

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

**privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenul în
suprafață de 4,20 m² adiacent apartamentului nr.2 situat în Ploiești,
strada Podul Înalt, nr.8, bl.D, parter**

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vîscan Robert-Ionuț, Marcu Valentin, Palaș-Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub numărul _____ la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Serviciul Juridic Contencios Administrativ sub numărul _____, privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenul în suprafață de 4,20 m² adiacent apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, bl.4D, parter;

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.574/30.10.2025, terenul în suprafață de 4,20 m² adiacent apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, bl.4D, parter, aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere cererea domnului Gheorghe Viorel, înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 23758/2025;

Luând în considerare procesul verbal și avizul din data de 18.09.2026 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1), alin.(6) lit. b), art.354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr.3173/11.08.2026, întocmit de către SC.KIDO ADVISORS SRL., pentru terenul în suprafață de 4,20 m² adiacent apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, bl.4D, parter, care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Aprobă încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și domnul Gheorghe Viorel și doamna Gheorghe Cătălina-Gabriela pentru folosința terenului în suprafață de 4,20 m², număr cadastral 154758, Carte Funciară nr. 154758 identificat conform planului de amplasament și delimitare, care constituie Anexa nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) Domnul Gheorghe Viorel și doamna Gheorghe Cătălina-Gabriela vor achita contravaloarea folosinței suprafeței de teren, stabilită la art.2, alin.2, pe toată durata contractului de superficie. Suma se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică;

c) Domnul Gheorghe Viorel și doamna Gheorghe Cătălina-Gabriela vor achita Municipiului Ploiești, integral, până la semnarea contractului de superficie, suma de 695,1 lei, sumă datorată pentru ocuparea fără forme legale în ultimii 3 ani a terenului în suprafață de 4,20 m² adiacent apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, bl.4D, parter;

d) Domnul Gheorghe Viorel și doamna Gheorghe Cătălina-Gabriela au obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de superficie;

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

f) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art.2, lit.c) și lit. d), contractul de superficie nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

(2) Stabilește valoarea redevenței, la nivelul anului 2026 pentru terenul în suprafață de 4,20 m², număr cadastral 154758 Carte Funciară nr.154758, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, adiacent a apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, bl.4D, parter la suma de 278,07 lei/an.

Art.3 Direcția Gestiune Patrimoniu, Serviciul Financiar-Contabilitate, Buget și Împrumuturi, Serviciul Juridic Contencios Administrativ vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4 Serviciul Relația cu Consiliul Local, Reglementare și Monitorul Oficial Local va aduce la cunoștință domnului Gheorghe Viorel și doamnei Gheorghe Cătălina-Gabriela prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi , _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Laurențiu Dițu



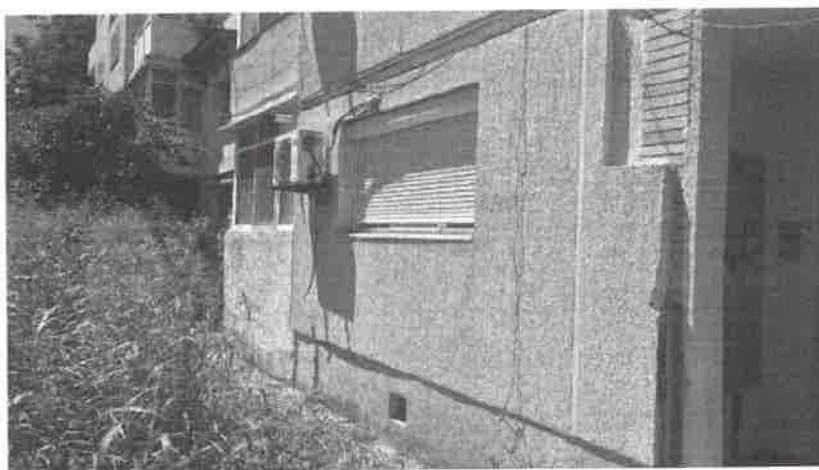
EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3173/11.08.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 4.20 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Podul Inalt nr 8, bloc 4D, adiacent apartamentului nr 2, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI

CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI

UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

10.07.2026

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 EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafața din acte de 4 mp, suprafața măsurată de 4.20 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Podul Înalt nr 8, bloc 4D, adiacent apartamentului nr 2, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 154758 a loc. Ploiesti, având nr cad 154758.

Observatii: La momentul inspecției, evaluatorul a constatat că pe teren se afla construit un balcon. Acesta nu constituie obiectul evaluării, nefiind în proprietatea Municipiului Ploiesti.

Lotul de teren are forma dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Podul Înalt, la care are un front strădal de 1.50 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că 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 lipsei folosinței terenului, respectiv în vederea stabilirii contravalorii folosinței teren (redevență) suprafețe în baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

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)
- 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
154758	5.055,75	966,00	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
154758	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 = 966 euro, respectiv 5.055,75 lei

Valoare lipsă folosință teren este de 44.27 euro/ an, echivalent a aprox. 231,70 lei/an.

Valoare lipsă folosință teren este de 3.69 euro/ luna, echivalent a aprox. 19,31 lei/luna.

Metodologia pentru stabilirea lipsei folosință teren se regăsește în anexa 1 a raportului de evaluare.

Valoarea redevenței suprafeței este de 53.13 euro/ an, echivalent a aprox 278.07 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redevenței suprafeței se regăsește în anexa 2 a raportului de evaluare.

la cursul valutar de 5.2337 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 10.07.2026.

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

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- 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 profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori 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 Autorizați 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	12
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	13
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	15
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	15
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	15
4.3	Abordarea prin piata	16
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)**, in vederea stabilirii lipsei folosinței terenului si in vederea stabilirii contravalorii folosite teren (redeventa) superficie, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026, ca si utilizare desemnata a evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte utilizari 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 proprietatilor imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața din acte de 4 mp, suprafața măsurată de 4.20 mp, cu categoria de folosința curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Podul Inalt nr 8, bloc 4D, adiacent apartamentului nr 2, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 154758 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154758.

Observatii: La momentul inspectiei, evaluatorul a constatat ca pe teren se afla construit un balcon. Acesta nu constituie obiectul evaluarii, nefiind în proprietatea Municipiului Ploiesti.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Podul Inalt, la care are un front stradal de 1.50 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 unei posibile tranzactionari pe piata libera, stabilirii lipsei folosinței terenului, respectiv in vederea stabilirii contravalorii folosință teren (redevență) superficie in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.

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

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

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (2025).

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **10.07.2026**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **10.07.2026**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **10.07.2026** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor. Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

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

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de utilizarea desemnata 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 că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa

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

Ipoteze speciale:

La momentul inspecției, evaluatorul a constatat că pe teren se afla construit un balcon. Acesta nu constituie obiectul evaluării, nefiind în proprietatea Municipiului Ploiești.

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 precizat 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 suprafata din acte de 4 mp, suprafata masurata de 4.20 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Podul Inalt nr 8, bloc 4D, adiacent apartamentului nr 2, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 154758 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154758.

Observatii: La momentul inspectiei, evaluatorul a constatat ca pe teren se afla construit un balcon. Acesta nu constituie obiectul evaluarii, nefiind in proprietatea Municipiului Ploiesti.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Podul Inalt, la care are un front stradal de 1.50 ml.

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

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 248558/27.11.2025;
- Plan de amplasament;
- Certificat de urbanism nr 167/03.03.2025
- Relevu apartament
- Hotararea nr.574/30.10.2025 privind inscrierea in domeniul privat al municipiului Ploiesti al imobilului teren situat in Ploiesti, Str Podul Inalt nr 8, adiacent apartamentului nr 2 din bloc 4D, parter.

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

Imobilul este situat în municipiul Ploiești, județul Prahova, Str. Podul Înalt nr. 8, bloc 4D, adiacent apartamentului nr. 2, într-o zonă cu caracter predominant rezidențial, specifică municipiului.

Zona este caracterizată în principal de prezența imobilelor de locuințe colective și a amenajărilor aferente acestora, precum și de spații și dotări destinate satisfacerii necesităților curente ale locuitorilor. Amplasamentul este deservit de rețeaua stradală urbană și beneficiază de infrastructura edilitară specifică unei zone rezidențiale.

În vecinătatea amplasamentului se regăsesc unități comerciale, servicii și alte facilități de interes cotidian. Accesul către zona analizată se realizează prin intermediul rețelei stradale a municipiului, cu posibilități de conexiune către principalele artere de circulație și către alte zone ale orașului.

Din punct de vedere al caracteristicilor generale, zona prezintă **un nivel de dezvoltare și accesibilitate adecvat funcțiunii rezidențiale**, iar amplasamentul este considerat corespunzător utilizării existente.

Amplasamentul se învecinează cu blocuri cu regim de înaltim P+4E, benzinarii, spații comerciale, spații birouri și de prestări servicii.

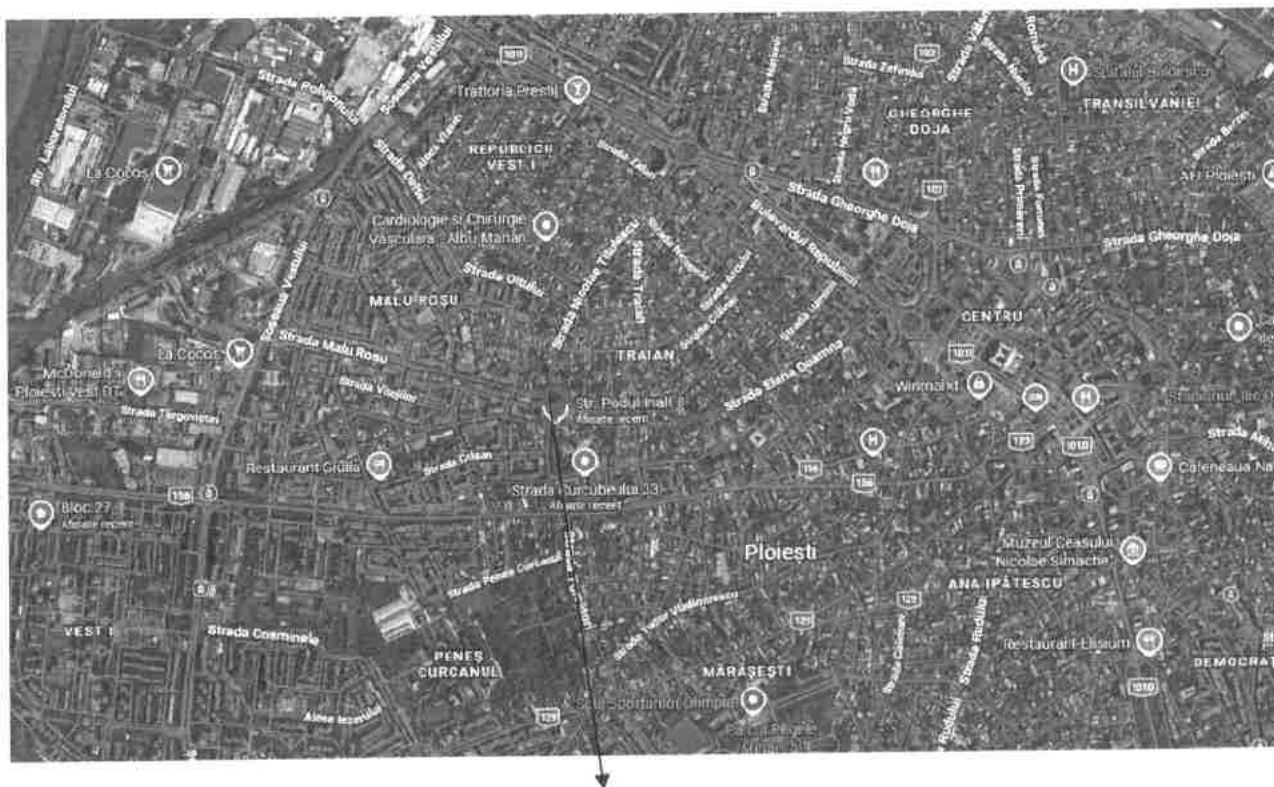
Accesul la imobil se realizează din drum public pietruit, la care are un front stradal de 1.50 ml.

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

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara.

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



Amplasament evaluat

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

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

Oferta de terenuri cu destinația de terenuri pentru construcții rezidențiale este în creștere, atât pentru terenuri cu suprafețe mari cât și pentru terenuri cu suprafețe mai mici.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vânzare la prețuri cuprinse în intervalul 255 - 200 euro/mp, în funcție de suprafața, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

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

În zona analizată cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc construcția unei locuințe.

În general cererea de terenuri în zona este medie cu tendința de ușoară creștere etc.

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimează cel mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă 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- 2025 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

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in utilizarea desemnata a evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

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

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

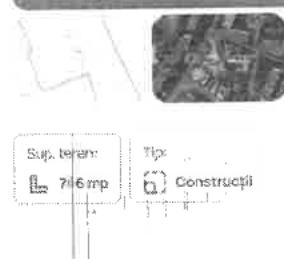
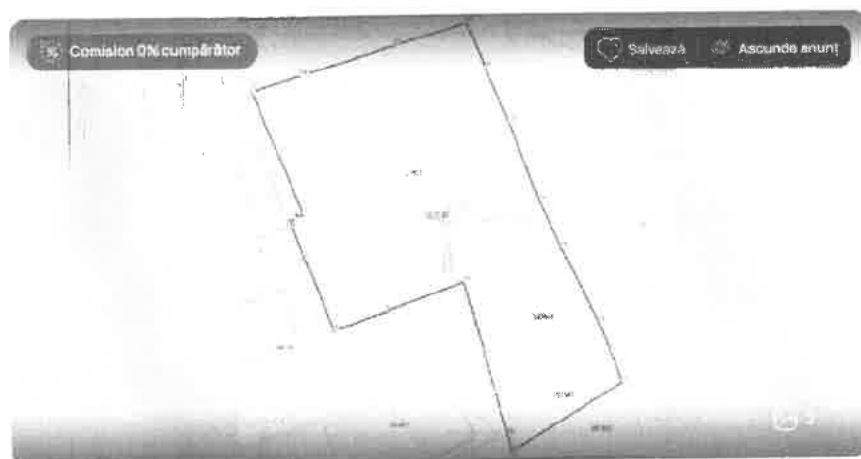
Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:

Teren intravilan

Matu Roșu, Ploiești - Vezi Hartă



Sup. teren: 716 mp
Tip: Construcții

229.800 €

300 €/mp

Rata de la 5.216 RON/lună simulează credit

de **Destine Imobiliare**
DESTINE IMOBILIARE

0729222501
0761056850

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările

Descriere teren

Oferim spre vânzare teren intravilan în suprafață de 766 cu o deschidere de 40 m.
Toate utilitățile sunt pe teren și liber de sarcini.

POT 50%
CUT 1,50

Pentru mai multe detalii va stăm la dispoziție.

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XBCG139CT 273803610

Actualizat în: 09 Iulie 2026

Tip tranzacție:

De vânzare prin agent

Clasificare teren:

Intravilan

Modalitate de plată:

Cash sau Credit

Utilități

Amenajare străzi

Alte caracteristici

Asfaltate

Iluminat stradal

La sosea

Acces auto

Teren împrejmuț

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-malu-rosu-766mp-273803610>

Comparabila 2:



Localizare



Teren intravilan de vânzare, zona Malu Rosu, 308 mp

80.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: X2L81309D

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	308 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	9 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	44 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilități

Utilități: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto, Teren împrejmuț

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

Mențiuni: Suprafețele și planurile afișate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot apărea mici diferențe în realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-malu-rosu-308-mp-x2l81309d>

Comparabila 3:

Teren intravilan de vanzare, zona Cantacuzino, 275 mp

Suprafață teren = 275 mp

70.000 EUR

ID OFERTA: **MSH84937L**

Caracteristici

Suprafata teren:	275 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	2 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	145 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, Teren Imprejmuat

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

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

Localizare

Google

This page can't load Google Maps correctly.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-cantacuzino-275-mp-msh84937l>

Alte oferte:

Teren intravilan de vanzare, zona Malu Rosu, 570 mp

120.000 EUR

PREț negociabil

ID OFERTA: **MSH8639NA**

Caracteristici

Suprafata teren:	570 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	15 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent

Alte informatii

Alte caracteristici: Constructie demolabila

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

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

Localizare

Google

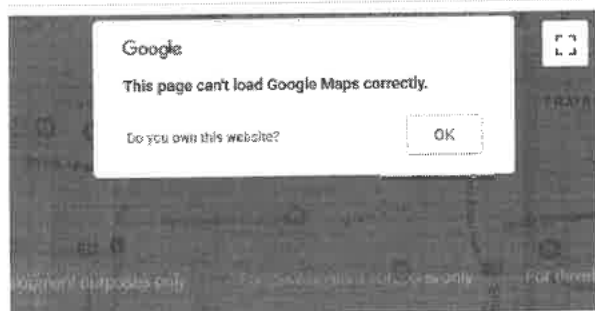
<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-malu-rosu-570-mp-msh8639na>

Teren intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 1914 mp**210 EUR/mp**ID OFERTA: **MSH6985FZ****Caracteristici**

Suprafata teren:	1914 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	48.07 m	Constructie pe teren:	
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	
Tip teren:	Constructii		

Descriere**Oportunitate de investitie - teren intravilan in zona Ienăchiță Văcărescu.****Terenul are destinație rezidențială.****Regim de înălțime: P+2E****POT: 50%****CUT: 1.5****Utilități**Utilități: **Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilități in zona****Alte informatii**Alte caracteristici: **Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit**Detalii zona: **Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport**Mențiuni: **Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.**

Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-enachita-vacarescu-1914-mp-msh6985fz>

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		229,800	80,000	70,000
Suprafata- m²	4.20	766	308	275
Pret oferta €/m²		300	260	255
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		30	26	25
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%		
Pret ajustat		270	234	229
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		270.0	233.8	229.1
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		270	234	229
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		270	234	229
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Jul-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		270	234	229
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Podul Inalt nr 8, bloc 4D, adiacent apartamentului nr 2, jud. Prahova	Ploiesti- zona Malu Rosu	Ploiesti- zona Malu Rosu	Ploiesti- zona Cantacuzino
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
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	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Deschidere	1.50	40	9	11
procentul laturilor	0.54	2.09	0.26	0.47
Ajustare		-10%	0%	0%
Valoarea ajustare		-27.00	0.00	0.00
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare comparabilei 1 pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	4.20	766	308	275
Ajustare		10%	5%	5%
Valoarea ajustare		27.00	11.69	11.45
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de suprafata.		
Alte ajustari	considerat liber/ neconstruibil dpdv al dimensiunilor/ forma dreptunghiulara	constructie demolabila/ construibil	constructie demolabila/ construibil	constructie demolabila/ construibil
Ajustare		-15%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-40.50	-23.38	-22.91
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru faptul ca sunt construibile, respectiv pentru constructiile demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		-41	-12	-11
		-15%	-5%	-5%
ajustare bruta		94.50	35.06	34.36
		31.50%	15.00%	15.00%
Pret ajustat		230	222	218
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	230.00	1,203.75		
Valoare teren	966.00	5,055.75		
Curs Euro	5.2337		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
154758	5.055,75	966	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
154758	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
154758	5.055,75	966

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 5.2337 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 10.07.2026.

Valoare lipsă folosință teren este de 44.27 euro/ an, echivalent a aprox. 231,70 lei/an.

Valoare lipsă folosință teren este de 3.69 euro/ luna, echivalent a aprox. 19,31 lei/luna.

Metodologia pentru stabilirea lipsei folosință teren se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

Valoarea redeventei superficiei este de 53.13 euro/ an, echivalent a aprox 278.07 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei superficiei se regaseste in anexa 2 a raportului de evaluare.

ANEXA 1:

METODOLOGIE PENTRU STABILIREA LIPSEI FOLOSINTA TEREN:

Definitia Chiriei de piata

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Nr crt	Denumire	Valoare de piata (EUR)	Rata capitalizare	Valoare capitalizata	Cheltuieli aferente proprietar (0%)	Grad neocupare-17%	Valoare chirie anuala (EUR)	Valoare chirie lunara (EUR)	Valoare chirie/ mp/luna (EUR)
1	Teren nr cad 154758	966	5.5%	53.13	0	8.86	44.27	4	0.88

Astfel,

Valoare lipsă folosință teren este de 44.27 euro/ an, echivalent a aprox. 231,70 lei/an.

Valoare lipsă folosință teren este de 3.69 euro/ luna, echivalent a aprox. 19,31 lei/luna.

Valorile nu contin tva.

ANEXA 2:**METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A SUPERFICIEI:**

În conformitate cu art. 697 din Codul civil, în cazul constituirii cu titlu oneros a dreptului de suprafață, suprafațiarul datorează proprietarului terenului o sumă echivalentă cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând cont de natura terenului, destinația construcției, zona în care este situat terenul și orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Metodologia aplicată

În piața imobiliară din Municipiul Ploiești nu există un număr suficient de tranzacții privind drepturi de suprafață și nici o piață dezvoltată a închirierii terenurilor similare care să permită aplicarea directă a metodei comparației.

În aceste condiții, contraprestația anuală aferentă dreptului de suprafață a fost estimată prin transformarea valorii de piață a terenului într-un venit anual, utilizând metoda capitalizării directe.

Relația utilizată este:

Redevență anuală = Valoarea de piață a terenului × Rata de capitalizare

Această abordare este în concordanță cu principiile economice ale evaluării, redevența reprezentând chiria de piață aferentă dreptului de folosință asupra terenului.

Determinarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare a fost determinată prin metoda Build-up, având în vedere:

- * rata fără risc exprimată în euro;
- * prima de risc aferentă României;
- * lichiditatea redusă a pieței terenurilor;
- * riscul specific dreptului evaluat;
- * restricțiile urbanistice ale terenului;
- * stabilitatea raportului juridic dintre proprietarul terenului și suprafațiar.

Build-up rate (în EUR)**1. Rata fără risc (Rf)**

Obligațiuni guvernamentale germane 10 ani (Bund)

≈ 2,60%

2. Prima de risc de țară România (CRP)

Damodaran publică anual această primă.

În 2026, o valoare rezonabilă este:

≈ 2,20%

Rezultă:

$2,60 + 2,20 = 4,80\%$

3. Prima pentru lichiditate

Piața drepturilor de suprafață este aproape inexistentă.

+0,40%

Rezultat:

5,20%

4. Prima pentru risc urbanistic

Terenul este afectat de două UTR-uri (PS + LB), ceea ce limitează flexibilitatea dezvoltării.

+0.50%

Rezultat:

5,70%

5. Ajustare pentru risc contractual

Contractul se încheie cu Municipiul Ploiești.

Riscul de neexecutare este foarte mic.

-0,20%

Rata finală

5,50%

Rata de capitalizare a fost determinată prin metoda build-up, pornind de la rata fără risc exprimată în euro, reprezentată de randamentul obligațiunilor guvernamentale germane cu maturitate de 10 ani, la care s-a adăugat prima de risc de țară pentru România și ajustări privind lichiditatea redusă a pieței drepturilor de suprafață, restricțiile urbanistice ale terenului și riscul contractual specific. Rata astfel determinată este de 5,50%.

Calculul redevenței

Valoarea de piață a terenului:

966,00 euro

Rata de capitalizare:

5,50%

Rezultă:

Redevență anuală = $966,00 \times 5,50\% = 53.13$ euro/an

echivalent cu:

* 12.65 euro/mp/an

* 1.05 euro/mp/lună

Astfel,

Valoarea redevenței este de 53.13 euro/ an, echivalent a aprox 278.07 lei/an.

ANEXA 2: Fotografii





ANEXA 3: Documente



Incheiere Nr. 248558 / 27-11-2025



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

Dosarul nr. 248558 / 27-11-2025

INCHEIERE Nr. 248558

Registrator: NICOLETA RADMILA POLEACU

Asistent: OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.574/30-10-2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 154758

- se întabulează dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 154758 UAT Ploiești;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIESTI

MIRONIU NICOLAE

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

24-12-2025

NICOLETA RADMILA POLEACU

OANA RALUCA STAFIE
DUMITRACHE

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

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 154758 Ploiești

Nr. cerere	248558
Zilab	27
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 10002731250	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str. PODUL ÎNALT, Nr. 8, Bl. 4D, teren adiacent apartamentului nr. 2, bloc 4D

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	154758	4	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
248558 / 27/11/2025		
Act Administrativ nr. 574, din 30/10/2025 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1

C. Partea III. SARCINI

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

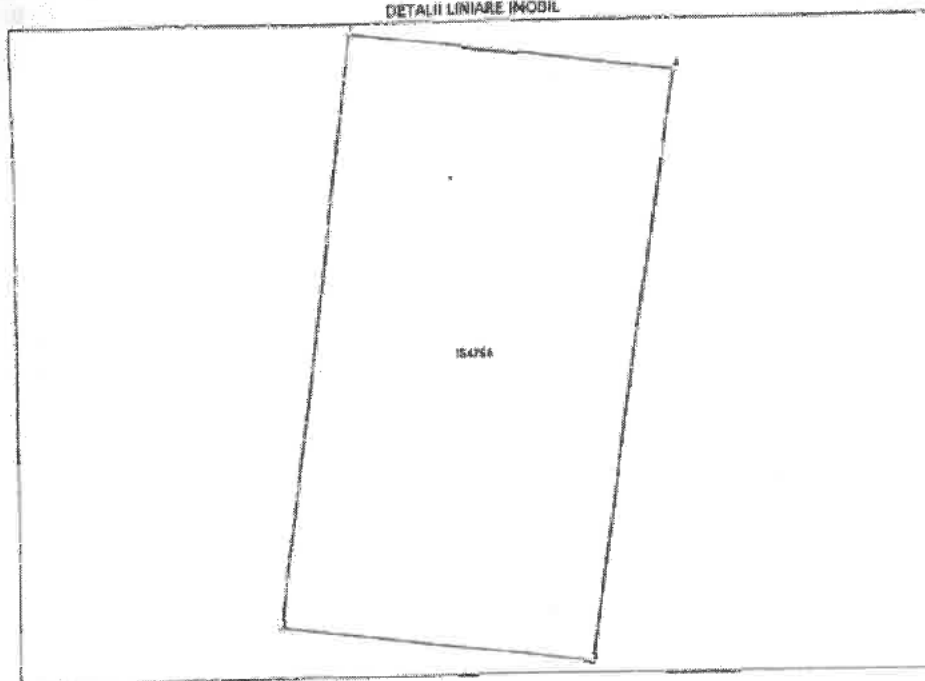
Carte Funciară Nr. 154758 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
154758	4	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	2.8
2	3	1.5
3	4	2.8
4	1	1.5

** 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.

Carte Funciară Nr. 154758 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

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

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

S-a achitat tariful de 6 RON, +, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
19-12-2025

Data eliberării,
____/____/____

Asistent Registrator,
OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, preluate de la procedurile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 294/2016

Pagina 3 din 3

Bară pentru informații online la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiune 1.1

PLAN AMPLASAMENT DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500 INTRAVILAN

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA A IMOBILULUI (mp)	ADRESA IMOBILULUI
	4,20 MP	MUNICIPIUL PLOIESTI STR. PODUL INALT NR. 8, BLOC 4D
CARTEA FUNCIARA	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (U.A.T.)	
	MUNICIPIUL PLOIESTI	

COORDONATE TEREN

Nr. Pct.	Coordonate pct. de catur	Lungimi laterale (m)	
	X [m]	Y [m]	
1	382797.319	579357.616	1.500
2	382797.131	579359.104	2.800
3	382794.353	579358.753	1.500
4	382794.541	579357.265	2.800
S=4,20 mp		382794	

NOTA: CONSTRUCTIA C1 NU FACE OBIECTUL LUCRARI

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
NR. PARCELA	CATEGORIA DE POZOSINTA	SUPRAFATA (mp)	MENTIUNI
1	Cc.	4,20	teren intravilan in suprafata de 4,20 mp al unui balcon si existent adiacent apartamentului din mun. Ploiesti, str. Podul Inalt nr. 8, bl. 4D, parter, ap.2
TOTAL		4,20	

A. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
COD	DESTINATIA	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (mp)	MENTIUNI
C1	C.L.	4,20	C1 -balcon Supraf. constructa 4,20 mp
TOTAL		4,20	

SUPRAFATA TOTALA MASURATA A IMOBILULUI=4,20 MP

EXECUTANT: MIROIU NICOLAE PERSONA FIZICA AUTOR. AUT. NR. RO-PH-T Nr. 0024 Conferm executarea masurazilor in teren. corectitudinea informatiilor documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila MIROIU NICOLAE Digitaly signed by MIROIU NICOLAE Data: 2025.03.11 22:16:44 +02'00'	INSPECTOR Conferm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numerului cadastral Semnatura si panta Data :
---	---

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 300997 din 11-02-2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 167 Din: 03 MAR 2025

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
 CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON LA PARTER - INTRARE IN LEGALITATE

Ca urmare cererii adresate de **GHEORGHE VIOREL**

cu domiciliul/sediu in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**,
 satul _____, sectorul _____, cod postal _____,
 strada **MOTILOR**, nr. **1A**, bl. _____,
 sc. _____, et. _____, ap. _____, tel./fax _____, e-mail _____,
 inregistrata la nr. **300997** din **11-02-2025**.

Pentru imobilul — teren si/sau constructii — situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,

satul _____, sectorul _____, cod postal: _____,
 strada **Podul Inalt**, nr. **8**, bl. **4D**,
 sc. _____, et. _____, ap. **2**, sau identificat prin: _____

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **209** / **1999**

faza **PUG** aprobat prin Hotararile Consiliului Local nr. **209/1999** si **382/2009**

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 123401-C1-U17 (apartament cu 2 camere) se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea sotilor **GHEORGHE VIOREL** si **GHEORGHE CATALINA-GABRIELA**, conform Contract de vanzare-cumparare nr. 2418/11.08.2022 si Extras de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.L. Prahova in baza cererii nr. 17642/10.02.2025.

In Cartea funciara se intabuleaza drept de habitatie viagera in favoarea sotilor **GHEORGHE GHEORGHE** si **GHEORGHE NICULINA**.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

Lb.L1 - zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective, inclusiv functiuni complementare.
 Utilizari permise: locuinte in blocuri; instituii publice; servicii profesionale, sociale si profesionale, comerț; activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr. 50/1991, republicata, Legii nr. 10/1995.

Utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.G.U.

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

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si nr. 361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-5, Lb.L1.

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

Construcția balcoanelor se va face cu destinația exclusivă de locuit, accesul rezolvându-se potrivit soluției propuse de proiectant, în conformitate cu tipul de închidere perimetrală existentă a blocului;

Intabulir: GABRIELA GABRIELA - CONSILIER, 11-02-2025

Intabulir: ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- dimensiunile balconului vor fi stabilite în temele proiectiei balconului de la etajul superior;
- se vor proteja ventilațiile existente ale subsolului.

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și semna conform anexei nr. 1 din Legea nr. 36/1991, cu modificările și completările ulterioare, va fi verificată conform HCR nr. 925/1995 și se va prezenta în două exemplare (originale), completată cu conținutul din avizele obținute.

Se vor mai anexa:

- plan de amplasament și delimitare a imobilului și releveu, vizate de OCPI Prahova (de la înscrierea în cartea funciara);
- anexa la cererea pentru emiterea autorizației de construire;
- copie proces verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 1238/20.02.2020, dovada achitării amenzii.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr.382/24.11.2009.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCȚIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE -
RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA - INTRARE ÎN LEGALITATE
LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCȚIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE - CONSTRUIRE
SI ÎNCHIDERE BALCON - INTRARE ÎN LEGALITATE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, însoțirea/însoțirea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anierat deținerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului este însoțită de necesitatea asigurării consultanței publice, generalizând opiniile publicului și al furnizării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultanței publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a necesității și stabilității necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

Intocmit: GINGORAS GABRIELA - CONSILIER, 21-02-2025

Verificat: COCĂ-BLEDEA PATRASCU - ȘEF SERVICIU

2

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- declaratii notariale Acordul asociatii de proprietari pentru construire si inchidere balcon
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:
- ☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:
- | | | |
|---|---|--------------------------|
| ☒ alimentare cu apa | ☒ gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| ☒ canalizare | ☐ telefonizare | ☐ |
| ☒ alimentare cu energie electrica | ☐ salubritate | |
| ☒ alimentare cu energie termica | ☐ transport urban | |
- d.2) avize si acorduri privind:
- ☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei
- d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- **REZOLVAREA SITUATIEI JURIDICE A TERENULUI PE CARE A FOST CONSTRUIT BALCONUL**
- d.4) Studii de specialitate
- AVIZ RASP. PRIVIND PLANUL DE ELIMINARE A DESEURILOR PROVENITE DIN LUCRARI DE CONSTRUIRE SI DEMOLARI
- Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Prabeva, conform Legii nr.50/1991, republicata - actualizat la zi;
- RAPORT DE AUDIT ENERGETIC (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)
- CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)
- REFERAT DE EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CERINTA ESENTIALA DE CALITATE -
- REZISTENTA MECANICA SI STABILITATE- pt.intrare in legalitate
- REFERAT DE EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CERINTA ESENTIALA DE CALITATE-
- SECURITATEA LA INCENDIU- pt.intrare in legalitate
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
- nu este cazul
- f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);
- g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):
- taxa timbru arhitectura 0.0005 din valoarea lucrarilor
- taxa emisie autorizatie de construire pentru locuinte si anexe 0.005 din valoarea lucrarilor

Intocmit: GURGORA GABRIELA - CONSILIER, 31-02-2025
Verificat: COCULEA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

G.
Galea

3

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
MIHAI-LAURENTIU POLTEANU
L.S.



Achitat taxa de 11 lei, conform chitansei nr. 9 din 11-02-2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

SECRETAR GENERAL,
LAURENTIU DITU

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

24 FEB. 2025

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEACU

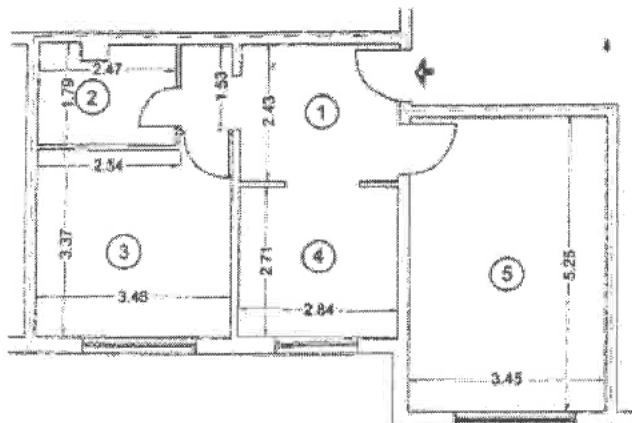
27.02.2025

Inregistrat: GRIGORAS GABRIELA - CONSILIER, 21-02-2025
Verificat: COCEA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Grigoras

JUDEȚUL FRĂHOVA
 JUDEȚUL FRĂHOVA
 ANEXA LA CERTIFICATUL
 DE URĂNIȘM
 Nr. 164 din 01.06.2015
 Așezat gal

Nr central de la domiciliu	Suprafata (m ²)	Adresa domiciliu	
1182	513	STR. PODUL INALT, NR. 8, BL. 4D, PARTER, AP. 2	
Carte Funciară colectiva nr.		UAT	MUN. PLOESTI
Cod unitate individuale (U)	123456-CL-117	CF individuale	



Nr Incipere	Denumire locare/de	Suprafata utila (mp)
1	Baza	8.59
2	Baza	4.27
3	Domitor	11.81
4	Bucatarie	7.70
5	Sufragerie	18.11
Suprafata utila = 50.49 mp		
Suprafata totala = 50.49 mp		

Executant...

Personale autorizate:

MINULESCU ST. MARIANA

Date: 05.2016

Receptionar,

Date:

Oficiul de Certificare a Calitatii Inspectorat Romanov

TUCOR AVIA CLAUDIA

Conducator autorizat II

02 JUN 2016

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERIORELOR

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

SERIA 8 Nr 4344

Calea 990A

8

MINULESCU MARIANA

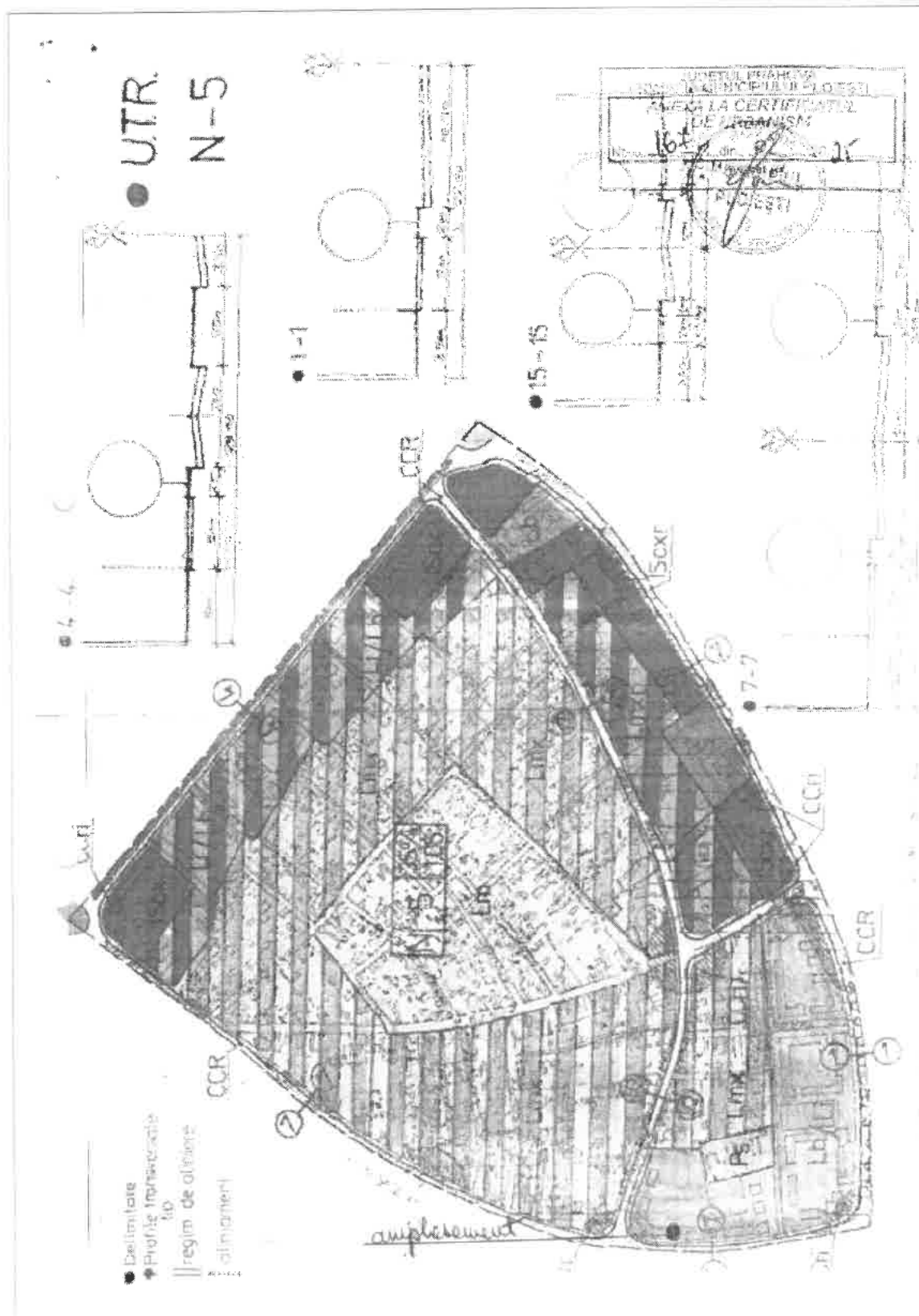
A.N.C.P.I.

AGENCIA ROMANA DE CALITATE SI INFORMATICA

ROMANIA

SECRET

02 JUN 2016



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 574

privind înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului teren situat în Ploiești, str. Podul Înalt, nr. 8, adiacent apartamentului nr. 2, din bl. 4D, parter

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 628/10.10.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Viscan, Valentin Marcu și Gheorghe Popa și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 429/10.10.2025 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. 528/10.10.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului – teren situat în Ploiești, str. Podul Înalt, nr. 8, bl. 4D, adiacent apartamentului nr. 2, din bl. 4D, parter;

Având în vedere Avizul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale încheiat în data de 10.10.2025;

Potrivit Procesului-verbal din data de 08.09.2025 al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Ploiești desemnată prin Dispoziția nr. 3052/11.07.2025 a Primarului municipiului Ploiești;

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

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

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

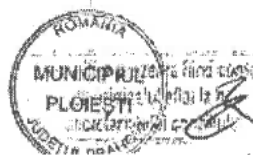
În conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 25/14.03.1997 a Consiliului Local al municipiului Ploiești;

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

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și alin. (2), lit. c), art. 139, art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă înscrierea în domeniul privat al municipiului Ploiești și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești, a imobilului – teren în suprafață de 4,20 m.p, situat în Ploiești, Str. Podul Înalt, nr. 8, bl. 4D, adiacent apartamentului nr. 2 din blocul 4D, parter, identificat conform Anexei nr. 1 și Anexei nr. 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.



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

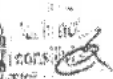
Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Gheorghe Viorel, precum și Direcției Gestionare Patrimoniu, prevederile prezentei hotărâri.

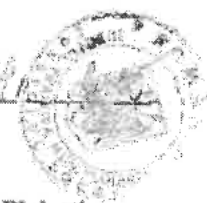
Adoptată în Ploiești, astăzi, 30 octombrie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU



Contrasează,
SECRETAR GENERAL,
Laurenția DITU



Anexa nr.1 la H.C.L. nr. **Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești**

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
	Ploiești, Str. Podul Înalt, nr.8, bl. 4D	Teren adiacent apartamentului nr.2 din blocul 4D, parter	Suprafață = 4,20 m.p.

Director Executiv,
Elena Sanda GUZU**Director Executiv Adjunct**
Amedeo Florin TÂMBRĂ**Șef S.I.E.B.,**
Gabriela MÎNDRUȚIUÎnlocuitor: Consilier S.I.E.B. - Alina Mei-Roșu
Consilier S.P.V.P.A.A.E. - Bădăleanu Alexandru

ANEXA NR. 2 LA

PLAN AMPLASAMENT DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500 INTRAMLAN

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA A IMOBILULUI (mp)	ADRESA IMOBILULUI
	4,20 mp	MUNICIPIUL PLOIESTI STR. PODUL INALT NR. 6, BLOC 4D
CARTEA FUNCIARA		UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (U.A.T.)
		MUNICIPIUL PLOIESTI

COORDONATE TEREN

Nr. Pct.	Coordonate punct de corner X (m)	Y (m)	Lungime latera D(j+1)
1	382797.319	579357.636	1.500
2	382797.131	579359.104	2.800
3	382794.353	579358.753	1.500
4	382794.541	579357.265	2.800

S=4,20 mp

NOTA : CONSTRUCTIA C1 NU FACE OBIECTUL LUCRARI

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

NR. PARCELA	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	MENTIUNI
1	CC	4,20	
TOTAL		4,20	teren intrand in suprafata de 4,20 mp terenul balconului scolare adiacent apartamentului din mun. Ploiesti, str. Podul Inalt nr. 6, bl. 4D, parter, ep. 2

A. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

COO	DESTINATIA	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (mp)	MENTIUNI
C1	C.L.	4,20	
TOTAL		4,20	C1-balcon Supraf. construita 4,20 mp

SUPRAFATA TOTALA MASURATA A IMOBILULUI=4,20 MP

EXECUTANT: MIROIU NICOLAE
PERSONA FIZICA AUTOP.
AUT. NR. RO-PH-P Nr. 0024

Conținutul prezentei declarații este corect și veritabil în toate aspectele și este în conformitate cu realitatea din teren.
Semnatura și ștampila

MIROIU NICOLAE
Digitally signed by MIROIU NICOLAE
Date: 2025.09.13 22:19:44 +02'00'

INSPECTOR

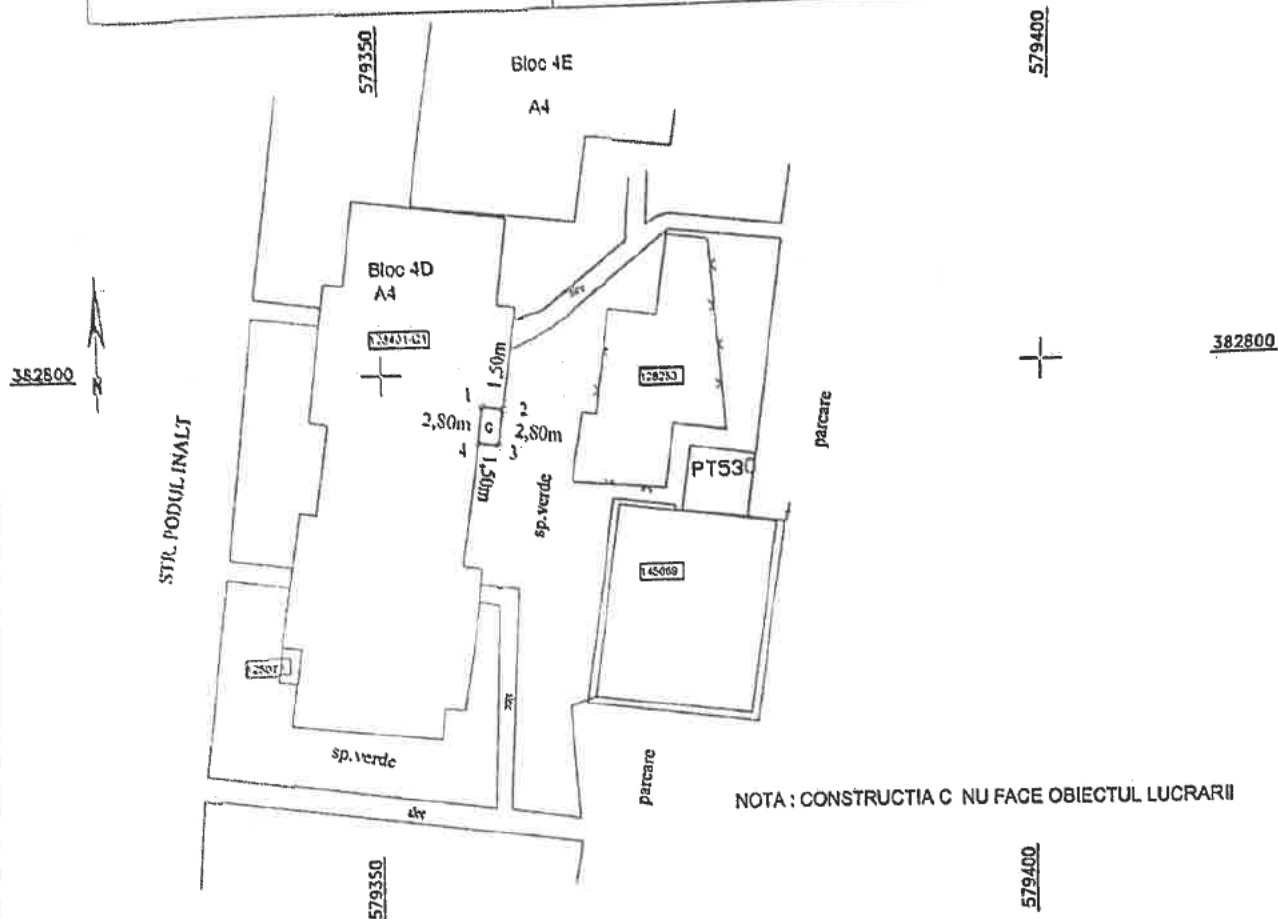
Conținutul prezentei declarații este corect și veritabil în toate aspectele și este în conformitate cu realitatea din teren.
Semnatura și ștampila

Date :

anexa nr. 2 la H.C.L. nr.

PLAN AMPLASAMENT DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1:500 INTRAVILAN

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA A IMOBILULUI (mp)	ADRESA IMOBILULUI
154758	4,20 MP	MUNICIPIUL PLOIESTI STR. PODUL INALT NR. 8, BLOC 4D
CARTEA FUNCARA		UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)
		MUNICIPIUL PLOIESTI



NOTA : CONSTRUCTIA C NU FACE OBIECTUL LUCRARI

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

NR. PARCELA	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (mp)	MENTIUNI
1	Cc.	4.20	teren intravilan in suprafata de 4.20 mp aferent balconului existent
TOTAL		4.20	adiacent apartamentului din mun. Ploiesti, str. Podul Inalt nr. 8, bl. 4D, parter, ap.2

A. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

COD	DESTINATIA	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL (mp)	MENTIUNI
TOTAL			

SUPRAFATA TOTALA MASURATA=4,20 MP SUPRAFATA DIN ACT=4,20 MP

EXECUTANT: MIROIU NICOLAE
PERSONA FIZICA AUTOR.
AUT. NR. RO-PH-F Nr. 0024

Confirm executarea masuratorilor in teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei
cadastrale si corespondenta acestora
cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

MIROIU
NICOLAE
Digitally signed
by MIROIU
NICOLAE
Date: 2025.11.26
20:40:53 +02'00'

INSPECTOR

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

Marius Vilsanescu
Semnat digital de Marius
Vilsanescu
Data 2025.12.03 10:22:13 +02'00'

Data :

JUDEȚUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 444/21.09.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenul în suprafață de 4,20 m² adiacent apartamentului nr.2 situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, bl.D, parter

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

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub numărul 23758/2025, domnul Gheorghe Viorel a solicitat încheierea unei forme contractuale pentru terenul aferent construcției balcon situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, ap.2, bl.4D, parter.

Potrivit contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2418/11.08.2022 domnul Gheorghe Viorel și doamna Gheorghe Cătălina-Gabriela dețin apartamentul situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, ap.2, bl.4D, parter.

Pentru imobilul- teren situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, bl.4D, parter, a fost emis Certificatul de urbanism nr.167/03.03.2025 care poate fi utilizat în scopul: lucrări de construire –clădiri cu funcțiuni de locuințe colective- construire și închidere balcon –intrare în legalitate.

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 574/30.10.2025, s-a aprobat înscrierea în domeniul privat al Municipiului Ploiești a imobilului-teren în suprafață de 4,20 m² adiacent apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, bl.4D, parter.

Terenul în suprafață de 4,20 m² este înscris în Cartea Funciară nr.154758, număr cadastral 154758.

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

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

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

Obiectul contractului de suprafață ce va fi încheiat îl va constitui exploatarea terenului în suprafață de 4,20 m², ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, adiacent apartamentului nr.2 situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, bl.4D, parter, pe care se află edificat un balcon.

În baza Contractului de servicii nr.1658/28.01.2026, a fost lansată comandă către firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pentru evaluarea terenului în suprafață de 4,20 m², ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, adiacent apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, bl.4D, parter, în vederea stabilirii cuantumului redevenței pentru suprafață și pentru stabilirea valorii lipsei de folosință.

Conform raportului de evaluare nr.3173/11.08.2026, întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L., evaluatorul autorizat a concluzionat că la data de referință a evaluării – 10.07.2026, valoarea redevenței pentru terenul în suprafață de 4,20 m² înscris în Cartea Funciara nr. 154758, cu număr cadastral nr. 154758 este de 53,13 euro/an, echivalent a aproximativ 278,07 lei/an (la cursul valutar de 5,2337 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 10.07.2026).

Totodată, conform raportului de evaluare menționat anterior, evaluatorul autorizat a concluzionat că la data de referință a evaluării – 10.07.2026, valoarea pentru lipsa de folosință a terenului în suprafață de 4,20 m² înscris în Cartea Funciara nr. 154758, cu număr cadastral nr. 154758 este de 44,27 euro/an, echivalent a aproximativ 231,70 lei/an (la cursul valutar de 5,2337 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 10.07.2026).

Având în vedere faptul că prin valorificarea imobilului menționat mai sus se vor atrage venituri la bugetul local supunem în regim de urgență spre aprobare în prima ședință a Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață pentru terenul în suprafață de 4,20 m² adiacent apartamentului nr. 2 situat în Ploiești, strada Podul Înalt, nr.8, ap.2, bl.4D, parter.

Consilieri:

Viscan Robert-Ionuț

Marcu ~~Vasile~~ 

Palaș-Alexandru Paul

Sandu Octavian-Andrei

Popa Gheorghe

Tonsciuc Mihai

Neagu Daniel-Puiu