

RAPORT DE EVALUARE

în vederea despăgubirii pentru
CORIDORUL DE EXPROPRIERE AFERENT LUCRĂRII „MODERNIZARE
STRADA HORTENSIEI” – UAT BLEJOI, JUD. PRAHOVA



CLIENT: PRIMĂRIA COMUNEI BLEJOI

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA COMUNEI BLEJOI

EVALUATOR: IORDACHE CONSTANTIN LEG. NR. 18974/ 2025

DATA EVALUĂRII: 04.04.2025

DATA EMITERII RAPORTULUI: 07.04.2025



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietăților imobiliare expropriate aferente coridorului de expropriere al lucrării „MODERNIZARE STRADA HORTENSIEI”, imobile situate pe raza Blejoi din Județul Prahova.

Adresă: Comuna Blejoi din Jud. Prahova – conform Anexa 1A;

Scopul raportului de evaluare: stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate cu respectarea art. 11 al Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Tipul valorii estimate: valoarea justă;

Client: PRIMĂRIA COMUNEI BLEJOI;

Proprietar: Conform Anexa 1A;

Utilizator(i) desemnat(i): PRIMĂRIA COMUNEI BLEJOI;

Data inspecție: 04.04.2025 ;

Data evaluare: 04.04.2025;

Data emiterii raportului: 07.04.2025;

IPOTEZE SPECIALE: Raportul de evaluare a fost întocmit ținând cont de Legea nr. 255/2010, Art. 11 alineatul (8) „Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare” și alineatul (9) „Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România” precum și Norma metodologica de aplicare a legii 255/2010 - Art. 8: (1) „Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare”.

Raportul de evaluare se bazează strict pe informațiile puse la dispoziție de către client (suprafață expropriată, domeniu, categorie de folosință, destinație- intravilan/ extravilan, etc.), conformitatea dintre informațiilor primite și realitate revine celui care a întocmit documentația (Anexa 1A).

Rezultatele evaluării:

VALOARE TOTALĂ A IMOBILELOR AFECTATE DE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ „MODERNIZARE STRADA HORTENSIEI”	93.972 LEI 18.881 EURO
TOTAL SUPRAFAȚĂ EXPROPRIATĂ A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CULOARUL DE EXPROPIERE, PENTRU AMPLASAMENTUL LUCRĂRII „MODERNIZARE STRADA HORTENSIEI” : 7.529 mp	

În Anexa 1 sunt prezentate valorile individuale obținute



Certificare

Referitor la proprietățile imobiliare expropriate aferente coridorului de expropriere al lucrării „MODERNIZARE STRADA HORTENSIEI – UAT BLEJOI, JUDEȚUL PRAHOVA”, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

1. Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
3. Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
4. Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
5. Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea, din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
6. Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
7. Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare – publicate de ANEVAR și cu respectarea art. 11 al Legii nr. 255/ 2010 cu modificările și completările ulterioare.
8. Am realizat personal inspectia bunului evaluat.
9. Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.
10. Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării.
11. La data acestui raport, subsemnatul este membru titular și a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Data

07.04.2025

semnătura,



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	4
1.3. Scopul evaluării	4
1.4. Identificarea activului supus evaluării.....	4
1.5. Tipul valorii	5
1.6. Data evaluării	7
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	7
1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate.....	8
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	8
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
1.11. Declarație de conformitate.....	12
1.12. Descrierea raportului.....	13
2. PREZENTAREA DATELOR	14
2.1. Identificarea și descrierea juridică	14
2.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	14
2.3. Descrierea proprietăților	16
2.4. Identificarea oricăror bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.....	23
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	23
4. EVALUAREA TERENULUI.....	25
4.1. Cea mai bună utilizare.....	25
4.2. Evaluarea proprietăților subiect	26
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	29

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către evaluator ing. Iordache Constantin, Membru titular ANEVAR având legitimația nr. 18974/ 2025 specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI).

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Str. Valea Gardului Nr. 63, Oraș Vălenii de Munte. Jud. Prahova
- Mobil: 0726.108.098
- E-mail: ancvalue@gmail.com

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesare realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are niciun interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau de mărimea valorii estimate în prezentul raport.

1.2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat

Clientul prezentului raport de evaluare este: PRIMĂRIA COMUNEI BLEJOI;

Utilizatorul prezentului raport de evaluare este: PRIMĂRIA COMUNEI BLEJOI.

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul nu este destinat niciunei alte terțe persoane, iar evaluatorul nu își asumă răspunderea față de terțe persoane ce ar putea intra în posesia acestui raport sau a unor părți din acesta.

1.3. Scopul evaluării

Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii juste de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică „MODERNIZARE STRADA HORTENSIEI - UAT BLEJOI, JUDEȚUL PRAHOVA”.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietățile imobiliare supuse evaluării pot avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă estimarea valorii juste a proprietăților imobiliare denumite în continuare Imobilul Subiect, reprezentate de terenuri situate pe raza Comunei Blejoi din Jud. Prahova.

Proprietățile supuse procesului de evaluare sunt identificate conform planurilor și a tabelului centralizator puse la dispoziție de către client (Anexa 1A).

Imobilele nu pot fi confundate, acestea identificându-se unic, atât prin adresă, cât și prin nr. cadastral și nr. de Carte Funciară unice, cât și prin poziționare unică în sistemul Național de proiecție Stereografic 1970 conform bazei de date cadastrale a Agenției Naționale a Cadastrului și Publicității Imobiliare.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

1.5. Tipul valorii

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării clientului / utilizatorului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă ***valoarea justă***.

Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar valoarea de piață este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii (p. 90), astfel:

<Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. >

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață.

Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum

ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Conform Legii Nr. 255/ 2010 cu modificările și completările ulterioare, Art. 5:

(1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.

(2) Documentația tehnico-economică aferentă lucrărilor prevăzute de prezenta lege se elaborează și se aprobă în condițiile Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Codului administrativ prin Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, și ale celorlalte acte normative aplicabile în materie de investiții publice de către autoritățile prevăzute la art. 2 sau de către autoritățile administrației publice locale, după caz, și va conține varianta finală a studiului de fezabilitate.

(3) În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism, după caz, și este aprobat odată cu indicatorii tehnico-economici sau documentația de urbanism, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate.

Art. 11:

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Valoarea justă va fi raportată în lei și euro, curs echivalent BNR la data evaluării.

1.6. Data evaluării

Inspekția Imobilelor Subiect a fost realizată la data 04.04.2025 . Dacă între data evaluării și data emiterii prezentului raport au apărut modificări care ar putea impacta valoarea estimată, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării..

Data evaluării – 04.04.2025, curs de schimb anunțat de BNR 04.04.2025, 1 EURO= 4.9711 RON.

Data emiterii raportului: 07.04.2025; este o dată ulterioară datei inspekției dar în conformitate cu condițiile pieței.

Se presupune că în perioada dintre inspekție și data evaluării caracteristicile proprietății au rămas neschimbate.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual proprietatea. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspekției efectuate la fața locului.

În vederea identificării imobilelor subiect beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- Lista cu imobilele afectate de obiectivul de investiții și suprafața supusă exproprierii aferentă imobilelor afectate de obiectivul de investiții (Anexa 1A).
- Suportul topografic aferent coridorului de expropriere atât în format analogic cât și digital.

Suprafețele considerate în raportul de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client, conformitatea suprafețelor din acte cu realitatea din teren revine celui care a întocmit documentația.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății imobiliare, sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă acestea nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesare pentru întocmirea raportului de evaluare. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2022	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	SEV 400 Verificarea evaluării
	SEV 430 Evaluarea pentru raportare financiară/ IFRS13
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare
- Studiu de piață care conține informațiile privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică anului precedent din județul Prahova, înregistrat la Camera Notarilor Publici Ploiești.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice

neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare exprimată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări.
În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea.
Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut

nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client/ proprietar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;

IPOTEZE SPECIALE: Raportul de evaluare a fost întocmit ținând cont de Legea nr. 255/2010, art. 5: (1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și

2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.

(2) Documentația tehnico-economică aferentă lucrărilor prevăzute de prezenta lege se elaborează și se aprobă în condițiile Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Codului administrativ prin Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, și ale celorlalte acte normative aplicabile în materie de investiții publice de către autoritățile prevăzute la art. 2 sau de către autoritățile administrației publice locale, după caz, și va conține varianta finală a studiului de fezabilitate.

(3) În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism, după caz, și este aprobat odată cu indicatorii tehnico-economici sau documentația de urbanism, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate.

Art. 11 alineatul (8) „Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare” și alineatul (9) „Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România” precum și Norma metodologica de aplicare a legii 255/2010 - Art. 8: (1) „Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din

lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare”.

Raportul de evaluare se bazează strict pe informațiile puse la dispoziție de către client (suprafață expropriată, domeniu, categorie de folosință, destinație-intravilan/ extravilan), conformitatea dintre informațiilor primite și realitate revine celui care a întocmit documentația (Anexa 1).

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, utilizatorului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

1.11. Declarație de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de către ing. Iordache Constantin, Membru Titular ANEVAR – specializarea EPI.

Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2022* – publicate de ANEVAR.

De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2022.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate. Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2022* – publicate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul. Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens. La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2025 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

1.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

ing. Iordache Constatin
Evaluator proprietăți imobiliare
Membru Titular ANEVAR - Legitimă nr. 18974



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea și descrierea juridică

Imobilele subiect sunt proprietățile imobiliare afectate de culoarul de expropriere aferent cauzei de utilitate publică „MODERNIZARE STRADA HORTENSIEI - UAT BLEJOI, JUDEȚUL PRAHOVA”, situate pe raza Comunei Blejoi din Jud. Prahova

Identificarea imobilelor s-a făcut conform planurilor topografice puse la dispoziție de către client și a Anexei 1A (Lista cu imobilele afectate de obiectivul de investiții și suprafața supusă exproprierii aferentă imobilelor afectate de obiectivul de investiții).

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – “Drepturi asupra proprietății imobiliare” (p. C1, lit. a).

Proprietarii imobilelor subiect sunt prezentați în Anexa 1A - conform actelor puse la dispoziția evaluatorului prezentate la capitolul 1.8. Situația juridică a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către client și este menționată în tabelele anexă la raport.

2.2. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Imobilele subiect, care fac obiectul coridorului de expropriere sunt situate atât în intravilanul cât și în extravilanul Comunei Blejoi din Jud. Prahova.





Sursa: Google Earth

Comuna se află la nord și nord-est de Ploiești, pe malul drept al Teleajenului, și este străbătută de șoseaua națională DN1B, care pornește din DN1 în extremitatea vestică a comunei și leagă Ploieștiul de Buzău, precum și de șoseaua națională DN1A, care leagă Bucureștiul de Ploiești și mai departe de Brașov pe o variantă diferită de cea principală. Cele două drumuri, DN1A și DN1B, se intersectează în sudul comunei, lângă Țânțăreni, și au parcurs comun de-a lungul satului Ploieștiori și până la Blejoi, unde se despart.

Din punct de vedere administrativ comuna Blejoi se situează în centrul județului Prahova, la limita nordică a reședinței de județ Ploiești, la distanță de 3 km de acesta și 65 km de București.

Comuna este compusă din trei sate: Blejoi, Ploieștiori și Țânțăreni. Din punct de vedere economic, cultural, social și urbanistic, evoluția satelor comunei Blejoi s-a aflat sub influența directă a municipiului Ploiești.

Zona dispune de o infrastructură socială relativ dezvoltată, în imediata apropiere existând: Școala gimnazială Radu Tudoran, LIDL, Primăria Blejoi, servicii conexe, etc..

Mijloacele de transport în comun existente sunt cele de suprafață, respectiv microbuze/ autobuze, taxi, etc..

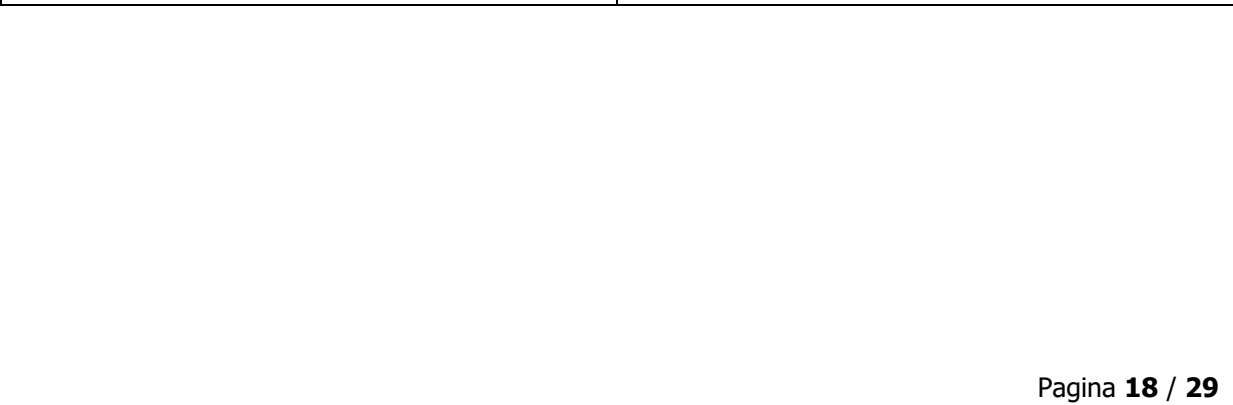
2.3. Descrierea proprietăților

Date despre fiecare proprietate imobiliară în parte sunt prezentate în Anexa 1A.

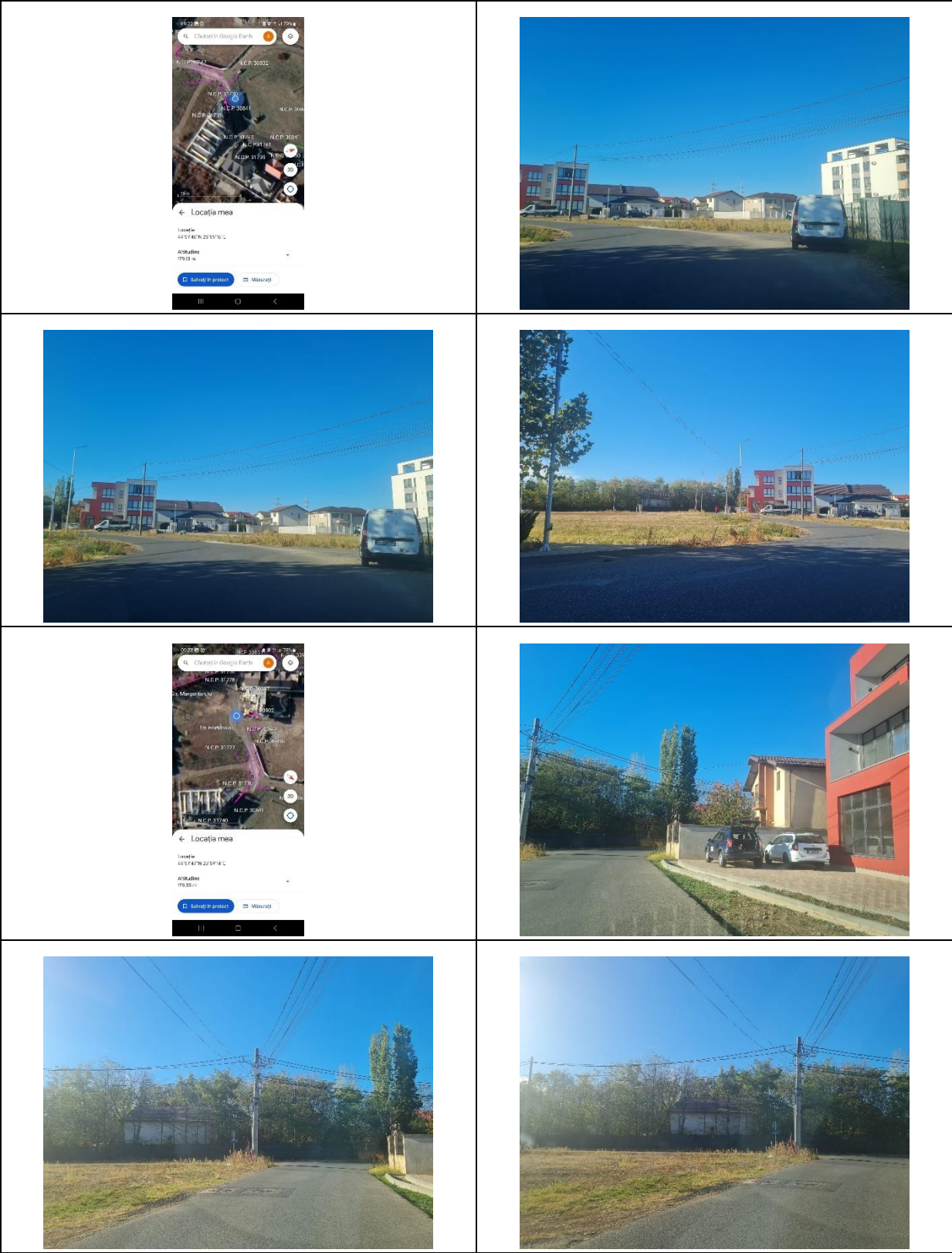
Pentru o mai bună înțelegere a acestora s-a efectuat un studiu foto de-a lungul culoarului de expropriere, prezentat în continuare:



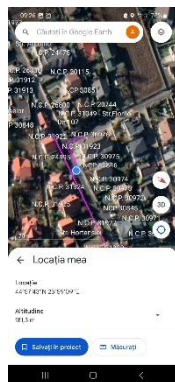
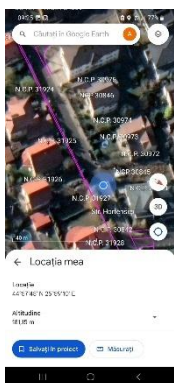














2.4. Identificarea oricărui bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Imobilele subiect nu dispun de componente non-imobiliare.

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la

stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică este asimilată cu piața terenurilor intravilane și extravilane. Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona Blejoi din Jud. Prahova.

Analizând zona de amplasare a imobilului subiect și a ofertelor existente, putem spune că oferta este una medie. Din punct de vedere al ofertelor existente pentru terenuri intravilane, prețurile de ofertă pornesc de la 15 euro/mp pentru zone limitrofe din Com. Blejoi și ajung până la 150 euro/mp pentru terenurile situate în apropierea Ploieștiului, toate acestea depinzând de localizare, utilități disponibile, acces, etc. În cazul terenurilor extravilane prețurile de ofertă pornesc de la 5.000EUR/ha și ajung până la 40.000EUR/ha pentru terenurile situate în apropierea zonei subiect, care pot fi valorificate prin schimbarea destinației, zona fiind una de

interes prin prisma apropierii de centrul oraşului Ploieşti respectiv de zonele comerciale/ industriale din zonă.

Potenţialii clienţi sunt persoane fizice sau juridice ce doresc achiziţionarea unui teren în vederea utilizării sale în scop rezidenţial respectiv comercial/ industrial.

Luând în considerare timpul de expunere pe piaţă a terenurilor şi numărul redus al ofertelor, putem spune că piaţa este una a cumpărătorului.

Oferta de proprietăţi similare – Limitată.

Cererea de proprietăţi similare – Medie.

Echilibrul pieţei – Piaţa cumpărătorului.

Având în vedere obiectul şi scopul evaluării, evaluarea va avea la bază Legea nr. 255/2010, art. 11 alin. (8) şi alin. (9) precum şi Norma metodologica de aplicare a legii 255/2010 - Art. 8.

4. EVALUAREA TERENULUI

4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea şi care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal şi este fezabilă financiar.

Valoarea unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potenţialul şi care este posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare, din optica participanţilor de pe piaţă, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare.

Terenul trebuie să susţină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piaţă într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susţine o parcelare şi o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuţia sa la valoarea totală a grupului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

d) utilizarea să fie maxim productivă.

Având în vedere tipul proprietății, scopul evaluării și demersurile făcute până la data evaluării putem conchide că cea mai bună utilizare este cea care urmează să îi fie dată – „MODERNIZARE STRADA HORTENSIEI – UAT BLEJOI, JUD. PRAHOVA”.

4.2. Evaluarea proprietăților subiect

Având în vedere scopul evaluării – estimarea valorii de despăgubire în caz de expropriere, evaluarea proprietăților subiect se face ținând cont de Legea Nr. 255/2010 art. 5 și art. 11, alin. 7, 8 și 9 și norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/ 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică:

Art. 5. : (1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de pref fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul

consiliului local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.

(2) Documentația tehnico-economică aferentă lucrărilor prevăzute de prezenta lege se elaborează și se aprobă în condițiile Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Codului administrativ prin Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, și ale celorlalte acte normative aplicabile în materie de investiții publice de către autoritățile prevăzute la art. 2 sau de către autoritățile administrației publice locale, după caz, și va conține varianta finală a studiului de fezabilitate.

(3) În înțelesul prezentei legi, coridorul de expropriere este stabilit pe baza studiilor de fezabilitate în varianta finală sau a documentațiilor de urbanism, după caz, și este aprobat odată cu indicatorii tehnico-economici sau documentația de urbanism, incluzând și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate.

Art. 11:

“(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România. „

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local prevăd următoarele:

„ART. 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.”de interes național, județean și local.

Extras din Raportul mai sus menționat:

Nr. Crt.	Comuna	Sate componente	INTRAVALAN					
			Cc	Ar	Fn / Ps	Lv	Vie	Tn
1	Adunati	Adunati, Ocina de Sus, Ocina de Jos	2.18	0.87	0.98	1.20	1.20	0.26
2	Albesti Paleologu	Albesti - Muru, Aplbesti - Paleologu, Cioceni, Vadu Parului	2.61	1.08	1.08	1.08	1.41	0.26
3	Alunis	Alunis, Ostrov	2.61	1.08	1.08	1.20	1.20	0.26
4	Apostolache	Apostolache, Buzota, Marlogea, Udresti, Valea Cricovului	2.18	0.87	0.87	0.98	1.20	0.26
5	Aricestii Rahtivani	Aricestii Rahtivani, Buda, Nedelea, Stoenesti, Targoru Nou	2.61	1.08	1.08	1.20	1.20	0.26
6	Aricestii Zeletin	Aricestii Zeletin, Albinari	1.31	0.87	0.87	1.20	1.20	0.26
7	Baba Ana	Baba Ana, Ciresanu, Conduratu, Crangurile, Satu Nou	1.96	1.08	0.98	0.98	1.41	0.26
8	Balta Doamnei	Balta Doamnei, Bara, Curcubeu, Lacu Turcului	2.61	1.08	0.98	0.98	0.98	0.26
9	Baltesti	Baltesti, Izesti, Podenii Vechi	2.61	1.08	0.98	0.98	0.98	0.26
10	Banesti	Banesti, Urleta	6.32	3.81	3.81	5.00	1.20	0.26
11	Barcanesti	Barcanesti, Ghighiu, Puscasi, Romanesti, Tatarani	8.28	3.81	3.81	3.81	1.20	0.26
12	Batrani	Batrani, Poliana Mare	1.74	0.87	0.98	0.98	0.98	0.26
13	Berceni	Berceni, Cartier Dambu, Catunu, Corlatesi, Moara Noua	6.32	3.04	3.04	3.04	1.20	0.26
14	Bertea	Bertea, Lutu Rosu	2.61	1.08	1.08	0.98	0.98	0.26
15	Blejoii	Blejoii, Ploiesti, Tantarani	7.40	4.35	4.35	4.57	1.20	0.26
16	Boldesti Gradistea	Boldesti, Gradistea	1.74	0.87	0.87	0.87	0.98	0.26
17	Brazi	Batesti, Brazii de Jos, Brazii de Sus, Negoesti, Popesti, Stejaru	4.79	1.20	1.20	1.20	0.94	0.26
18	Brebu	Brebu Manastirea, Brebu Megiesesc, Pietricea, Podu Cheii	7.40	2.61	2.61	2.61	2.61	0.26

Nr. Crt.	Comuna	Sate componente	euro / mp				
			Ar	Fn / Ps	Lv	Vie	Tn
1	Adunati	Adunati, Ocina de Sus, Ocina de Jos	0.22	0.26	0.47	0.47	0.21
2	Albesti Paleologu	Albesti - Muru, Aplbesti - Paleologu, Cioceni, Vadu Parului	0.23	0.35	0.43	0.57	0.21
3	Alunis	Alunis, Ostrov	0.23	0.35	0.47	0.47	0.21
4	Apostolache	Apostolache, Buzota, Marlogea, Udresti, Valea Cricovului	0.22	0.35	0.39	0.47	0.21
5	Aricestii Rahtivani	Aricestii Rahtivani, Buda, Nedelea, Stoenesti, Targoru Nou	0.23	0.35	0.47	0.47	0.21
6	Aricestii Zeletin	Aricestii Zeletin, Albinari	0.23	0.35	0.39	0.39	0.21
7	Baba Ana	Baba Ana, Ciresanu, Conduratu, Crangurile, Satu Nou	0.23	0.39	0.39	0.57	0.21
8	Balta Doamnei	Balta Doamnei, Bara, Curcubeu, Lacu Turcului	0.23	0.39	0.39	0.39	0.21
9	Baltesti	Baltesti, Izesti, Podenii Vechi	0.23	0.35	0.39	0.39	0.21
10	Banesti	Banesti, Urleta	0.24	0.43	0.69	0.47	0.21
11	Barcanesti	Barcanesti, Ghighiu, Puscasi, Romanesti, Tatarani	0.26	0.43	0.65	0.47	0.21
12	Batrani	Batrani, Poliana Mare	0.23	0.39	0.39	0.39	0.21
13	Berceni	Berceni, Cartier Dambu, Catunu, Corlatesi, Moara Noua	0.26	1.22	1.22	0.47	0.21
14	Bertea	Bertea, Lutu Rosu	0.23	0.31	0.39	0.39	0.21
15	Blejoii	Blejoii, Ploiesti, Tantarani	0.26	1.74	1.83	0.47	0.21
16	Boldesti Gradistea	Boldesti, Gradistea	0.23	0.26	0.35	0.39	0.21
17	Brazi	Batesti, Brazii de Jos, Brazii de Sus, Negoesti, Popesti, Stejaru	0.24	0.26	0.47	0.37	0.21
18	Brebu	Brebu Manastirea, Brebu Megiesesc, Pietricea, Podu Cheii	0.61	0.39	0.61	0.61	0.21
19	Bucov	Bighilin, Bucov, Chitorani, Pleasa, Valea orlei	0.26	1.53	1.53	0.47	0.21
20	Calugareni	Calugareni, Valea Scheilor	0.23	0.31	0.31	0.47	0.21
21	Carbunesti	Carbunesti, Gageasca	0.23	0.31	0.31	0.31	0.21

Pentru estimarea valorii de despăgubire a gardurilor ce fac obiectul evaluării s-a folosit abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piața îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent, astfel a fost estimat costul de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării, folosindu-se ghidurile „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire –” Corneliu Șchiopu, editată de Iroval București la care s-au aplicat corecții ale indicilor de actualizare 1 august 2024 – 1 august 2025.

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii imobilului s-a realizat prin raportare la "Studiu de piață care conține informațiile privind valorile minime consemnate pe piață imobiliară specifică anului precedent din Județul Prahova" înregistrat la Camera Notarilor Publici Ploiești.

VALOARE TOTALĂ A IMOBILELOR AFECTATE DE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ „MODERNIZARE STRADA HORTENSIEI”	93.972 LEI 18.881 EURO
TOTAL SUPRAFAȚĂ EXPROPRIATĂ A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ AFECTATE DE CULOARUL DE EXPROPIERE, PENTRU AMPLASAMENTUL LUCRĂRII „MODERNIZARE STRADA HORTENSIEI” : 7.529 mp	

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4.9711 RON/EURO din data de 04.04.2025.

ing. Iordache Constantin
Evaluator proprietăți imobiliare
Membru Titular ANEVAR - Legitimă nr. 18974

