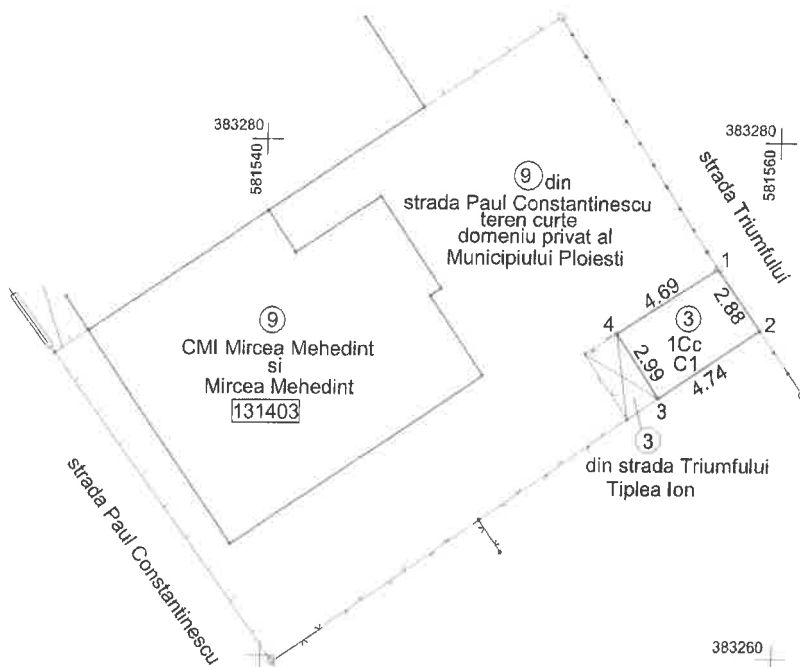
[Signature]

T. P. nr. 31/76

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
152718	14	STRADA TRIUMFULUI nr.3 Ploiesti-intravilan
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		MUNICIPIUL PLOIESTI



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	14	Teren intravilan- domeniu privat al Municipiului Ploiesti Teren sub constructia C1-garaj
Total		14	

B: Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	13.8	Constructie anexa (P), suprafata construita la sol=13.8 mp Suprafata construita desfasurata=13.8 mp An construire 1976 , nr. niveluri=1 Proprietatea domnului Mehedint Mircea- nu face obiectul inscrierii
Total			

Suprafata masurata a imobilului =14 mp
Suprafata din acte =15 mp

Executant: PFA ION STEFAN
Autorizatie seria RO-PH-F nr.0034
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura

ION
STEFAN
Digitally signed
by ION STEFAN
Date: 2024.10.13
12:34:18 +03'00'

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral
si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru
si carte funciara
Semnatura

Ionescu
Denis-
Valentina
Semnat digital de
Ionescu Denis-Valentina
Data: 2024.12.09
15:38:07 +02'00'

Data: 13.10.2024

JUDEȚUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HL-493/14.08.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru suprafața de teren de 14 m.p., aferent garajului situat în Ploiești, strada Triumfului nr.3

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Imobilul teren situat în Ploiești, str.Triumfului nr.3, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267 din 29.11.2006 privind includerea unor imobile în „*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*”, Anexa nr.1, poziția 256.

În conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1129/25.06.2019, domnul Mehedinț Mircea deține în proprietate boxa-garaj situată în Municipiul Ploiești, str. Triumfului nr.3 .

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.303/2024 domnul Mehedinț Mircea solicită încheierea unui contract de suprafață pentru terenul pe care este amplasat garajul situat în strada Triumfului nr.3.

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 152718 cu nr.cadastral nr. 152718.

Potrivit art.693 alin(1) din Codul Civil, “suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

În conformitate cu prevederile art. 694 din Codul Civil „dreptul de suprafață se poate constitui pe o perioadă de cel mult 99 de ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit.”

Conform art. 697 alin(1) din Codul Civil „În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Obiectul contractului de suprafață ce va fi încheiat îl va constitui exploatarea terenului în suprafață de 14 m.p., aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, strada Triumfului nr.3 .

Urmare deciziei Comisiei nr. 2, a fost lansată comandă către o firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pentru

evaluarea terenului situat în Ploiești, strada Triumfului nr. 3 în vederea stabilirii cuantumului redevenței.

Conform Raportului de evaluare nr.33/05.03.2025 întocmit de către ENE CONSTANȚA, membru titular ANEVAR-Expert Evaluator EPI în baza contractului de prestări servicii nr.2565/04.02.2025, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, strada Triumfului nr.3, în suprafață de 14 m.p., înscris în Cartea Funciară nr.152718 cu număr cadastral 152718, evaluatorul autorizat a propus următoarea valoare:

Valoarea unitară 178,81 euro / 889,93 lei

Valoarea Totală 2.503,38 euro / 12.459,32 RON

Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 4,9770 Ron/Euro

Valoare suprafață-euro-2.503,38euro

Durata suprafață-ani-25

Redevența anuală – euro – 100,13 euro

Redevența euro/mp/an – 7,15

Redevența lei/mp/an – 35,59

Față de cele expuse supunem spre aprobare, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre alăturat privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenul în suprafață totală de 14 m.p. aferent garajului situat în Ploiești, str. Triumfului nr. 3.

Consilieri:

Vîscan Robert-Ionuț

Marcu Valeriu

Palaș - Alexășcu

Sandu Octavian Andrei

Popa Gheorghe

Tonciuc Mihai

Neagu Daniel Puiu