



MUNICIPIUL PLOIESTI

Februarie 2026



Digitally signed by
BOGDAN-COSTIN DOBROGEANU
RO
2026.02.19 13:46:39

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2988/19.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 5921 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Postei
nr 62, jud. Prahova**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

16.02.2026

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



1 SINTEZA EVALUĂRII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 5921 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Postei nr 62, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 144001 a loc. Ploiesti, având nr cad 144001.

Observatii: Pe terenul supus evaluării este edificată o construcție cu destinația stație de distribuție carburanți, aflată în proprietatea societății MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL, în baza unui drept de folosință asupra terenului. Construcția nu face parte din domeniul privat, proprietatea acesteia fiind distinctă de proprietatea asupra terenului.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Postei, la care are un front stradal de 97.11 ml.

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

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat), în vederea stabilirii contravalorii folosinței teren (redevență) suprafețe, în baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datorează, sub forma 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 suprafeței.”

În urma analizei în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în fază incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redevenței.

Astfel, pentru a estima valoarea redevenței (suprafeței), s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se află terenul, și de alți factori care ar avea influența asupra valorii terenului.

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

MUNICIPIUL PLOIESTI

Februarie 2026



SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

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

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
144001	6.275.208,43	1.231.568	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
144001	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, utilizarea desemnată a evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață = 1.231.568 euro, respectiv 6.275.208,43 lei

Valoarea redevenței este de 49.262,72 euro/ an, echivalent a aprox 251.008,34 lei/an

Metodologia pentru stabilirea redevenței se regăsește în anexa 1 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 5.0953 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 16.02.2026.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind utilizarea desemnata a evaluării și tipul proprietatii, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, bazându-se pe informații de piață;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organisme autorizate în acest sens;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2026





CUPRINS

1	SINTEZA EVALUARII	2
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Utilizarea desemnata a evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	8
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze	9
2.9	Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	15
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	21
4.5	Metoda alocarii	21
4.6	Metoda reziduala	22
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	22
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	22
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	22



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru utilizarea desemnata a clientului.

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

2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat pentru informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), în vederea stabilirii contravalorii folosință teren (redevență) suprafece, în baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026**, ca si utilizare desemnata a evaluarii, de catre beneficiarul lucrării **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata în afara contextului sau pentru alte utilizări desemnate pentru care nu a fost desemnata.

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

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

- Teren intravilan în suprafata de 5921 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Postei nr 62, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 144001 a loc. Ploiesti, avand nr cad 144001.

Observatii: Pe terenul supus evaluării este edificată o construcție cu destinația stație de distribuție carburanți, aflată în proprietatea societății **MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL**, în baza unui drept de folosință asupra terenului. Construcția nu face parte din domeniul privat, proprietatea acesteia fiind distinctă de proprietatea asupra terenului.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Postei, la care are un front stradal de 97.11 ml.

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

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), în vederea stabilirii contravalorii folosință teren (redevență) suprafece, în baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026**.

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datorează, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.”

În urma analizării în detaliu a pietei imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat ca piata terenurilor de inchiriat se afla în faza incipienta, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesara în estimarea valorii redeventei.

Astfel, pentru a estima valoarea redeventei (suprafaciei), s-a facut similitudinea între aceasta si redeventa pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plati pentru utilizarea terenului, tinandu-se seama de



natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se afla terenul, și de alți factori care ar avea influența asupra valorii terenului.

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

Nu se cunosc alte sarcini sau litigii care ar putea afecta dreptul de proprietate. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate descrisă mai sus, așa cum se prezintă la data evaluării, în ipotezele și condițiile exprimate în cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii și moneda raportului

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (2025).

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

2.5 Data evaluării și amploarea investigației

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării de **16.02.2026**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **16.02.2026**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată de către evaluator Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al societății de evaluare în data de **16.02.2026** în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului, în totalitate.

2.6 Baza evaluării. Declarația conformității evaluării cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2025.

Conform acestora, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de utilizarea desemnată a evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)



SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

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

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;



- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
- Din informatiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si utilizarea desemnata a prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața si condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;



- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Pe terenul supus evaluării este edificată o construcție cu destinația stație de distribuție carburanți, aflată în proprietatea societății MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL, în baza unui drept de folosință asupra terenului. Construcția nu face parte din domeniul privat, proprietatea acesteia fiind distinctă de proprietatea asupra terenului.

2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafața de 5921 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Postei nr 62, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 144001 a loc. Ploiesti, având nr cad 144001.

Observatii: Pe terenul supus evaluării este edificată o construcție cu destinația stație de distribuție carburanți, aflată în proprietatea societății MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL, în baza unui drept de folosință asupra terenului. Construcția nu face parte din domeniul privat, proprietatea acesteia fiind distinctă de proprietatea asupra terenului.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Postei, la care are un front stradal de 97.11 ml.

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

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea stabilirii contravalorii folosință teren (redevență) suprafece, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul, precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei.”

In urma analizei in detaliu a pietei imobiliare din municipiul Ploiesti, s-a constatat ca piata terenurilor de inchiriat se afla in faza incipienta, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesara in estimarea valorii redeventei.

Astfel, pentru a estima valoarea redeventei (suprafaciei), s-a facut similitudinea intre aceasta si redeventa pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plati pentru utilizarea terenului, tinandu-se seama de natura terenului, de destinatia constructiei de pe teren, de zona in care se afla terenul, si de alti factori care ar avea influenta asupra valorii terenului.

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara cu cerere nr 23093/11.02.2026 ;
- Situatia terenurilor domeniul privat al municipiului Ploiesti aflate in regim de inchiriere pe care sunt situate constructii proprietate privata
- Hotararea nr 25/15.03.1996
- Autorizatie de construire nr 697/30.07.1996
- Proces verbal de receptivitate la terminarea lucrarilor din 11.09.1997

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



3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de est, pe Str Postei, într-o zonă urbană cu densitate medie spre mare și cu funcțiuni mixte ale terenurilor (rezidențial, comerț, servicii).

Zona străzii Poștei este situată în proximitatea axelor principale ale orașului, cu acces facil către: centru municipal, cartiere rezidențiale și zone comerciale, linii de transport public urban, puncte de interes urban cum ar fi centre comerciale, instituții și servicii.

Benzinăria MOL de pe această adresă este localizată direct pe arteră, ceea ce conferă vizibilitate ridicată și accesibilitate crescută clienților auto.

Zona din jurul străzii Poștei nr. 62 are un caracter predominant urban mixt, caracterizat prin:

Locuințe colective și unifamiliale – clădiri rezidențiale de diferite dimensiuni, situate pe artere adiacente;

Funcțiuni comerciale și de servicii – benzinării, magazine, service auto și alte unități comerciale aliniate pe axele rutiere principale;

Trafic auto moderat spre intens – statutul străzii ca arteră urbană de legătură crește fluxul de vehicule și potențialul comercial al terenurilor și clădirilor din zonă;

Acest tip de mediu urban reflectă o combinaire între rezidențial și funcțiuni comerciale, ceea ce oferă un echilibru între accesibilitate și utilitate pentru diverse investiții imobiliare.

Zona este bine deservită din punct de vedere al conectivității rutiere:

Acces direct auto pe străzi principale și secundare ale orașului;

Transport public urban care leagă această zonă de alte cartiere și centre de interes (de exemplu, centre comerciale, stații de tren, instituții);

Accesul bun și vizibilitatea crescută sunt factori importanți pentru funcțiunile comerciale și de servicii din această zonă, inclusiv pentru stația de carburanți.

Zona este caracterizată de:

Flux continuu de persoane și vehicule, datorită mixului de rezidențial și comerț;

Prezența benzinăriilor și a serviciilor pentru autovehicule, inclusiv mole de pe Strada Poștei, ceea ce indică un potențial comercial ridicat;

Unități comerciale și de proximitate (magazine, Afi Ploiesti- la distanta mica, servicii), elemente care contribuie la dinamismul zonei;

Această combinație de factori susține atractivitatea economică a zonei pentru funcțiuni comerciale aliniate cu nevoile rezidenților și navetiștilor.

Fiind parte a unei zone urbane dezvoltate, str. Poștei și împrejurimile sale reflectă caracteristicile tipice ale zonelor centrale-periurbane ale orașelor medii din România:

Spații publice adaptate circulației pietonale și auto;

Mix funcțional urban cu dotări și servicii locale;

Lipsa unor spații verzi extinse direct pe arterele principale, dar cu acces la parcuri și zone verzi în cartierele adiacente;

Acest mediu urban susține o utilizare constantă și ridicată a spațiilor comerciale și a terenurilor din proximitate.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Str Postei, la care are un front stradal de 97.11 ml.

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

Topografia terenului este plana. Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Este amenajat in mare parte cu dale din beton. Este imprejmuit partial cu gard din plasa zincata.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat



3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii1.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

Analiza ofertei

sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 200 - 260 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

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

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

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte. In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

Echilibrul pietei

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



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în utilizarea desemnată a evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările 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.

Această abordare a fost aplicată.

Comparabilele folosite sunt următoarele:

Comparabila 1:

The screenshot displays a real estate listing for a plot of land. On the left, there is a diagram of a rectangular plot with dimensions: 20.00m (width) and 50.00m (length). The text 'Suprafață teren: 1000 mp' is visible above the diagram. To the right of the diagram, the text 'Teren intravilan de vanzare, zona B-dul Bucuresti, 1000 mp' is shown. Below this, the price '200.000 EUR' is displayed, along with the ID 'ID OFERTA: MSH9896U1'. There are buttons for 'SUNA' (Call) and 'CERE DETALI' (Request details). Below the price, the 'Caracteristici' (Features) section lists: 'Suprafață teren: 1000 mp', 'Categorie: Intravilan', 'Frons strada: 20 m', 'Construcție pe teren: -', 'Nr. Fronsuri: 2', 'Suprafață construită: -', and 'Tip teren: Construcții'. The 'Utilități' (Utilities) section lists: 'Apă, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități în zonă'. The 'Alte informații' (Other information) section lists: 'Ase. comunitară, Oportunitate de investiție, La sosie, Acces auto', 'Detaliu zona: Străzi asfaltate, Iluminat străzi, Mijloc de transport', and 'Mențion: Suprafețele și planurile șablo pe care sunt cu titlu orientativ. Pot apărea mici diferențe în realitate.' At the bottom left, there is a 'Localizare' (Location) section with a Google Maps embed.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-b-dul-bucuresti-1000-mp-msh9896u1>

Comparabila 2:



Localizare



Teren împrejmuit

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

Atenție: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot apărea mici diferențe în realitate.

Teren intravilan de vanzare, zona Central, 1731 mp

250 EUR/mp

PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH66068A

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	1731 mp	Categoria:	Intravilan
Profil terenul:	31.5 m	Destinatie de folosire:	DA
Nr. etaje:	1	Suprafata constructiilor:	200 mp
Tip teren:	Constructie		

Descriere

TEREN INTRAVILAN in zona centrala a Ploiestului

Teren intravilan, categoria curti constructii, in suprafata de aprox. 1700 mp cu deschidere de 31 mp.

Destinatie conform Certificat Urbanism: IS - Zona instituti si servicii de interes general

Regim inaltime: mixt

POT max: 50%

CUT max: 1.5

Terenul este pretabil atat pentru instituti si servicii, cat si pentru destinatie comerciala sau rezidentiala.

Utilitati existente pe teren: apa, gaze, curent electric, canalizare.

Utilitati

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

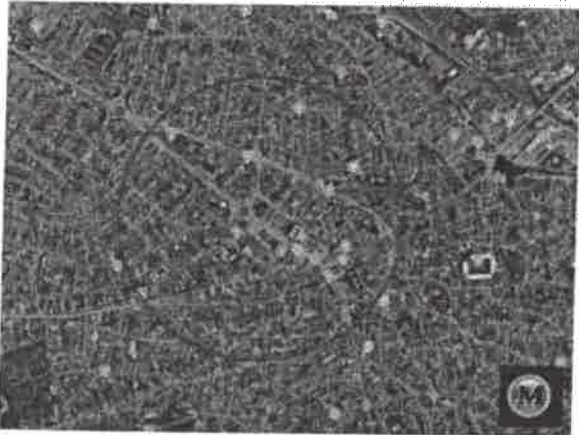
Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, I.e sosea,

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-1731-mp-msh66068a>



Comparabila 3:



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 1055 mp

260 EUR/mp
PBR Tranzactiabil

ID OFERTA: **msh4911tj**

SUNA

VEZI DETALI

Caracteristici

Suprafata teren	1055 mp	Categoria	Intravilan
Front stradal	16 m	Construcție pe teren	DA
Nr. etaje	1	Suprafata construita	190 mp
Tip teren	Constructa		

Descriere

TEREN INTRAVILAN in zona ultracentrala a Ploiestului

Teren intravilan, categoria curti construite, in suprafata de 1055 mp cu deschidere de 16 m.

Realizate conform Certificatului de Urbanism IS - Zona instituti si servicii de interes general

POT max: 50%

CUT max: 1.5

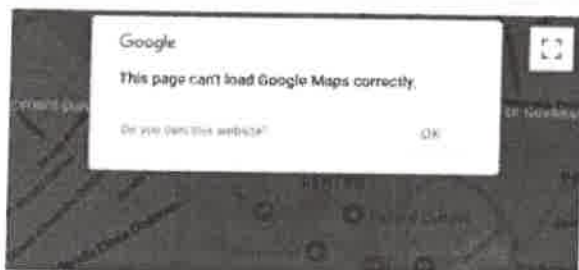
Terenul este potrivit atat pentru instituti si servicii, cat si pentru destinatie rezidentiala.

Utilitati existente pe teren: apa, gaze, curent electric, canalizare.

Utilitati

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

Localizare



Alte informatii

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

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

Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-1055-mp-msh4911tj>

MUNICIPIUL PLOIESTI



Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		200,000	432,750	274,300
Suprafata- m²	5,921.00	1,000	1,731	1,055
Pret oferta €/m²		200	250	260
Ajustare pentru negociere		10%	15%	10%
Valoarea ajustare		20	38	26
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10-15%		
Pret ajustat		180	213	234
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		180.0	212.5	234.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		180	213	234
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		180	213	234
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Feb-26	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		180	213	234
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Postei nr 62, jud. Prahova	Ploiesti- zona B-dul Bucuresti	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		15%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		27.00	-10.63	-23.40
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	comercial	mixt	mixt	mixt
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	97.11	20	32	16
procentul laturilor	1.59	0.40	0.57	0.24
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		9.00	10.63	11.70
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.		



Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	5,921.00	1,000	1,731	1,055
Ajustare		-8%	-7%	-8%
Valoarea ajustare		-14.40	-14.88	-18.72
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici.		
Alte ajustari	considerat liber	liber	constructie pe teren/demolabila	constructie pe teren/demolabila
Ajustare		0%	5%	5%
Valoarea ajustare		0.00	10.63	11.70
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva de 5% comparabilelor 2 si 3, deoarece se vand cu constructii demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		22	-4	-19
		12%	-2%	-8%
ajustare bruta		50.40	46.75	65.52
		25.20%	22.00%	28.00%
Pret ajustat		202	208	215
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	208.00	1,059.82		
Valoare teren	1,231,568.00	6,275,208.43		
Curs Euro	5.0953	3		

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.6 Metoda reziduala

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
144001	6.275.208,43	1.231.568	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat



Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
144001	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

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

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

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, utilizarea desemnata a evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata**.

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
144001	6.275.208,43	1.231.568

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 49.262,72 euro/ an, echivalent a aprox 251.008,34 lei/an.

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

la cursul valutar de 5.0953 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii, 16.02.2026.



ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A SUPERFICIEI:

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rată lunară, 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.”

În urma analizei în detaliu a pieței imobiliare din municipiul Ploiești, s-a constatat că piața terenurilor de închiriat se află în fază incipientă, ceea ce duce la o imposibilitate de estimare a ratei de capitalizare pentru terenuri, rata necesară în estimarea valorii redevenței.

Astfel, pentru a estima valoarea redevenței (suprafeței), s-a făcut similitudinea între aceasta și redevența pentru concesiune, ambele fiind de fapt suma ce se va plăti pentru utilizarea terenului, ținându-se seama de natura terenului, de destinația construcției de pe teren, de zona în care se află terenul, și de alți factori care ar avea influența asupra valorii terenului.

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

Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 “Concesionarea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și de natura construcției”, iar potrivit art. 17 din aceeași lege “Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Valoare de piață/ 25 ani= Redevența anuală

1.231.568 euro/ 25= 49.262,72 euro/ an

Astfel,

Valoarea redevenței este de 49.262,72 euro/ an, echivalent a aprox 251.008,34 lei/an.

ANEXA 2: Fotografii



Vedere teren



Vedere teren



Vedere teren



Vedere teren



Vedere teren



Vedere teren



ANEXA 3: Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 144001 Ploiești

Nr. Cerere	23093
Zile	11
Luna	02
Anul	2026
Cod verificare 300200643153	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str. POSTEI, Nr. 62

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	144001	5.921	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31350 / 05/04/2018 Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 269, din 26/07/2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1: MUNICIPIUL PLOIESTI, (DOMENIU PRIVAT)	A1
71275 / 30/07/2020 Act Administrativ nr. 4, din 05/11/2018 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI-DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU; Act Notarial nr. CONTRACT DE ASOCIERE, din 22/05/1996 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL PLOIESTI; Act Administrativ nr. 3, din 13/08/2013 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI-DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU; Act Administrativ nr. 1, din 22/05/1996 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL PLOIESTI;	
B3 se notează contractul de asociere încheiat la data de 22.05.1996 și actele adiționale la acesta respectiv act adițional nr.1 emis la data de 22.05.1996, act adițional nr.3 emis la data de 13.08.2013 și actul adițional nr.4 emis la data de 05.11.2018, încheiate între MUNICIPIUL PLOIESTI și SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL	A1

C. Partea III. SARCINI

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



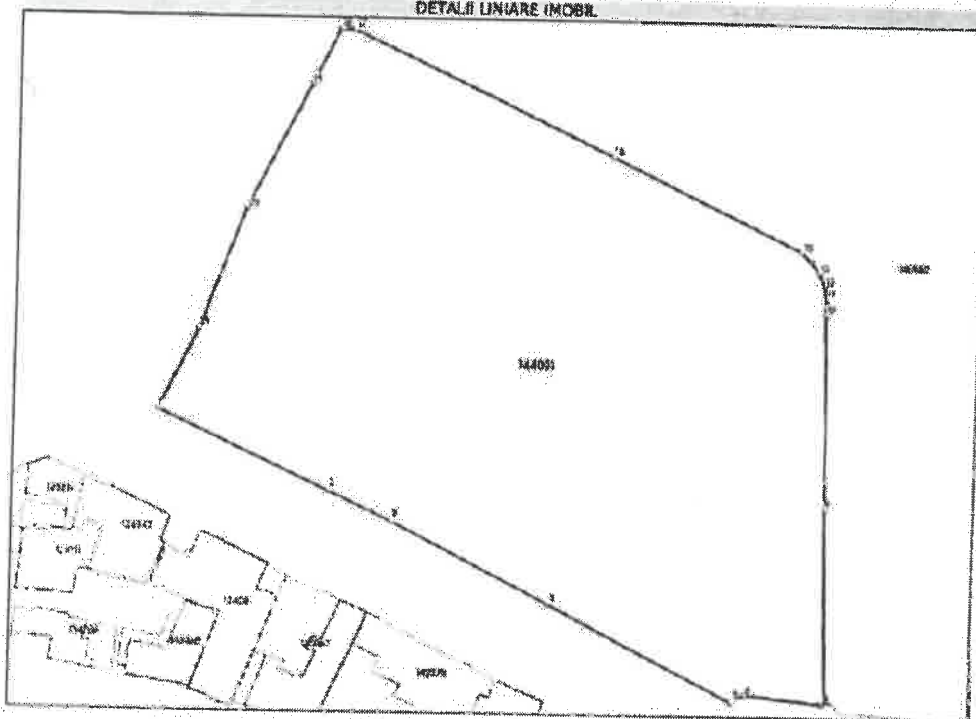
Carte Funciară Nr. 144001 Comuna/Oraș/Municipiul: Ploiesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
144001	5.921	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	scara vitan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	5.921	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	27.732	2	3	10.171
3	4	28.628	4	5	30.647
5	6	1.931	6	7	11.106
7	8	0.868	8	9	28.84
9	10	28.711	10	11	2.086
11	12	2.067	12	13	2.032



Carte Funciară Nr. 144001 Comuna/Oraș/Municipiul: Ploiești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	2.046	14	15	2.004
15	16	30.658	16	17	43.057
17	18	1.974	18	19	9.121
19	20	20.578	20	21	18.697
21	1	13.223			

*** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
11/02/2026, 09:26

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

Platforma pentru interacțiune online cu sistemul epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Februarie 2026

29

Anexa nr. 4
la H.C.L. Nr. 267/2006

**SITUATIA TERENURILOR DOMENIUL
PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI AFLATE IN REGIM DE INCHIRIERE
PE CARE SUNT SITUATE CONSTRUCTII PROPRIETATE PRIVATA**

Nr. Crt.	Amplasament	Suprafata Teren /MLP.	Chirias	Destinatie	Obs.
1.	Sos. Ploiesti Targoviste	120.000	SC" COCA-COLA HBC Romania" SRL	Construire fabrica pentru imbuteliere coca cola, vanzare si distributie	
2.	Str.Gh. Gr. Cantacuzino - Sos. Targoviste DN 72	119.000	SC Interbrew Efes Brewinterbrew SA	Construire fabrica de bere	
3.	Sos. Laboratorului	61.857	British American Tobacco (Romania) Investment SRL	Construire fabrica pentru producerea, vanzarea si distributia de tigari	
4.	1.Str. Ostasilor Nr. 1 - Bazar; 2. Intre Bazar, Calea Ferata, Str. Ostasilor Si Str. Abatorului 3. Str. Apelor Nr. 1	1) 6224 2) 1968 3) 592	SC Mecca Plast Service SA	1. Bazar 2. Extindere Bazar 3.Atelier Instalare Monobloc TIP SKID - G.P.L	
5.	Str. Ghe. Gr. Cantacuzino Nr. 348 - Cartier Podul Inalt	4622	SC Trans - Pec SA	Comercializare materiale de constructii si desfasurare activitati de productie	

MUNICIPIUL PLOIESTI



MUNICIPIUL PLOIESTI

Nr. Crt.	Amplasament	Suprafata Teren /M.P.	Chirias	Destinatie	Obs.
	Str. Lupeni Concesionat catre S.C BAUMEISTER S.R.L.	1.015	S.R.L. S.C BAUMEISTER S.R.L.	Construire supermarket	
61.	Intersectia str. Calea Bucuresti si Bulevardul Petrolului	1.879	S.C. ROMPETROL DOWNSTREAM S.A.	Statie de servicii si distributie produse petroliere	
62.	Intersectie Bulevardul Marasesti cu Soseaua Vestului	3.140	S.C. OMV ROMANIA MINERALOEL S.R.L.	Statie de alimentare cu carburanti auto , statie service, express cafe si instalatii auxiliare	
63.	B-dul Republicii intersectie cu Soseaua Nordului	2.500	S.C. Mc Donalds Romania S.R.L.	Realizare restaurant tip drive thru	
64.	Intersectia dintre str. Pastei si str. Dr. Toma Ionescu	5.000	S.C. Mol Romania Petroleum Products S.R.L.	Statie de servicii si distributie produse petroliere	
65.	Intersectia Str. M. Bravu cu Gradinari	1.650	S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L.	Statie de servicii si distributie produse petroliere	
66.	Str. Gh. Gr. Cantacuzino iesire spre Targoviste	2.756,88	S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L.	Statie de servicii si distributie produse petroliere	
67.	Intersectia str. Marasesti si str.	1.570	S.C. LUKOIL ROMANIA	Statie de servicii si	

PLOIESTI

NR. 42



HOTĂRÂRĂ NR. 25



Consiliul Local al Municipiului Ploiesti :
 Vărmă cererea formulată de AMOCO ROMANIA PETROLEUM
 PRODUCTS - str. Sevastopol nr. 13-17 Bucuresti, prin care se solli-
 citează pe Consiliul Local al Municipiului Ploiesti pentru
 construirea și exploatarea în comun a unei stații de combustibil
 pe terenul anexat ;

având în vedere avizul comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea locușilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, punerea și raportul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Activizări Construcții, Protecția Monumente și Mediului în care se propune amplasarea unei stații moderne complexe de service și desfășurare producției petroliere, pe terenul situat în Ploiesti, la intersecția străzilor Poștei și dr. Toma Ionescu (Parcul Străzilor) în suprafață de 5.000 m.p.m.

având, de asemenea, angajamentul exprimat prin oferta firmei AMOCO ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS, în sensul realizării unor locuințe de rezidență a personalului, în valoare de 25.000 USD și să asigure întreținerea în permanență ;

în conformitate cu dispozițiile art. 76 din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală, ale art. 12 lit. "a" din Legea nr. 30/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;

la temeiul art. 49 din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală,

HOTĂRÂRĂ NR. 25

Art. 1. - Aproba asocierea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti cu AMOCO ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS-str. Sevastopol nr. 13-17 Bucuresti pentru construirea și exploatarea în comun a unei stații moderne, complexe, de service și desfășurare a producției petroliere pe terenul situat în Ploiesti, la intersecția străzilor Poștei și dr. Toma Ionescu (Parcul Străzilor) în suprafață de 5.000 m.p.m.

.. // ..



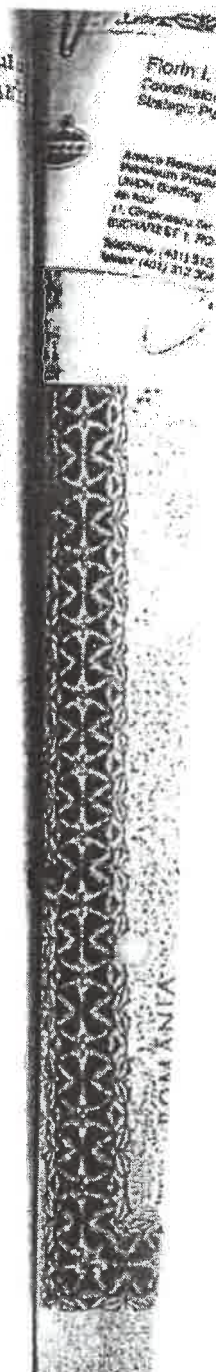
Art. 2. - Se împuternicește Primarul municipiului Ploiești să încheie contractul de asocieri cu ALOCOLAN HIDROTERM PRODUCERS.

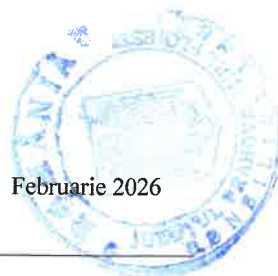
Data în Ploiești, astăzi 15 MAR 1996

PRESEDINTELE SEDINTEI,



TA/99





JUDETUL FRASEVA
Primăria Municipiului/Județului/Comunei
PLOIESTI

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 627 din 30 JUL 1996 199 6

Ca unitate a cererii adresate de S.C. "ARCO ROMANIA PIERCELYN PRODUCES"
reprezentată prin domnul RAIU DRAGOMIR.

amplasat/edificiu în județul FRASEVA municipiul/comuna PLOIESTI
sectoru/sat 1 cod postal 2000 str. Ion Cămpineanu
nr. 11 bloc sc. etaj IV op. Integrată în nr. 23180 din 17 Iulie 1996

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri
pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZAZA:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE Construcție Stație distribuție carburanți
"ARCO", amenajarea parcului străjerilor, a acceselor putiere la
stație, rețea edilitară, panouri publicitare (S = 62,775 mp.), precum
și amenajarea de organizare șantier conform documentației tehnice
anexate și certificatului de urbanism nr. 487/1996.

(N VALOARE DE) 1.700.000.000 lei COD 1111111111
de teren/situație în municipiul/comuna PLOIESTI sectoru/sat
cod postal 2000 strada Postei (Parcul Străjerilor)
Nr. din cadastru/Cr. Carte Funciara --- numărul topografic al parcelei ---
condițiile medii

Se va respecta documentația tehnică întocmită de proiectant
autorizat conform Legii nr. 50/1991 și vizată spre neschimbare de către
Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, precum și a condițiilor
impuse în avizul anexat.

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declaratiei solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului
conform art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea financiară, on-
dând solicitantului eliberarea autorizației de construire.

Solicitantul va plăti taxa pentru autorizarea de construire în termen de 15 zile de la data
expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

G.P.S.A. nr. 200

Februare 2026

PRESENTE AUTORIZANTE ESTE VALIDULA 12 JUNI 1978 DE LA DATA ELIBERARE.

1980-1981 (1981-1982) (1982-1983) (1983-1984) (1984-1985) (1985-1986) (1986-1987) (1987-1988) (1988-1989) (1989-1990) (1990-1991) (1991-1992) (1992-1993) (1993-1994) (1994-1995) (1995-1996) (1996-1997) (1997-1998) (1998-1999) (1999-2000) (2000-2001) (2001-2002) (2002-2003) (2003-2004) (2004-2005) (2005-2006) (2006-2007) (2007-2008) (2008-2009) (2009-2010) (2010-2011) (2011-2012) (2012-2013) (2013-2014) (2014-2015) (2015-2016) (2016-2017) (2017-2018) (2018-2019) (2019-2020) (2020-2021) (2021-2022) (2022-2023) (2023-2024) (2024-2025) (2025-2026) (2026-2027) (2027-2028) (2028-2029) (2029-2030) (2030-2031) (2031-2032) (2032-2033) (2033-2034) (2034-2035) (2035-2036) (2036-2037) (2037-2038) (2038-2039) (2039-2040) (2040-2041) (2041-2042) (2042-2043) (2043-2044) (2044-2045) (2045-2046) (2046-2047) (2047-2048) (2048-2049) (2049-2050) (2050-2051) (2051-2052) (2052-2053) (2053-2054) (2054-2055) (2055-2056) (2056-2057) (2057-2058) (2058-2059) (2059-2060) (2060-2061) (2061-2062) (2062-2063) (2063-2064) (2064-2065) (2065-2066) (2066-2067) (2067-2068) (2068-2069) (2069-2070) (2070-2071) (2071-2072) (2072-2073) (2073-2074) (2074-2075) (2075-2076) (2076-2077) (2077-2078) (2078-2079) (2079-2080) (2080-2081) (2081-2082) (2082-2083) (2083-2084) (2084-2085) (2085-2086) (2086-2087) (2087-2088) (2088-2089) (2089-2090) (2090-2091) (2091-2092) (2092-2093) (2093-2094) (2094-2095) (2095-2096) (2096-2097) (2097-2098) (2098-2099) (2099-2100) (2100-2101) (2101-2102) (2102-2103) (2103-2104) (2104-2105) (2105-2106) (2106-2107) (2107-2108) (2108-2109) (2109-2110) (2110-2111) (2111-2112) (2112-2113) (2113-2114) (2114-2115) (2115-2116) (2116-2117) (2117-2118) (2118-2119) (2119-2120) (2120-2121) (2121-2122) (2122-2123) (2123-2124) (2124-2125) (2125-2126) (2126-2127) (2127-2128) (2128-2129) (2129-2130) (2130-2131) (2131-2132) (2132-2133) (2133-2134) (2134-2135) (2135-2136) (2136-2137) (2137-2138) (2138-2139) (2139-2140) (2140-2141) (2141-2142) (2142-2143) (2143-2144) (2144-2145) (2145-2146) (2146-2147) (2147-2148) (2148-2149) (2149-2150) (2150-2151) (2151-2152) (2152-2153) (2153-2154) (2154-2155) (2155-2156) (2156-2157) (2157-2158) (2158-2159) (2159-2160) (2160-2161) (2161-2162) (2162-2163) (2163-2164) (2164-2165) (2165-2166) (2166-2167) (2167-2168) (2168-2169) (2169-2170) (2170-2171) (2171-2172) (2172-2173) (2173-2174) (2174-2175) (2175-2176) (2176-2177) (2177-2178) (2178-2179) (2179-2180) (2180-2181) (2181-2182) (2182-2183) (2183-2184) (2184-2185) (2185-2186) (2186-2187) (2187-2188) (2188-2189) (2189-2190) (2190-2191) (2191-2192) (2192-2193) (2193-2194) (2194-2195) (2195-2196) (2196-2197) (2197-2198) (2198-2199) (2199-2200) (2200-2201) (2201-2202) (2202-2203) (2203-2204) (2204-2205) (2205-2206) (2206-2207) (2207-2208) (2208-2209) (2209-2210) (2210-2211) (2211-2212) (2212-2213) (2213-2214) (2214-2215) (2215-2216) (2216-2217) (2217-2218) (2218-2219) (2219-2220) (2220-2221) (2221-2222) (2222-2223) (2223-2224) (2224-2225) (2225-2226) (2226-2227) (2227-2228) (2228-2229) (2229-2230) (2230-2231) (2231-2232) (2232-2233) (2233-2234) (2234-2235) (2235-2236) (2236-2237) (2237-2238) (2238-2239) (2239-2240) (2240-2241) (2241-2242) (2242-2243) (2243-2244) (2244-2245) (2245-2246) (2246-2247) (2247-2248) (2248-2249) (2249-2250) (2250-2251) (2251-2252) (2252-2253) (2253-2254) (2254-2255) (2255-2256) (2256-2257) (2257-2258) (2258-2259) (2259-2260) (2260-2261) (2261-2262) (2262-2263) (2263-2264) (2264-2265) (2265-2266) (2266-2267) (2267-2268) (2268-2269) (2269-2270) (2270-2271) (2271-2272) (2272-2273) (2273-2274) (2274-2275) (2275-2276) (2276-2277) (2277-2278) (2278-2279) (2279-2280) (2280-2281) (2281-2282) (2282-2283) (2283-2284) (2284-2285) (2285-2286) (2286-2287) (2287-2288) (2288-2289) (2289-2290) (2290-2291) (2291-2292) (2292-2293) (2293-2294) (2294-2295) (2295-2296) (2296-2297) (2297-2298) (2298-2299) (2299-2300) (2300-2301) (2301-2302) (2302-2303) (2303-2304) (2304-2305) (2305-2306) (2306-2307) (2307-2308) (2308-2309) (2309-2310) (2310-2311) (2311-2312) (2312-2313) (2313-2314) (2314-2315) (2315-2316) (2316-2317) (2317-2318) (2318-2319) (2319-2320) (2320-2321) (2321-2322) (2322-2323) (2323-2324) (2324-2325) (2325-2326) (2326-2327) (2327-2328) (2328-2329) (2329-2330) (2330-2331) (2331-2332) (2332-2333) (2333-2334) (2334-2335) (2335-2336) (2336-2337) (2337-2338) (2338-2339) (2339-2340) (2340-2341) (2341-2342) (2342-2343) (2343-2344) (2344-2345) (2345-2346) (2346-2347) (2347-2348) (2348-2349) (2349-2350) (2350-2351) (2351-2352) (235

A circular postmark from Philadelphia, PA, dated May 1964. The text "PHILADELPHIA, PA." is curved along the top inner edge, and "MAY 1964" is curved along the bottom inner edge. The center of the stamp is heavily obscured by a large, dark, irregular ink smudge.

~~SECRET~~ ~~OR~~

ARCHITECT SEE,
TECHNICAL URBANISM SI
ARTS - TERRITORIAL

[illegible]

Recepționat la [] înregistrat cu nr. [] la data de [] 198[]. Inscris
la [] din Direcția [] și Arhivele prezente, state spre deschidere.

PRELONTE CALABRITATEA CU LUNA
ZILE

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

~~SECRET~~

ARHITECT ȘEF,
TEHNICIAN URBANISM ȘI
ASINAJAREA TERITORIULUI.

Schlagwortindex:

1970-1971 del sistema scolastico n. 48 102

Tecnică solicitată la data de 199... Jurec
.....
.....

DECLARARE AUTORIZATIEI LOURAGILOR ESTE OBLIGAT

Se spune că până la începutul anilor 80, atunci când erau trimise cu el către a doua instanță, erau trimise cu el către a doua instanță.

* Nota: Pentru orice autoritate, poate solicitarea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorității.

5. Sa pastreze in secretaria piersa pe toate autorizatiile de construire si documentatiile aferente acestor autorizatii, la care sa se prezinta la cererea, pe care o poarta asupra acestor lucrari, prin arhiva in dotare cu

5. În cazul în care în procesul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, stâlpi, porțelan de grănie, fundații, pietre cioplite sau sculptate, osăminți, luxuriar meșteșug, ceramică etc.) să se ia măsuri pentru a se impune de urgență și să se acorde lucrului studenților autorizației ca „Arheologie”.

Activitatea desfășurată se va face numai cu acordul organismului de specialitate.

5. Se respecta fondurile impuse de statul si angajarea personalului de specialitate.

Se pot returna cu valoare, rămase în urma construcției, și să destinați construcțiile provizorii de șantier după finalizarea lucrărilor, la limita terminală stabilită prin autoritatea de construcție.

~~CONFIDENTIAL~~



**PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA
LUCRARILOR.**

Nr. din 11.09.1997.

privind lucrarea **STATIE CARBURANTI MOL PLOIESTI.**

executata in cadrul contractului nr. 63/89/1997 din 16.06.1997
incheiat intre NIMB CERNAVODA S.A. si SC MOL ROMANIA P.P. S.R.L.
pentru lucrarea de **CONSTRUCTIE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI PLOESTI**

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 697/30.07.1996 eliberata de Primaria municipiului Ploiesti, cu valabilitate pana la 29.07.97, cu prelungirea valabilitatii pana la 29.07.1998.

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 08.09.97-11.09.97, fiind compusa din:

- 2.1. Ing. Benko Tiber Presedinte
- 2.2. Ing. Craciun Madalina din partea Primariei mun. Ploiesti
- 2.3. Arh. Stoica Georgeta specialist
- 2.4. Ing. Necula Toma specialist instalatii
- 2.5. Ing. Negrea Mircea specialist instalatii electrice
- 2.6. Ing. Costeanu Eugen specialist structuri

2.7. Mr. Ing. Voicu Bosovei Stefan specialist din partea Grupului de Pompieri Prahova.

3. Au mai participat la receptie:

- Ing. Molnar Attila director de investitii MOL ROMANIA,
Ing. Duna Ion din partea RAYTHEON Engineers & Constructions,
Ing. Lupu Ion din partea SC NIMB Cernavoda,
Ing. Rosan Daniel din partea SC TOTAL CONFORT Bucuresti,
Ing. Lemneanu Petre din partea BETA IMPEX CONSTRUCT,
Ing. Puscasu Gheorghe din partea YORK Romania,
Ing. Demeter Fekete din partea R&M NIMB MULTISERVICE.

4. CONSTATARILE COMISIEI DE RECEPTIE:

4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse in lista anexa nr.1.
NU ESTE CAZUL

4.2. Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr. 2 nu au fost executate.

NU ESTE CAZUL

4.3. Lucrarile cuprinse in anexa Nr.3 nu respecta prevederile proiectului.

NU ESTE CAZUL.

/

Februarie 2026



5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune:
ADMITEREA RECEPTIEI LA TERMINAREA LUCRARILOR.
6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin faptul
ca a constatat indeplinirea conditiilor pentru admiterea receptiei la
terminarea lucrarilor.
7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele:
 - 7.1. Separarea incintei Statiei de carburanti de Parc, printr-un
gard.
 - 7.2. Identificarea inelului de hidranti exteriori si montarea
hidrantului deteriorat.
 - 7.3. Definitivarea lucrarilor la detectorul de gaze.
 - 7.4. La cererea beneficiarului, proiectantul va reactualiza pro-
iectul in ceea ce priveste renuntarea la generatorul electric de re-
zerva.
 - 7.5. Dotarea statiei cu mijloace de prima interventie in confor-
mitate cu prevederile MP.004/1996.
8. Prezenta proces-verbal, continand 2 file, a fost incheiat
la data 09.1997, in sase exemplare.

Comisia de receptie:

1. Băncu Tibor Presedinte.....
2. Ing. Crăciun Madalina din partea Primăriei Ploiesti...
3. Arn. Stoica Georgeta specialist..
4. Ing. Necula Iona specialist instalatii.....
5. Ing. Negrea Mircea specialist electrice✓
6. Ing. Costeanu Eugeniu specialist structur
7. Nr. Ing. Voicu Bosovski Stefan specialist P.f.

MUNICIPIUL PLOIESTI
DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
NR. _____ / _____

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. _____



ACT ADITIONAL NR. 6
la contractul de asociere nr. 15803/22.05.1996
încheiat astazi _____

În baza Hotărârii nr. _____ / _____ a Consiliului Local al Municipiului Ploiești,

Între:

MUNICIPIUL PLOIEȘTI, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr. 1A, în calitate de proprietar, reprezentat prin Primar, domnul Mihai Laurențiu Polițeanu, pe de o parte,

și

S.C. Mol România Petroleum Products SRL cu sediul în Cluj – Napoca, Bulevardul 21 Decembrie 1989, nr. 77, The Office, Cladirea C-D, reprezentată legal prin _____, în calitate de _____, denumită în cele ce urmează Asociat, pe de altă parte,

a intervenit prezentul act aditional prin care se modifica și se completează prevederile contractului de asociere nr. 15803/22.05.1996 cu modificările ulterioare, după cum urmează:

1) Capitolul 3 - "DURATA ASOCIERII", din contractul de asociere nr. 15803/22.05.1996 se completează cu un nou alineat care va avea următorul conținut:

„Durata asocierii este până la data de _____ cu drept de prelungire conform legii, cu acordul ambelor părți.

Cu 3 luni înainte de expirarea termenului de valabilitate al contractului, Asociatul va notifica Municipiului Ploiești intenția sa cu privire la prelungirea termenului contractului de asociere.

În lipsa acestei notificări contractul încetează la expirarea termenului”.

2) **Art. 4.2.** din contractul de asociere nr. 15803/22.05.1996 se modifică astfel:

(1) SC. Mol România Petroleum Products S.R.L. garantează CLMP plata unei sume minime anuale de 251.008,34 lei/an stabilită la nivelul anului 2026 conform Raportului de evaluare nr. 2988/19.02.2026 întocmit de SC Kido Advisors S.R.L., în cazul în care suma totală anuală datorată CLMP în baza art. 4.1.1. este mai mică decât suma minimă anuală garantată.

Conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 7/2007, sumele datorate conform prezentului contract se vor actualiza anual, cu indicele de inflație, fără a se mai încheia act adițional. Noul quantum al sumelor datorate va fi comunicat Asociatului SC Mol România Petroleum Products SRL printr-o notificare fără a se mai încheia act adițional.

(2) Astfel, începând cu 22.05.2026 SC Mol România Petroleum Products S.R.L. datorează o cotă parte din suma minimă anuală garantată prevăzută la alin. (1), calculată proporțional cu numărul efectiv de zile rămase până la sfârșitul anului în quantum de 154.043,47 lei.

(3) Întrucât cu Ordinul de Plata nr. 3003442756/29.01.2026 s-a virat suma de 237.411,74 lei, SC Mol România Petroleum Products S.R.L. are obligația să achite către Municipiul Ploiești până la data de 30.06.2026 diferența de 8.344,21 lei din suma minimă anuală aferentă anului 2026 pentru perioada 22.05.2026-31.12.2026.

3) Art.4.4 se modifică și va avea următorul conținut:

" 4.4. Plata tuturor sumelor datorate în baza prezentului contract cu modificările și completările ulterioare vor fi efectuate în lei în contul Municipiului Ploiești (cod de înregistrare fiscală 2844855), nr. RO39TREZ52121A300530XXXX deschis la Trezoreria Ploiești. Dovada plății sumelor se va face prin remiterea către Primăria Municipiului Ploiești a documentului constatator al efectuării plății (OP Chitanță, etc). "

4) Art. 5.2.7 se modifică astfel:

"5.2.7. SC Mol România Petroleum Products SRL va suporta pe întreaga perioadă în care stația Mol funcționează pe terenul proprietatea Municipiului Ploiești cheltuielile de întreținere de către CLMP prin departamentele sale specializate, a zonei de parc rămase și a wc-ului prevăzut la art. 5.2.6. în limita sumei de 13.168,72 lei/an la nivelul anului 2026, sumă care se va actualiza anual, cu indicele de inflație, plătită astfel: o jumătate din sumă în primele 15 zile ale lunii ianuarie, iar restul în primele 15 zile ale lunii iulie."

5) Prevederile prezentului act adițional intră în vigoare începând cu 22.05.2026.

6) Restul clauzelor contractuale prevazute în contractul de asociere nr. 15803/22.05.1996, cu modificările ulterioare, raman neschimbate.

7) Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de asociere nr. 15803/22.05.1996 și s-a încheiat în 2 (doua) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL PLOIESTI
PRIMAR,
Mihai Laurențiu Polițeanu

ASOCIAT

S.C. Mol România Petroleum Products S.R.L.

DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR EXECUTIV,
Alina Alexandra Popescu

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
JURIDIC - CONTENCIOS,
ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Mihaela Zaharia

DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Elena Sanda Guzu

SERVICIUL CONTRACTE
ȘEF SERVICIU,
Viorica Pătrașcu

Întocmit: Toma Georgeta Daniela