ANEXA NR. 1 LA HCL
Nr. 471/2026

KIDO

ISO 9001 2015 CERTIFIED

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2989/19.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 3140 mp situat in Loc. Ploiesti, intersecție B-dul Mărășești cu Șoseaua Vestului, 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.

SOCIETATEA COMERCIALA KIDO ADVISORY

1 SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 3140 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, intersecție B-dul Mărășești cu Șoseaua Vestului, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 133111 a loc. Ploiesti, avand nr cad 133111.

Observatii: Pe terenul supus evaluării sunt edificate trei construcții cu destinația stație de distribuție carburanți, spalatorie auto, peron cu 3 pompe si copertina metalica, aflată în proprietatea societății OMV PETROM MARKETING 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 neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Marasesti, la care are un front stradal de 63.98 ml. Terenul este amplasat pe colt- Str Marasesti si Soseaua Vestului.
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) superficie, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de superficie 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 analizarii 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 (superficiei), 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.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de utilizarea desemnata 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 şi raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

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
133111	3.311.843,09	649.980	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
133111	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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:

Valoarea de piata = 649.980 euro, respectiv 3.311.843,09 lei

Valoarea redeventei este de 25.999,20 euro/ an, echivalent a aprox 132.473,72 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 referinţa a evaluării, 16.02.2026.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor şi a tuturor celorlalte ataşamente ale amplasamentului
- Dat fiind utilizarea desemnata a evaluării si tipul proprietatii, precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile şi metodologia de lucru promovate de către Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL

SOCIETATEA COMERCIALĂ KIDO ADVISORS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute si prezentate în prezentul raport sunt reale şi corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile 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 şi nu avem niciun interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei;
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţională 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 cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa 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 Restrictii 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 şi standardele de evaluare, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă 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 contravalorii folosinţă teren (redevenţă) 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 proprietatii imobiliare imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 3140 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, intersecţie B-dul Mărăşeşti cu Şoseaua Vestului, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 133111 a loc. Ploiesti, avand nr cad 133111.

Observaţii: Pe terenul supus evaluării sunt edificate trei construcţii cu destinaţia staţie de distribuţie carburanţi, spalatorie auto, peron cu 3 pompe si copertina metalica, aflată în proprietatea societăţii OMV PETROM MARKETING SRL, în baza unui drept de folosinţă asupra terenului. Construcţia nu face parte din domeniul privat, proprietatea acesteia fiind distinctă de proprietatea asupra terenului.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Marasesti, la care are un front stradal de 63.98 ml. Terenul este amplasat pe colt- Str Marasesti si Soseaua Vestului.
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 folosinţă teren (redevenţă) superficie, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de superficie 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 analizarii 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 (superficiei), 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.

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 **16.02.2026.**
La baza intocmirii evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de **16.02.2026,** data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi 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 **16.02.2026** 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 evaluării. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului aşa 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, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*
Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ţinut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).

SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informaţii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu işi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigaţie şi nici nu am inspectat acele părţi care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părţi sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală şi/sau cele din documentaţiile 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 informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 piaţa si condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând 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 evaluaraii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinanad 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 şi a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul şi evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de reţele, guri de aersire) care să indice prezenţa unor traversări de reţele magistrale de utilităţi. Nu au fost făcute investigaţii privind contaminanţii. Evaluatorul nu a observat in cursul inspecţiei indicii care să conducă la ipoteza existenţei unor reţele de utilităţi care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate in 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Pe terenul supus evaluării sunt edificate trei construcţii cu destinaţia staţie de distribuţie carburanţi, spalatorie auto, peron cu 3 pompe si copertina metalica, aflată în proprietatea societăţii OMV PETROM MARKETING SRL, în baza unui drept de folosinţă asupra terenului. Construcţia nu face parte din domeniul privat, proprietatea acesteia fiind distinctă de proprietatea asupra terenului.

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizarii desemnate şi destinatarului precizaţi in cadrul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

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 de 3140 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, intersecție B-dul Mărășești cu Șoseaua Vestului, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 133111 a loc. Ploiesti, avand nr cad 133111.

Observatii: Pe terenul supus evaluării sunt edificate trei construcții cu destinația stație de distribuție carburanți, spalatorie auto, peron cu 3 pompe si copertina metalica, aflată în proprietatea societății OMV PETROM MARKETING 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 neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Marasesti, la care are un front stradal de 63.98 ml. Terenul este amplasat pe colt- Str Marasesti si Soseaua Vestului.
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) superficie, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de superficie 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 analizarii 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 (superficiei), 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 23085/11.02.2026 ;
- Hotararea nr 279/22.12.2000
- Hotararea Nr 252/04.10.2001
- Hotararea nr 284/30.10.2001
- Plan de incadrare in zona
- PUD
- Autorizatie de construire nr 1337/14.01.2002
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor

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 vest, pe Str Marasesti colt cu Soseaia Vestului, într-o zonă urbană cu densitate medie spre mare și cu funcțiuni mixte ale terenurilor (rezidențial, comerț, servicii).
Zona are o poziție destul de importantă, atât ca acces rutier, cât și ca punct de reper urban, într-o zonă de tranzit intens.
Este foarte aproape de Gara de Vest Ploiești, la aproximativ 4–7 minute de mers pe jos, și de terminalul de transport public din zonă.
În apropiere sunt și puncte precum Bariera Mărășești, Spitalul CFR, Parcul Municipal Vest și diverse stații de autobuz și tramvai.
Zona este una mixtă, combinând Zone rezidențiale – cartierul 9 Mai și blocuri de locuințe în apropiere, Zone de transport și tranzit – Gara de Vest, terminal transport, ieșire spre DN1 și centura orașului, Zone industriale și logistice – spre Parcul Industrial Vest și zona UZTEL, Servicii și comerț – magazine, farmacii, benzinării, fast-food și servicii auto
Este o zonă cu trafic mediu spre intens, mai ales dimineața și seara, fiind una dintre ieșirile principale din Ploiești spre vest și spre DN1 (direcția București sau Brașov).
Acces foarte bun la:
transport public (autobuze, tramvai 102, tren)
drumuri principale și centură
Zona este considerată practică și accesibilă, dar nu foarte centrală.

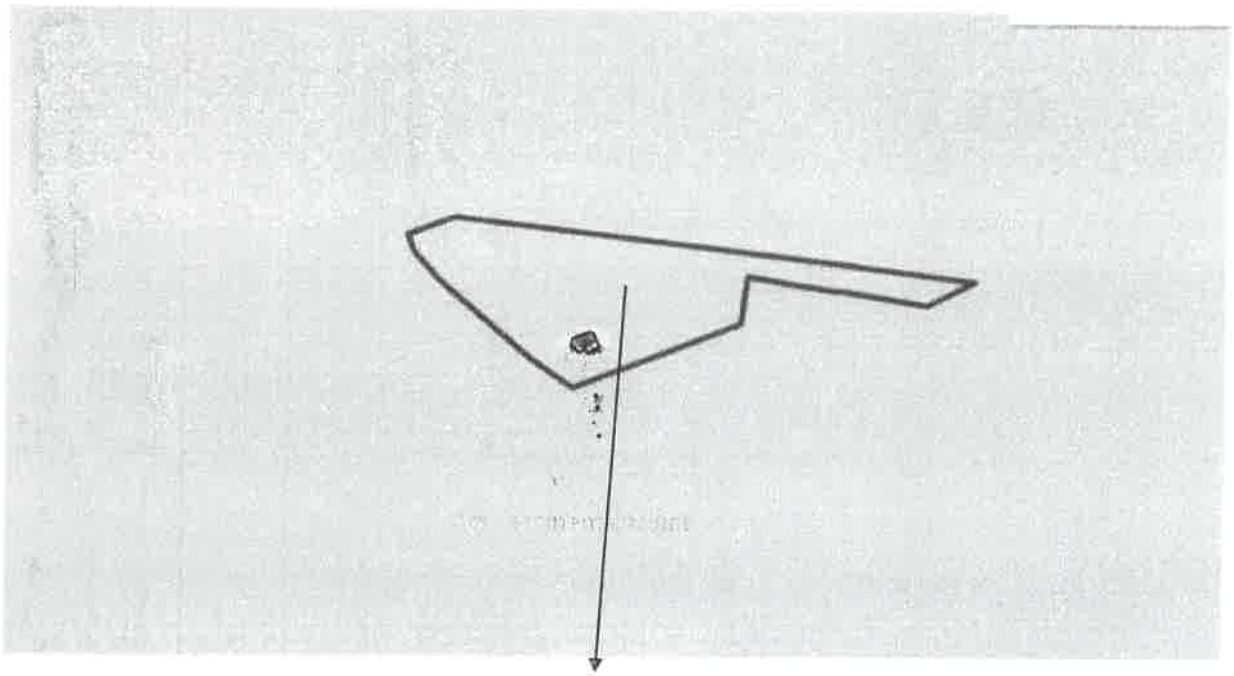
Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Str Marasesti, la care are un front stradal de 63.98 ml. Terenul este amplasat pe colt- Str Marasesti si Soseaua Vestului..

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

Topografia terenului este plana. Lotul de teren are forma meregulata. 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, piața 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*

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.

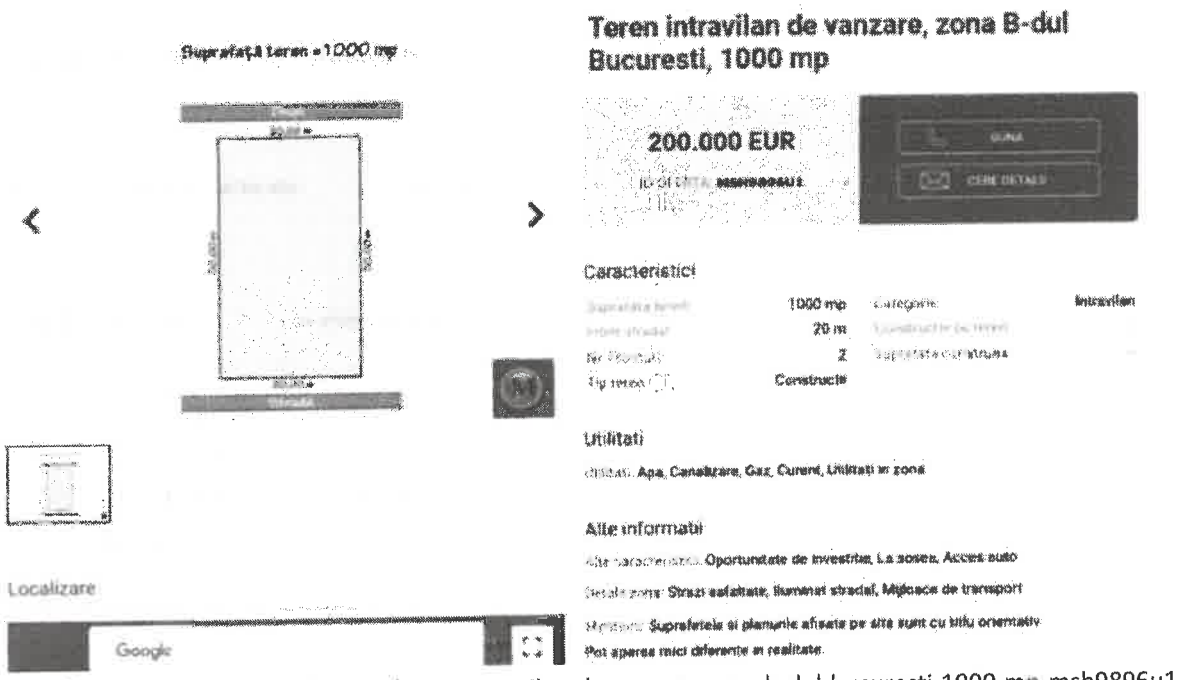
Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

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.

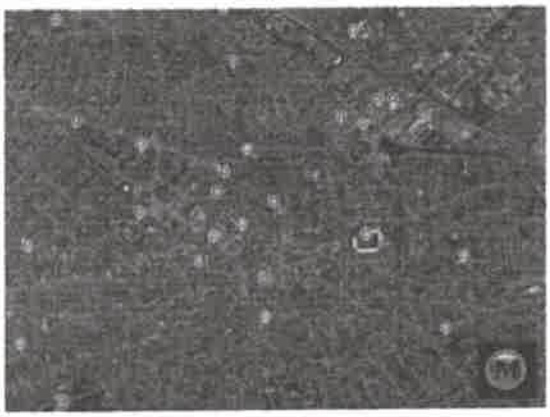
Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:



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

Comparabila 2:



Teren intravilan de vanzare, zona Central, 1731 mp

250 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH66068A

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren	1731 mp	Categorie	Intravilan
Front stradal	31.5 m	Construcții pe teren	DA
Nr. Parcele	1	Suprafata construita	200 mp
Relief	Construcție		

Descriere

TEREN INTRAVILAN in zona centrala a Ploiestiului

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

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

Regim inaltime: **mst**

POT max: 50%
CUT max: 1.5

Terenul este preferabil atat pentru investitii si servicii, cat si pentru destinatia comerciala sau rezidentiala.

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

Utilitati

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

Alte informatii

Alte informatii: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosea.



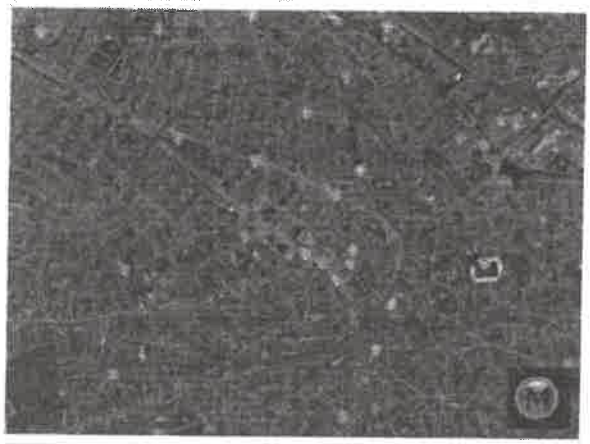
Teren unpeymuit

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

Observatii: **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-central-1731-mp-msh66068a

Comparabila 3:





Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 1055 mp

260 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH4911TI

SUNA

TRIMITE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren	1055 mp	Categoria	intravilan
Front stradal	16 m	Construcții pe teren	DA
Nr. P+ max	1	Suprafata construita	190 mp
Tip teren	Construcții		

Descriere

TEREN INTRAVILAN in zona ultracentrala a Ploiestiului

Teren intravilan, categoria curti constructii, in suprafata de 1055 mp cu deschidere de 16 ml.

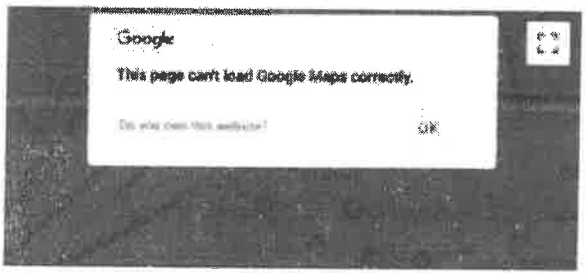
Destinatie conform Certificat Urbanism: IS - Zona institutii si servicii de interes general

POT max: 50%
CUT max: 1.5

Terenul este potrivit atat pentru institutii si servicii, cat si pentru destinatia rezidentiala.

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

Localizare



Utilitati

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

Alte informatii

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

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

Mentiuni: 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-msh4911ti

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	3,140.00	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	Ploiesti, intersecție B-dul Mărășești cu Șoseaua Vestului, jud. Prahova	Ploiesti- zona B-dul Bucuresti	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona ultracentrala
Ajustare		15%	-10%	-15%
Valoarea ajustare		27.00	-21.25	-35.10
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	63.98	20	32	16
procentul laturilor	1.30	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	3,140.00	1,000	1,731	1,055
Ajustare		-5%	-3%	-5%
Valoarea ajustare		-9.00	-6.38	-11.70
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% comparabileilor 2 si 3, deoarece se vand cu constructii demolabile.		
		da	**da**	**da**
Ajustare neta		27	-6	-23
		15%	-3%	-10%
ajustare bruta		45.00	48.88	70.20
		22.50%	23.00%	30.00%
Pret ajustat		**207**	**206**	**211**
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	**207.00**	**1,054.73**		
Valoare teren	**649,980.00**	**3,311,843.09**		
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
133111	3.311.843,09	649.980	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
133111	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 importat 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**
133111	3.311.843,09	649.980

Valorile nu contin TVA

Valoarea redeventei este de 25.999,20 euro/ an, echivalent a aprox 132.473,72 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 referinţa a evaluării, 16.02.2026.

ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A SUPERFICIEI:

Conform prevederilor art. 697 din Codul Civil, „titularul dreptului de superficie 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 analizarii 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 (superficiei), 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.

Redeventa reprezinta 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 in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei", iar potriv. art. 17 din aceeasi lege "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Valoare de piata/ 25 ani= Redevenţa anuala

649.980 euro/ 25= 25.999,20 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 25.999,20 euro/ an, echivalent a aprox 132.473,72 lei/an.

ANEXA 2: Fotografii

 Vedere teren	 Localizare
 Vedere teren	 Vedere teren
 Vedere teren	 Vedere teren

 Vedere teren	 Vedere teren
 Vedere teren	 Vedere teren
 Vedere teren	

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

ANCPI

Nr. cerere	23005
Ziua	11
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 133111 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	133111	3.140	

Construcții

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	133111-C1	Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:275 mp; CABINA STATIEI DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, CONSTRUITA IN ANUL 2002, DIN PANOURI TRISTRAT PE STRUCTURA METALICA SI IZOLATIE DIN POLISTIREN SI VATA MINERALA, ACOPERIS TIP TERASA, CU SARPANTA METALICA SI INVELITOARE DIN PANOURI IZOPAN SI HIDROIZOLATIE DIN FOLIE BITUMINOASA. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA SI NU ESTE DOTATA CU LIFT.
A1.2	133111-C2	Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:234 mp; PERON CU 3 POMPE DE ALIMENTARE DESERVITE DE 4 REZERVOARE METALICE INGROPATE SI COPERTINA CU STRUCTURA METALICA SI INVELITOARE DIN TABLA, CONSTRUIT IN ANUL 2002.
A1.3	133111-C3	Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:82 mp; JET WASH CONSTRUIT IN ANUL 2002, CU STRUCTURA METALICA, PERETI DIN POLICARBONAT, SARPANTA METALICA SI ACOPERIS DIN TABLA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39555 / 07/07/2011	
Act Administrativ nr. 284, din 30/10/2001 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI (act administrativ nr. 6858/07-06-2011 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI PRAHOVA; act administrativ nr. 252/04-10-2001 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; act administrativ nr. 267/29-11-2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI :);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI -DOMENIUL PRIVAT	A1
47165 / 12/08/2011	
Act Administrativ nr. 1337, din 14/01/2002 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI (act administrativ nr. 165695/11-03-2010 emis de SC OMV PETROM SA,,act administrativ nr. FN/05-06-2002 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI,; act administrativ nr. 1337/14-01-2002 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI:; act administrativ nr. 29252/15-03-2010 emis de OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI; act administrativ nr. 083278/21-11-2002 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; act administrativ nr. 1337/14-01-2002 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI:);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu drept de folosinta asupra terenului aferent, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) S.C. OMV PETROM MARKETING S.R.L.	A1.1, A1.2, A1.3



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
39555 / 07/07/2011		
Act Administrativ nr. 284, din 30/10/2001 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI (act administrativ nr. 6858/07-06-2011 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI PRAHOVA; act administrativ nr. 252/04-10-2001 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; act administrativ nr. 267/29-11-2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI ;);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUN.PLOIESTI	
56677 / 23/09/2011		
Act Administrativ nr. 083278, din 21/11/2001 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI (act administrativ nr. 165695/11-03-2010 emis de ADUNAREA GENERALA A ASOCIATILOR; act administrativ nr. 29252/15-03-2010 emis de REGISTRUL COMERTULUI;act administrativ 108318/11.03.2010 emis de Registrul Comertului);		
C2	se intabuleaza dreptul de folosinta pe o perioada de 25 ani	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) S.C. OMV PETROM MARKETING SRL	

Carte Funciară Nr. 133111 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

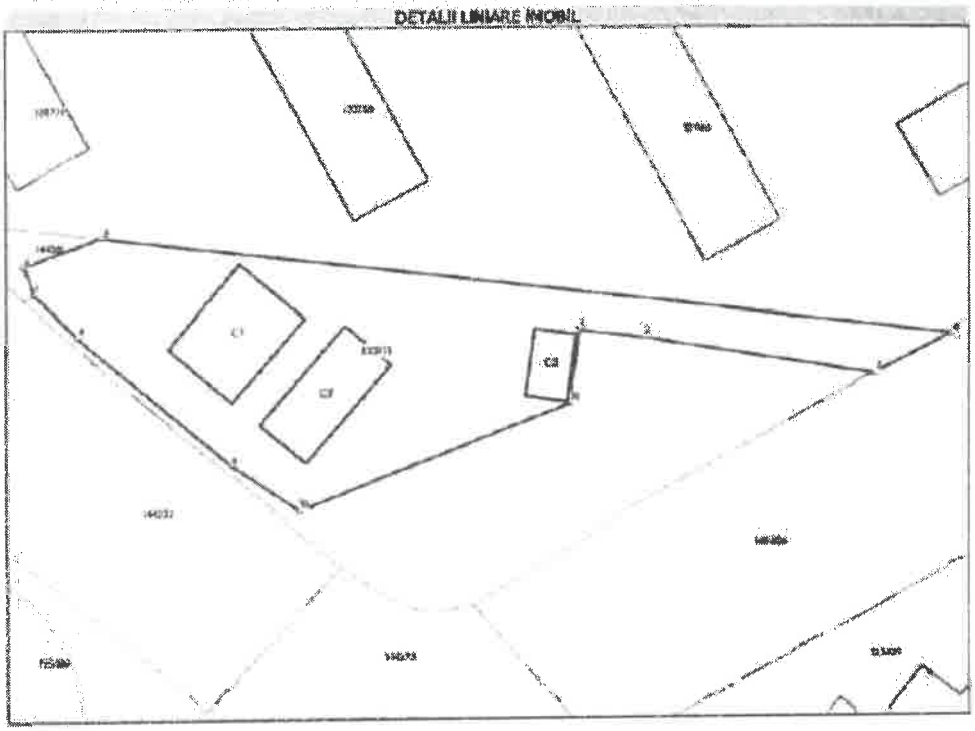
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
133111	3.140	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMITE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.140	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	133111-C1	constructii industriale si edilitare	275	Cu acte	S. construita la sol:275 mp; CABINA STATIEI DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, CONSTRUITA IN ANUL 2002, DIN PANOURI TRISTRAT PE STRUCTURA METALICA SI IZOLATIE DIN POLISTIREN SI VATA MINERALA, ACOPERIS TIP TERASA, CU SARPANTA METALICA SI INVELITOARE DIN PANOURI IZOPAN SI HIDROIZOLATIE DIN FOLIE BITUMINOASA. NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA SI NU ESTE DOTATA CU LIFT.
A1.2	133111-C2	constructii industriale si edilitare	234	Cu acte	S. construita la sol:234 mp; PERON CU 3 POMPE DE ALIMENTARE DESERVITE DE 4 REZERVOARE METALICE INGROPATE SI COPERTINA CU STRUCTURA METALICA SI INVELITOARE DIN TABLA, CONSTRUIT IN ANUL 2002.

Carte Funciară Nr. 133111 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	133111-C3	construcții industriale și edilitare	82	Cu acte	S. construita la sol:82 mp; JET WASH CONSTRUIT IN ANUL 2002, CU STRUCTURA METALICA, PERETI DIN POLICARBONAT SARPANTA METALICA SI ACOPERIS DIN TABLA.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment [**] (m)
1	2	11.188
2	3	39.807
3	4	14.884
4	5	146.464
5	6	14.054
6	7	5.087
7	8	10.534
8	9	34.39
9	10	13.966
10	11	49.876
11	1	12.871

[*] 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 general prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active 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, 09:23

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

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI PLOIESTI

VIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR

HOTARAREA NR. 249
privind colaborarea dintre Consiliul local al municipiului Ploiesti si S.C. AGIP ROMANIA S.A. pentru amplasarea unei statii de servicii si distributie carburanti in municipiului Ploiesti

Consiliul Local al municipiului Ploiesti;

Vazand Raportul Directiei de Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru, si expunerea de motive a domnului consilier Nicolae Oprea, prin care se propune colaborarea dintre Consiliul Local al municipiului Ploiesti si S.C. Agip Romania S.A., pentru amplasarea unei statii de servicii si distributie carburanti in municipiului Ploiesti la intersectia Bulevardului Bucuresti cu Soseaua Vestului;

Avand in vedere prevederile art.1,2 si 11 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In temeiul art. 20 literele "g" si "i" din Legea nr.69/1991 , republicata, privind Administratia Publica Locala;

HOTARASTE:

Art.1. Aproba colaborarea pe o perioada de 15 ani intre Consiliul Local si municipiului Ploiesti si S.C.Agip Romania S.A., pentru amplasarea unei statii de servicii si carburanti in municipiul Ploiesti la intersectia Bulevardului Marasesti cu Soseaua Vestului, conform schitei anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

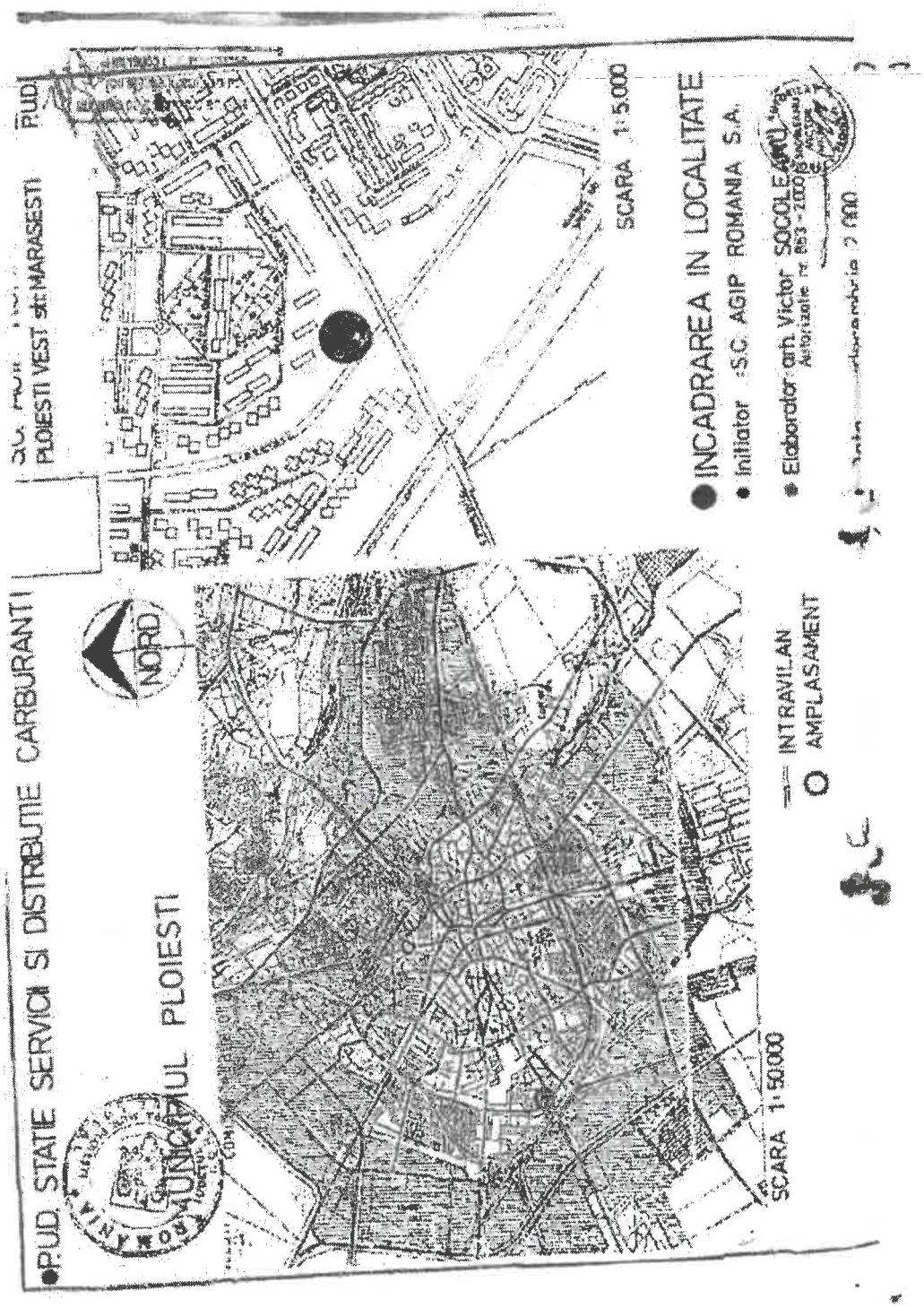
Art.2.Se imputerniceste primarul municipiului Ploiesti sa negocieze conditiile de desfasurare a contractului si sa semneze contractul de colaborare cu S.C. Agip Romania S.A..

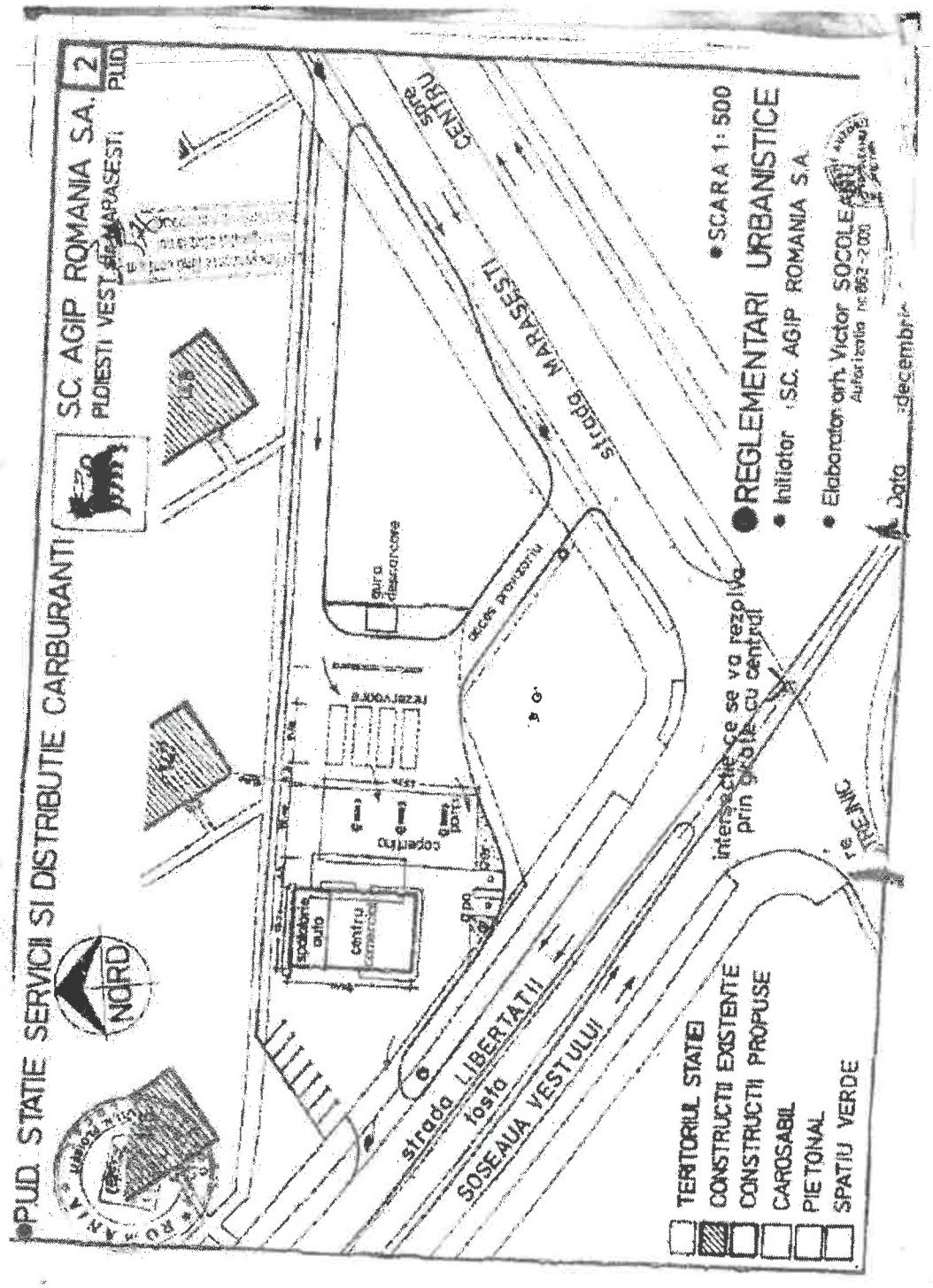
Art.3. Directia de Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru, Directia Administrarea Domeniului Public si Privat si Directia Fiscala vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi 28 OCT 2000.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,
MARIA MAGDALENA MAZALU


P.U.D. STATIE SERVICII SI DISTRIBUTIE CARBURANTI
MUNICIPIUL PLOIESTI
NORD
SCARA 1:50.000
INTRAVILAN
AMPLASAMENT
INCADRAREA IN LOCALITATE
Initiator : S.C. AGIP ROMANIA S.A.
Elaborator arh. Victor SOCOLEANU
SCARA 1:5.000
PLOIESTII VEST str. MARASESTI
P.U.D.


P.U.D. STATIE SERVICII SI DISTRIBUTIE CARBURANTI
S.C. AGIP ROMANIA S.A.
PLOIESTI VEST
2
P.U.D.
NORD
REGLEMENTARI URBANISTICE
• SCARA 1: 500
• Initiator : S.C. AGIP ROMANIA S.A.
• Elaborator arh. Victor SOCOLEANU
Data decembrie
strada MARASESTI
strada LIBERTATII
fosta
SOSEAUA VESTULUI
TRENUNC
TERITORIUL STATIEI
CONSTRUCTII EXISTENTE
CONSTRUCTII PROPUSE
CAROSABIL
PIETONAL
SPATIU VERDE

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI PLOIESTI

LEGALITATE SECRETAR

HOTARAREA NR. 152

pentru modificarea Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 279 / 22.12.2000 referitoare la amplasarea unei statii de servicii si distributie carburanti in municipiului Ploiesti

Consiliul Local al municipiului Ploiesti;

Vazand Raportul Directiei de Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru, si expunerea de motive a domnului primar Emil Calota, prin care se propune modificarea Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 279 / 22.12.2000;

La solicitarea OMV Romania Minerale SRL de colaborare cu Primaria municipiului Ploiesti in vederea amplasarii unei statii de servicii si distributie carburanti in municipiului Ploiesti la intersectia Bulevardului Marasesti cu Soseaua Vestului;

Avand in vedere prevederile Legii nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In conformitate cu Legea nr. 453 / 2001, privind autorizarea executarii constructiilor;

In temeiul Legii nr. 215 / 2001, privind Administratia Publica Locala;

HOTARASTE:

Art. 1. Articolul 1 va avea urmatorul cuprins :

"Art.1. - Aproba colaborarea pe o perioada de 15 ani intre Consiliul Local al municipiului Ploiesti si OMV Romania Minerale SRL, pentru amplasarea unei statii de servicii si carburanti in municipiul Ploiesti la intersectia Bulevardului Marasesti cu Soseaua Vestului, conform schitei anexa care face parte integranta din prezenta hotarare."

Art. 2. Articolul 2 va avea urmatorul cuprins.

"Art.2. - Se imputerniceste primarul municipiului Ploiesti sa negocieze contractului si sa semneze contractul de colaborare cu OMV Romania Minerale SRL.

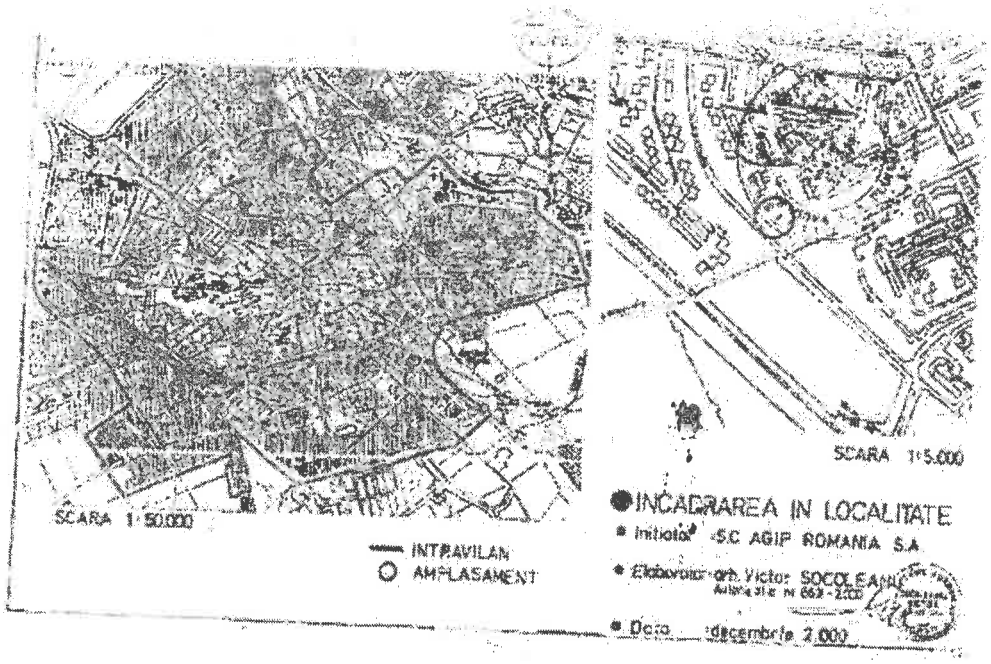
Art. 3. Directia de Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Cadastru, Directia Administrarea Domeniului Public si Privat si Directia Fiscala vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

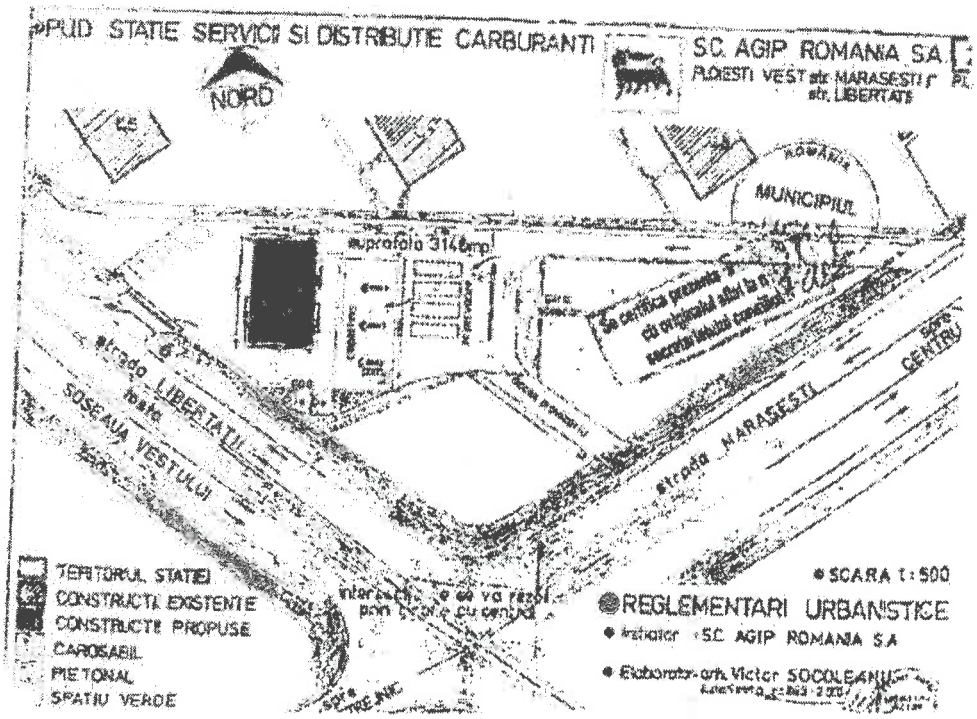
Data in Ploiesti astazi 9 DEC 2022

MUNICIPIUL PLOIESTI

PRESEDINTE DE SEDINTA, **CONTRASEMNEAZA SECRETAR,**

R MAZALU


SCARA 1:50.000
INTRAVILAN
AMPLASAMENT
SCARA 1:5.000
INCADRAREA IN LOCALITATE
• Initiator : S.C. AGIP ROMANIA S.A
• Elaborator: arh. Victor SOCOLEANU
• Data : decembrie 2.000


PUD STATIE SERVICI SI DISTRIBUTIE CARBURANTI
S.C. AGIP ROMANIA S.A.
PLOIESTI VEST str. MARASESTI
NORD
MUNICIPIUL
suprafata 3146mp
strada LIBERTATII
SOSEAUA VESTULUI
strada MARASESTI
TERITORIUL STATIEI
CONSTRUCTII EXISTENTE
CONSTRUCTII PROPUSE
CAROSABIL
PIETONAL
SPATIU VERDE
SCARA 1:500
REGLEMENTARI URBANISTICE
• Initiator : S.C. AGIP ROMANIA S.A
• Elaborator: arh. Victor SOCOLEANU

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTARAREA Nr. 32

Privind stabilirea destinatiei de domeniu privat al municipiului Ploiesti pentru suprafata de teren ce face obiectul colaborarii O.M.V. cu Consiliul local al municipiului Ploiesti.

Consiliul Local al municipiului Ploiesti;

Vazand Expunerea de motive a Primarului municipiului Ploiesti si raportul serviciului de specialitate, prin care se propune stabilirea destinatiei de domeniu privat pentru suprafata de teren ce face obiectul colaborarii Consiliului Local al municipiului Ploiesti cu O.M.V. Romania Mineraloil SRL, potrivit H.C.L. br.252/2001 (suprafata de 6283 mp. situata la intersectia Bulevardului Marasesti cu Soseaua Vestului) ;

In conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

Avand in vedere prevederile Legii nr.18/1991 republicata privind fondul funciar si Legea nr.1/2000;

In baza Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti si al Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L. nr.40/200!;

In temeiul Legii nr.215/2001 privind administratia publica locala

HOTARASTE:

Art.1 Stabilcste ca suprafata de 6 283 mp. situata in municipiul Ploiesti la intersectia Bulevardul Marasesti cu Soseaua Vestului, suprafata ce face obiectul colaborarii Consiliului Local cu O.M.V. Romania Mineraloil SRL conform HCL 252/2001 face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Art.2- Prevederile H.C.L. nr.252/2001 se completeaza potrivit prezentei hotarari.

- 2 -

Art.3. Directia Gestionarea Patrimoniului Public si Directia Urbanism Amenajarea teritoriului si cadastru vor aduce la indeplinire prevederile prezentei.

Data in Ploiesti, astazi 30.oct.2001

PRESEDINTE DE SEDINTA,

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,

ROMANIA
Judetul Prahova
Primaria Municipiului Ploiesti

Autorizatie de construire

Nr. 1337 din 14 IAN 2007

Ca urmare a cererii adresate de S.C. O.M.V. ROMANIA MINERALOIL S.R.L.
cu domiciliul / sediul in judetul municipiul BUCURESTI
sectorul 1 codul postal str. SEVASTOPOL
nr.13-17 bloc sc. etaj ap.110 inregistrata la nr.308768 din27-12-2001
In baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, se

AUTORIZEAZA

Executarea lucrarilor de CONSTRUIRE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI SI BRANSAMENTE UTILITATI
in valoare de 7.000.000000 milioane lei, pe terenul situat in municipiul Ploiesti, cod postal 2000, str. MARASESTI COLT CU SOS VESTIT 47
nr.F.N bloc sc. etaj ap. nr. fisa cadastrala / nr. carte funciara numarul topografic al parcelei in urmatoarele conditii :

LUCRARILE SE VOR EXECUTA IN CONFORMITATE CU DOCUMENTATIA TEHNICA VIZATA SPRE NESCHIMBARE DE D.U.A.T.C. SI CU AVIZELE CARE FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.

In constitile in care nu se finalizeaza lucrarile in termenul prevazut de prezenta autorizatie de construire, se va solicita prelungirea valabilitatii cu minim 15 zile inainte de data expirarii.

Valoarea lucrarilor se stabileste pe baza declaratiei solicitantului inscrisa in cererea pentru eliberarea autorizatiei de construire. Pentru locuintele proprietate personala si casele de vacanta subventionate din bugetul Statului potrivit art. 22 si 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrarilor este cea stabilita de unitatea finantatoare, anterioara solicitarii eliberarii autorizatiei de construire. Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire, in termen de 15 zile de la data expirarii termenului de executie stabilit prin autorizatia de construire, in functie de valoarea realizata.

08 - 10 | 15 -

Proiectul lucrării nr. [illegible] a fost elaborat de [illegible] cu sediul în județul [illegible] municipiul BUCUREȘTI sectorul [illegible] cod poștal [illegible], strada [illegible] nr. [illegible]

Durata execuției lucrărilor nu va depăși 24 **luni**

Prezenta autorizație este valabilă 12 **luni de la data eliberării**

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

Președinte, Emil Colora

Secretar, **Maria Magdalena Mazalu**

Arhitect șef **Simona Munteanu**

Taxa pentru autorizare în valoare de 20.000,0 lei, a fost achitată conform chitanței nr O.P. 30 din 14-01-2002

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de [illegible] însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare

Prelungit valabilitatea cu [illegible] **luni**

Primar,

Secretar,

Arhitect șef,

Data prelungirii valabilității [illegible]

Achitat taxa de [illegible] lei conform chitanței nr [illegible] din [illegible]

Transmis solicitantului la data de [illegible] direct

Titularul autorizației lucrărilor este obligat :

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate, executantul lucrării și sursa de finanțare prin trimitrea cu cel puțin 5 zile înainte de începerea lucrărilor, a formularelor anexate autorizației.

2. Să comunice în scris, trimestrial, până la finalizarea construcțiilor și regularizarea taxei, stadiul fizic al lucrărilor și valorile lucrărilor executate, prin depunerea în termen de 15 zile de la expirarea fiecărui trimestru, a formularului anexat autorizației.

3. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de stat pentru Calitatea Construcțiilor, data începerii lucrărilor autorizate, prin trimitere cu cel puțin 30 de zile înainte a formularului anexat autorizației.

4. Să păstreze în perfectă stare pe șantier, autorizația de construire și vizata spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.

5. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de zidiri, amenajări de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) se sistează lucrările, se iau măsuri de pază și se anunță imediat emitentul autorizației.

6. Să respecte condițiile impuse de utilizare și protejarea domeniului public, precum și a mediului, potrivit normelor generale și locale.

7. Să transporte la Groapa de gunoi a orașului materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construcției și să desființeze construcțiile provizorii de șantier, după terminarea lucrărilor, în limita terenului stabilit pentru autorizația de construire.

[1] Se completează numărul și data elaborării.

pg. 11/6

OMV

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Investitor:
OMV ROMANIA MINERALOEL SRL
privind lucrarea
Statie distributie carburanti – OMV PLOIESTI 2
executată in cadrul contractului nr. 153254 din data 01.03.2002.

Incheiat intre executant :
S.C. CIC BRASOV SRL
şi investitor:
OMV ROMANIA SRL
pentru lucrarile de:
construcţii şi instalaţii.

1.Lucrările au fost executate in baza autorizaţiei de construire nr. 1337 , eliberată de **Primăria Municipiului Ploiesti** la data de **14 Ianuarie 2002** cu valabilitate pînă la data **14 Ianuarie 2003**

2.Comisia de recepţie şi-a desfăşurat activitatea în intervalul 05-07.06.2002 fiind formată din:

Nr.crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Denumirea unitaţii de care aparţine
1.	BĂNCILĂ NARCIS	Presedinte	OMV Romania
2.	[illegible]	Membru	Administratie Locala
3.	DASCALESCU IOSIF	Membru	Specialist
4.	DANIEL STAICU	Membru	Specialist

3.Au mai participat la recepţie:

Nr.crt	Numele si prenumele	Calitu	
1.	VOINESCU STEFAN	Invita	–CIC Brasov
2.	LIVIU STERIAN	Invita	Diriginte santier
3.	FILIP MIHAI	Invita	Atelier 3 srl

4.Constatările comisiei:
4.1.Din documentaţia scrisă şi desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sînt incomplete următoarele piese: NU ESTE CAZUL
4.2 Următoarele cantităţi de lucrari nu au fost executate: NU ESTE CAZUL

4.3.Următoarele lucrări nu respectă prevederile proiectului: NU ESTE CAZUL

5.In urma constatărilor făcute , comisia propune: SE ACCEPTA RECEPTIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

6.Comisia motivează propunerea făcută prin: TERMINAREA LUCRARILOR

pg. 14 / 15

7.Comisia recomanda următoarele:

8.Prezentul proces verbal, conținând 2(doua) file a fost încheiat astăzi 05.06.2002 la sediul de distribuție carburanți OMV Ploiesti 2 în 4 (patru) exemplare.

COMISIA:

Numele si prenumele	Calitatea	Semnatura
BĂNCILĂ NARCIS	Președinte	

Numele si prenumele	Calitatea	Semnatura
[illegible]	Membru	
DASCALESCU IOSIF	Membru	
DANIEL STAICU	Membru	

pg 13/15

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 471 / 2026

MUNICIPIUL PLOIESTI
NR_____/_____

ACT ADITIONAL NR. 4
la contractul de asociere nr. 83278/21.11.2001
încheiat astazi _____

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

Între:

MUNICIPIUL PLOIEŞTI, cu sediul în Ploieşti, Piaţa Eroilor, nr. 1A, în calitate de proprietar, reprezentat prin Primar, domnul Mihai Laurenţiu Poliţeanu, pe de o parte,

şi

S.C. OMV Petrom Marketing S.R.L. cu sediul în Bucuresti, Sector 1, str. Coralilor nr. 22, Cladirea Infinity, etaj. 1, oval B, Cod Unic de Inregistrare (CUI) RO11201891, reprezentată prin _____, în calitate de Asociat, pe de altă parte,

a intervenit prezentul act aditional prin care se modifica şi se completează prevederile Contractului de asociere nr. 83278/21.11.2001 după cum urmează:

1) Capitolul IV. "DURATA CONTRACTULUI", art. 3.1. din contractul de asociere nr. 83278/21.11.2001 se modifică în sensul prelungirii duratei asocierii cu o perioadă de 15 (cincisprezece) ani, începând cu data de 21 noiembrie 2026 şi până la data de 20 noiembrie 2041, completându-se cu un nou alineat care va avea următorul conţinut:

„Durata asocierii se prelungeste cu o perioadă de 15 (cincisprezece) ani, începând cu data de 21 noiembrie 2026 şi până la data de 20 noiembrie 2041."

2) Capitolul V „PREŢUL CONTRACTULUI ŞI MODALITĂŢI DE PLATĂ" din contractul de asociere nr. 83278/21.11.2001, se modifică începând cu data de 21.11.2026 şi va avea următorul conţinut:

„Art.4.1. – Începând cu data de 21.11.2026, OMV Petrom Marketing SRL va plati Municipiului Ploiesti o sumă in cuantum de 5.000 Euro/lună, reprezentând o sumă anuală fixă garantată de 60.000 Euro/an. Începând cu data de 21.11.2026, se elimină definitiv cota variabilă calculată pe tona de carburant vândută.

4.2. Plata sumei anuale se va efectua de catre Asociat, OMV Petrom Marketing SRL, anual, pana la data de 15 februarie a fiecarui an pentru anul în curs. Plata se va efectua în lei la cursul de schimb oficial al EURO comunicat de Banca Naţională a României (BNR) valabil in ziua efectuării plăţii, în contul Municipiului Ploieşti (cod de înregistrare fiscală 2844855) RO39TREZ52121A300530XXXX deschis la Trezoreria Ploieşti.

Prin excepţie, suma datorată proporţional pentru perioada 21.11.2026-31.12.2026 (10 zile din luna noiembrie 2026 si luna decembrie 2026) reprezentând echivalentul în lei al sumei de 6.666,67 Euro din ziua efectuarii platii, se va achita de

catre OMV Petrom Marketing SRL până la data de 15.02.2027, iar suma ramasă de plată de 0,4 euro/tona de carburant vândut aferentă perioadei 01.10.2026-20.11.2026 se va achita de catre OMV Petrom Marketing SRL până la data de 20.01.2027 și pentru care va depune decont privind situația vânzărilor până la data de 10.01.2027.

Dovada plății sumelor se va face prin remiterea către Primăria Municipiului Ploieşti a documentului constatator al efectuării plăţii (OP, Chitanţă, etc).

4.3. Indexarea anuală:

Începand cu 1 ianuarie 2028 suma anuală fixă garantată se va indexa anual cu rata anuală a inflației în luna decembrie a anului precedent față de luna decembrie a anului anterior acestuia calculată pe baza Indicelui Armonizat al Preturilor de Consum (IAPC) – indicator pentru determinarea inflatiei la nivelul statelor membre ale UE – comunicat de Institutul National de Statistica.

Indexarea se va realiza anual, având ca bază suma de plată din anul precedent, fără a se mai încheia act adițional. Noul cuantum al sumei datorate va fi comunicat Asociatului OMV Petrom Marketing S.R.L. printr-o notificare fără a se mai încheia act adiţional.

In cazul in care rata anuala a inflatiei/indicele IAPC inregistreaza o valoare negativa (deflație), cuantumul sumei anuale datorate va ramane neschimbata (nu va scădea sub nivelul anului precedent).

In cazul in care actualizarea cu rata inflatiei nu se va realiza până la termenul scadent de 15 februarie, OMV Petrom Marketing SRL va achita suma datorata stabilita la nivelul anului precedent, iar diferenta rezultata in urma indexarii cu inflatia va fi achitata in termen de 30 de zile de la primirea notificarii din partea Municipiului Ploiesti, la cursul de schimb oficial al EURO comunicat de Banca Naţională a României (BNR) valabil in ziua efectuării plăţii.

4.4. Neplata la termenul scadent a sumelor datorate, conduce la calcularea și aplicarea majorărilor de intarziere potrivit legislației fiscale aplicabile pentru colectarea creanțelor bugetare, Asociatul OMV Petrom Marketing S.R.L. suportând obligații de plata accesorii de 1% pe lună sau fracțiune de luna, aplicat asupra cuantumului obligaţiilor principale neachitate în termen, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Obligațiile de plata accesorii pot fi modificate de Municipiul Ploiesti potrivit actelor normative si a hotararilor Consiliului Local al Municipiului Ploiesti ce intervin dupa incheierea prezentului act aditional, cu conditia notificarii Asociatului inainte de aplicarea noilor reglementari.

4.5. Municipiul Ploieşti va respecta prevederile legislatiei romane privind TVA si facturarea, aplicabile operaţiunilor ce fac obiectul acestui Contract, astfel cum acestea vor fi în vigoare pe durata Contractului, inclusiv în ceea ce privește emiterea și transmiterea facturilor, în măsura în care o asemenea obligație îi revine potrivit legii."

3) Impozite si taxe: Toate taxele şi impozitele locale aferente terenului şi construcţiilor realizate pe acesta, precum şi orice alte obligaţii fiscale legate de obiectul asocierii, cad în sarcina exclusivă a S.C. OMV PETROM MARKETING S.R.L., în conformitate cu prevederile Codului Fiscal şi ale reglementărilor locale aplicabile.

In acest sens, OMV PETROM MARKETING S.R.L. are obligaţia să declare contractul de asociere, cu toate modificările şi completările ulterioare, la Serviciul

Public Finanţe Locale Ploiesti, în vederea achitării impozitului pe clădiri, taxei (stabilite în condiţii similare impozitului) pe teren şi celorlalte obligaţii la bugetul local stabilite prin lege, în cazul în care legislaţia o impune".

4) Protectia datelor

Prezentul Contract va fi guvernat de legile şi reglementările aplicabile privind protecţia datelor, inclusiv legislaţia naţională şi Regulamentul general privind protecţia datelor UE 2016/679 („GDPR"), având în vedere în acest sens prevederile formularului standard privind protecţia datelor cu caracter personal utilizat de Municipiul Ploieşti în relaţiile sale contractuale, pus la dispoziţie în cadrul procedurii de încheiere a prezentului act adiţional la Contract.

5) Prevederile prezentului act adiţional intră în vigoare începând cu 21.11.2026.

6) Restul clauzelor contractuale prevazute in contractul de asociere nr.83278/21.11.2001, astfel cum au fost modificate şi completate prin Actele Adiţionale nr. 1/2004, nr. 2/2008 şi nr. 3/2010, care nu contravin prevederilor prezentului Act Adiţional nr. 4, raman neschimbate.

7) Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de asociere nr.83278/21.11.2001 şi s-a incheiat in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL PLOIESTI
PRIMAR,
Mihai Laurenţiu Poliţeanu

ASOCIAT

S.C. OMV Petrom Marketing SRL

SERVICIUL FINANCIAR, CONTABILITATE,
BUGET SI ÎMPRUMUTURI
Şef Serviciu,
Manuela Tărăcilă

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS, ADMINISTRATIV

DIRECŢIA GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Elena Sanda Guzu

SERVICIUL CONTRACTE
ŞEF SERVICIU,
Viorica Pătraşcu

Întocmit: Toma Georgeta Daniela