

HOTĂRÂRE

privind acordarea dreptului de utilizare, acces și amplasare a construcțiilor și instalațiilor în zona drumurilor publice către ENGIE ROMANIA S.A.

Analizând temeiurile juridice:

- a) art.15, alin. (2), art.120, art.121, alin.(1)-(2), art.138, alin.(4), alin.(5) din Constituția României, republicată;
- b) art.3, art.4, art.8, art.9 din Legea nr.199/1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- c) art.7 alin.(2), art.552, art.554, art.557, art.858-art.865 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- d) art.5 lit. cc), art.129 alin.(1) și alin.(2) litera c), art.197 alin.(1)-(2) alin.(4)-(5), art.199 alin.(1) și alin.(2), art.200, art.240 alin.(2), art.242 alin.(1) și alin.(5), art.243 alin.(1) lit. a) lit. c)-e), art.285, art.286 alin.(1) și alin.(4), art.290 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art.46, art.47 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
- f) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- g) art. 12, alin (2), litera a) – c), alin. (3) și alin. (4) din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare;
- h) prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- i) art. 3 alin. (2), art. 31, art. 40-49 și art. 80-83 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- j) art. 1-2, art.4 - 7 alin.(13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- a) Solicitarea ENGIE ROMÂNIA S.A. privind amplasarea pe suprafața drumurilor de interes local identificate cu numerele cadastrale (1) 28377 (DC 109 B) și 26672 (DE471/353) a obiectivului de investiții "AMPLASARE LINIE ELECTRICĂ SUBTERANĂ LES 110 KV ȘI CABLU FIBRĂ OPTICĂ (FO)" conform Certificatului de urbanism nr. 16 din 30.04.2025 emis de Primăria comunei Mănești;
- b) Planul de situație al obiectivului de investiții elaborat de proiectant GREENWOOD TECH GWT S.R.L. – anexă a prezentei hotărâri;

Luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Mănești înregistrat cu nr.2656/08.04.2026;
- b) raportul de specialitate comun înregistrat cu nr.2566/08.04.2026 Secretarului Comunei Mănești
- d) avizele consultative ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local Mănești.

În temeiul art.136 alin.(1) și (2), art. 139 alin. (1) și (3) lit.g), art. 196 alin. (1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MĂNEȘTI , JUDEȚUL PRAHOVA
HOTĂRĂȘTE:**

Art.1. Se aprobă acordarea dreptului de utilizare, acces și amplasare a construcțiilor și instalațiilor în zona drumului public, către ENGIE ROMÂNIA S.A. conform prevederilor Ordonanței 43/1997 privind regimul drumurilor, pe toată durata existenței obiectivului de investiții pentru următoarele drumuri publice aflate în Proprietatea Comunei Mănești:

- (i) DC 109 B, situat în intravilanul localității Mănești, jud. Prahova, în suprafață totală de 22.174,94 mp, identificat cu nr. cadastral 28377 și înscris în cartea funciară nr. 28377 a loc. Mănești, jud. Prahova, având categoria de folosință drum,
- (ii) DE471/353, situat în extravilanul localității Mănești, jud. Prahova, în suprafață totală de 5.237,48 mp, identificat cu nr. cadastral 26672 și înscris în cartea funciară nr. 26672 a loc. Mănești, jud. Prahova, având categoria de folosință drum,

astfel cum traseul este marcat în Raportul de evaluare nr.904/06.02.2026, Anexa nr. 1, parte integrată din prezenta hotărâre, suprafața efectiv afectată de amplasarea liniei electrice de înaltă tensiune și fibră optică din drumurile menționate mai sus fiind de 13,00 mp

Art.2 Pentru drepturile de utilizare, acces și amplasarea construcțiilor și instalațiilor în zona drumurilor publice acordate către UAT Mănești, pe toată durata existenței obiectivului de investiții, indicate la ART. 1 din prezenta hotărâre, respectiv 36 de ani și se aprobă tariful total de 1528,53 lei/an . Acest tarif urmează sa fie plătit anual de către ENGIE ROMÂNIA S.A. în termen de 30 de zile de la data comunicării către Primăria comunei Mănești de către ENGIE ROMÂNIA S.A. a notificării de începere a lucrărilor de construire asupra drumurilor mai sus menționate.

Art.3. Se aprobă Contractul privind acordarea dreptului de utilizare, acces și amplasarea construcțiilor și instalațiilor în zona drumurilor publice către ENGIE ROMÂNIA S.A., conform Anexei. nr. 2, parte integrată a prezentei hotărâri.

Art.4. Se împuternicește primarul comunei Mănești Nitoi Constantin să semneze contractul dreptului de utilizare a drumului public .

Art. 5 . Cu data prezentei încetează efectele HCL nr.12/18.02.2026

Art.6 Hotărârea poate fi contestată conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Hotărârea va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei prin compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Mănești.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată de secretarul general al comunei Instituției Prefectului- Județul Prahova, primarului comunei, compartimentelor de specialitate și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare în format electronic pe pagina de internet [eMOL - Comuna Mănești - Meniul principal](#) - MONITORUL OFICIAL LOCAL, sub eticheta "Hotărârile autorității deliberative".

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
STANCIU PETRE



AVIZEAZĂ DE LEGALITATE
PTR.SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
MĂNEȘTI,
MOTANGA MARIA-IRINA



MANEȘTI:15.04.2026
NR.23

Această hotărâre a fost adoptată cu un număr de 13 voturi „pentru”, _0 voturi „abțineri” și 0 voturi „împotrivă” din totalul de 13 consilieri locali aflați în funcție/prezenți.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 23/2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii 1) s-a făcut cu majoritate O simplă O absolută O calificată	/...../.....	PTR.SECRETAR GENERAL, Maria-Irina MOTÂNGĂ 
2	Comunicarea către primar 2)	/...../.....	
3	Comunicarea către prefectul județului 3)	/...../.....	
4	Aducerea la cunoștință publică 4)+5)	/...../.....	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual 4)+5)	/...../.....	
6	Hotărârea devine obligatorie 6) sau produce efecte juridice 7), după caz	/...../.....	

Extrase din [Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ](#) cu modificările și completările ulterioare:

^1) [Art. 139 alin. \(1\)](#): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.”

^2) [Art. 197 alin. \(2\)](#): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”

^3) [Art. 197 alin. \(1\)](#), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...

^4) [Art. 197 alin. \(4\)](#): „Hotărârile ... se aduc la cunoștință publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.”

^5) [Art. 199 alin. \(1\)](#): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”

^6) [Art. 198 alin. \(1\)](#): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”

^7) [Art. 199 alin. \(2\)](#): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

ANEXA 1. LA
HCL 23/15-04
2026



RAPORT DE EVALUARE

Bunuri imobile evaluate: terenuri (drumuri) din extravilanul comunei Mănești
Adresa: UAT Mănești, jud. Prahova
Propietar: Comuna Mănești
Solicitant: Engie Romania SA prin Greenwood Tech Gwt SRL
Utilizator desemnat: Comuna Mănești
Nr. evaluare: ANT 168/28.11.2025

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

**Engie Romania SA prin Greenwood Tech Gwt SRL, în calitate de solicitant
și
Comuna Mănești, utilizator desemnat**

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilele propuse.

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în Cărțile Funciare ale imobilelor conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2025.

Am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor imobile, prelucrarea datelor, cercetarea de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare raport.

Concluziile raportului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra proprietăților, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoările estimate sunt valabile la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Vă mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stimă,

SC ANTEVO SRL
Membru Corporativ ANEVAR



CONȚINUT

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Descrierea proprietății
5. Date privind impozitele și taxele
6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

1. Abordarea prin cost
2. Abordare prin piață
3. Abordarea prin venit

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZĂ

Evaluator S.C. ANTEVO S.R.L., cu sediul în mun. Satu Mare, str. Corvinilor, nr. 4, ap. nr. 4, e-mail: office@antevo.ro, CUI: 36823288, nr de ordine în registrul comerțului J30/1035/2016, având deschis contul nr. RO93 BREL 0002 0016 2130 0100, la Libra Bank, reprezentată prin Grăpan Roxana în calitate de Administrator
Autorizație membru corporativ Nr. 0614 emisă în 01.01.2025, valabilă până la 31.12.2025

Asigurare profesionala Allianz Tiriac - 250.000 EUR / 51473 / 24.12.2024

Autor lucrare
Evaluator autorizat Cotenescu Marius Șerban, Membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM, Legitimăție și parafă: 11771 / valabilă 2025, Tel: 0722 240 838, E_mail: marius.cotenescu@gmail.com

Utilizator desemnat Comuna Mănești

Solicitantul evaluării Engie Romania SA prin Greenwood Tech Gwt SRL

Identificare solicitant CUI 13093222, J2000005447400

Adresă solicitant București, sector 4, b-dul Mărășești 4-6

Proprietățile evaluate Având în vedere investiția "Amplasare cablu subteran LES 110 KV și cablu fibră optică (FO)", proprietățile evaluate sunt imobile extravilane (drumuri) aflate în proprietatea și administrarea Comunei Mănești. Acestea sunt:

Nr. Crt.	Număr cadastral	Denumire	Intravilan Da/Nu	Proprietar/Administrator	Suprafața ocupată de investiție
1	NC26672	DE 471/353	Nu	Comuna Mănești	3
2	NC 28377	DC 109B	Nu	Comuna Mănești	10
TOTAL					13

Identificare Carte funciară (CF) 26672, Mănești, jud. Prahova; NC 26672;
 Carte funciară (CF) 28377, Mănești, jud. Prahova; NC 28377.

Proprietar/Administrator Comuna Mănești, jud. Prahova

Adresa proprietății Comuna Mănești, jud. Prahova

Codul poștal 107375

Ipoteze speciale Nu sunt.

Data inspecției 03.12.2025

Data evaluării 04.12.2025

Curs valutar 5,091 lei/euro

Data finalizare raport 15.12.2025

Utilizarea desemnată Informare în vederea concesiunii/închirierii, pentru estimarea valorilor minime de concesiune/închiriere, conform legislației în vigoare, a imobilelor

extravilane (drumuri) pentru implementarea investiției "Amplasare cablu subteran LES 110 KV și cablu fibră optică (FO)"

Tipul valorii

Valoarea de piață utilizată conform Legii nr.50 din 29.07.1991 (republicată și actualizată) privind autorizarea lucrărilor de construcții, Cap. II, Art. 17, Concesionarea terenurilor pentru construcții.

Declararea valorii

Valoarea de piață estimată pentru aflarea valorilor minime de închiriere în vederea concesionării

Valoarea minimă de concesionare/închiriere

Nr. Crt.	Număr cadastral	Denumire	Intravilan Da/Nu	Proprietar/ Administrator	Chirie/redevență minimă/an (euro)	Chirie/redevență minimă/an (lei)
1	NC26672	DE 471/353	Nu	Comuna Mănești	0.03	0.13
2	NC 28377	DC 1098	Nu	Comuna Mănești	24.88	106.83
TOTAL					24.91	106.96

Valoarea prezentată nu este influențată de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzacții de proprietăți comparabile, detinute în general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal și al normelor de aplicare a codului fiscal, operațiunile de vânzare de proprietăți similare nu sunt încadrate în categoria operațiunilor cuprinse în sfera de aplicare a taxei.

SC ANTEVO SRL
Membru Corporativ ANEVAR
Cotenescu Marius Șerban
Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimație 11771 valabilă 2025



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de S.C. ANTEVO S.R.L., cu sediul în mun. Satu Mare, str. Corvinilor, nr. 4, ap. nr. 4, e-mail: office@antevo.ro, CUI: 36823288, nr. de ordine în registrul comerțului J30/1035/2016, nr. Autorizație Membru Corporativ ANEVAR 0614, reprezentată de Grăpan Roxana în calitate de Administrator; e-mail: office@antevo.ro, prin evaluator autorizat desemnat al lucrării Cotenescu Marius Șerban, Membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM, Legitimare și parafă: 11771 valabilă 2025, Tel: 0722.240.838, E-mail: marius.cotenescu@gmail.com

Subsemnatul declar că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar că nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. 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 stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru aceasta prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR 2025.

2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Solicitanți: Greenwood Tech Gwt SRL, CUI 34108130, cu sediul în Aninoasa, str. Gen. Heruvim, nr. 11A, jud. Dâmbovița pentru Engie România SA, CUI 13093222, cu sediul în București, sector 4, b-dul Mărășești 4-6

Utilizator desemnat: Comuna Mănești

3. Utilizarea desemnată

Evaluarea este realizată pentru informare în vederea concesiunii. Vor fi estimate valorile minime de concesiune/închiriere, conform legislației în vigoare, a imobilelor extravilane (drumuri) pentru implementarea investiției "Amplasare cablu subteran LES 110 KV și cablu fibră optică (FO)".

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea imobilelor supuse evaluării

Datele de intrare pentru imobilele evaluate au fost furnizate de Greenwood Tech Gwt SRL în "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire" (D.T.A.C.) pentru obiectiv de investiții "Amplasare cablu subteran LES 110 KV și cablu fibră optică (FO)".

Denumire: imobilele supuse evaluării sunt extravilane (drumuri) aflate în proprietatea și administrarea Comunei Mănești în vederea concesiunii/închirierii sunt:

Nr. Crt.	Număr cadastral	Denumire	Intravilan Da/Nu	Proprietar/ Administrator	Suprafața ocupată de investiție (mp)
1	NC 26672	DE 471/353	Nu	Comuna Mănești	3
2	NC 28377	DC 109B	Nu	Comuna Mănești	10

Adresa imobilelor supuse evaluării: Comuna Mănești, jud. Prahova.

Cod postal: 107375.

Identificare cadastrală:

Carte funciară (CF) 26672, Mănești, jud. Prahova; NC 26672;

Carte funciară (CF) 28377, Mănești, jud. Prahova; NC 28377.

Proprietar: Comuna Mănești, jud. Prahova conform actelor de proprietate și a extraselor de carte funciară pentru informare:

Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Mănești;

Extras de Carte Funciara 26672 Mănești pentru Informare nr. cerere 226559/28.10.2025 emis de OCPI Prahova, BCPI Ploiești;

Extras de Carte Funciara 28377 Mănești pentru Informare nr. cerere 226557/28.10.2025 emis de OCPI Prahova, BCPI Ploiești;

5. Tipul valorii

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este: valoarea de piață.

Prețul este suma de bani cerută, oferită, sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a

motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- Fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb
- Fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ

Valoarea de piață este definită conform SEV-102 (Tipuri ale valorii) ca fiind „suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 03.12.2025. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Cotenescu Marius Șerban, în prezența reprezentantului solicitanților.

Curs valutar: 1 EUR = 5,091 Lei

Data evaluării: 04.12.2025

Data finalizării raportului: forma scrisă a raportului a fost finalizată în 15.12.2025.

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de clienți, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform constatărilor la inspecție, s-a constatat că amplasamentele activelor, sunt utilizate în scop autorizat, fiind estimate în această ipoteză.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către clienți;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță;
- "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire" (D.T.A.C.) pentru obiectiv de investiții "Amplasare cablu subteran LES 110 KV și cablu fibră optică (FO)" furnizată de Greenwood Tech Gwt SRL;
- "Ghid 2025, pentru uzul notarilor publici, jud. Dâmbovița" (studiu de piață care conține valori minime informative consemnate pe piața imobiliară specifică) elaborate de Evalgraf General Consult SRL.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminării de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL.

Informații din mass-media aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.

Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

- Proprietatea este evaluată fără ipotece sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de

urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

- Evaluatorul a examinat Extrasele de carte funciară privitoare la proprietate, anexate și a identificat proprietatea împreună cu solicitantii. Evaluatorul nu este topograf/topometrist 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.
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea/terenul evaluat este traversat de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acestuia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă terenul este afectat de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase; Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul considera ca premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietățile în chestiune.
- 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 cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: un sunt.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați) și în scopul precizat. Astfel, acest raport nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și 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 la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare

a acestuia.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

11. **Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025**, compuse din:

1. **Standarde generale**

SEV100 – Cadrul general (IVS 101)

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV102 – Tipuri de valori (IVS 102)

SEV103 – Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)

2. **Standarde pentru active și utilizări specifice**

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

3. **Ghiduri de evaluare**

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. **Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**

Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

a. Nu suntem implicați în cererea de credit, în evaluarea creditului, în decizia cu privire la credit sau în administrarea creditului; nu este cazul.

b. Nu suntem afectați sau influențați de bonitatea debitorului, nu este cazul;

c. Nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potențial cu privire la imobilele în cauză, la procesul de evaluare și la rezultatul evaluării;

d. Nu avem niciun interes direct sau indirect asupra imobilelor;

e. Nu avem legătură cu vânzătorul sau cumpărătorul imobilelor. Nu este cazul.

13. **Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii juste a bunurilor, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II. **PREZENTAREA DATELOR**

1. **Descrierea juridică**

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

Pentru atestarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect al evaluării, aceasta rezultă din documentele puse la dispoziție de către clienți și proprietar, primite în copii necertificate / neautentificate de notar.

Evaluatulul nu are calitatea și pregătirea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestor acte menționate și nici a dreptului deplin de proprietate.

LITIGII: din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

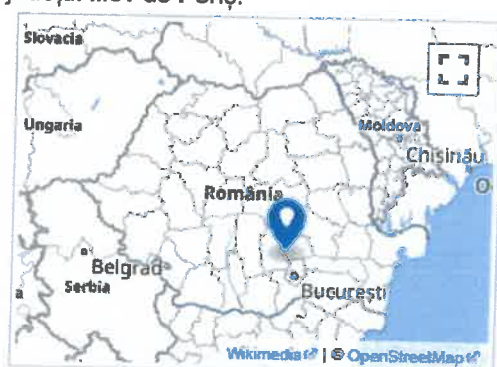
SARCINI: din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând Comunei Mănești, jud. Prahova care să presupună că, are **întregul drept de proprietate asupra proprietăților imobiliare potrivit celor trei atribute:**

În cadrul acestui raport de evaluare vom analiza imobilele extravilane amplasate pe teritoriul comunei Mănești cu NC 26672 și NC 28377. Traseul cablului LES110kV și a cablului de fibra optica va fi pozat prin subtraversare pe parcelele identificate:

Nr. Crt.	Număr cadastral	Denumire	Intravilan Da/Nu	Proprietar/ Administrator	Suprafața ocupată de investiție (mp)
1	NC26672	DE 471/353	Nu	Comuna Mănești	3
2	NC 28377	DC 109B	Nu	Comuna Mănești	10
TOTAL					13

Mănești este o comună în județul Prahova, Muntenia, România, formată din satele Bălțița, Coada Izvorului, Gura Crivățului, Mănești (reședința) și Zalhanaua. Comuna se află în sud-vestul județului, la limita cu județul Dâmbovița, într-o zonă de câmpie, pe malul drept al Prahovei. Este traversată de șoseaua județeană DJ101A care o leagă spre nord de Filipeștii de Târg (unde se termină în DN72) și spre sud de Cocorăștii Colț (unde se intersectează cu DN1A), Șirna și mai departe în județul Ilfov de Periș.



Mănești (România)

Pозиția geografică în România



Amplasarea în cadrul județului

4. Descrierea proprietăților

Terenul aferent proprietăților analizate este de 13 mp din suprafața totală afectată de lucrări din jud. Prahova de 4.313,00 mp, care va fi ocupată de pozarea LINIE ELECTRICĂ LES 110kV ȘI CABLU FIBRĂ OPTICĂ pe raza comunei Mănești (lungime 473,95 m). Suprafețele afectate de traseu cablu LES 110 KV și FO sunt:

Nr. Crt.	Număr cadastral	Denumire	Intravilan Da/Nu	Proprietar/ Administrator	Suprafața ocupată de investiție (mp)
1	NC 26672	DE 471/353	Nu	Comuna Mănești	3
2	NC 28377	DC 109B	Nu	Comuna Mănești	10

Traseul cablului LES110kV și a cablului de fibră optică va fi pozat de-a lungul parcelelor, pe raza județului Prahova, prin subtraversare (drum de exploatare DE471/353 și comunal DC109B).

Condițiile de amplasare și realizare ale construcțiilor - conform Certificat de urbanism nr. 16 din 16.04.2025 eliberat de comuna Mănești, jud. Dâmbovița:

1. REGIM JURIDIC:

Imobilul (teren) afectat este situat în extravilanul comunei Mănești fiind domeniul public al comunei Mănești DC 109 B nr.cadastral 28377 și DE 471/353 nr.cadastral 26672, respectiv drept de suprafață ENGIE ROMANIA S.A.nr.cadastral 26632.

-Conform PUG și RLU ale localității-documentații aprobate, terenul este situat în zona de protecție a conductei magistrale de transport gaze naturale TRANSGAZ, zona de protecție transport gazolină activă CONPET, zona de protecție linie electrică aeriană 400 KV TRANSELECTRICA, zona de protecție drumuri comunale UAT

Mănești.

2. REGIMUL ECONOMIC:

-Parcela cu nr.cadastral 26632 are acces auto și pietonal din DC 109 B (NC 28377) și DE 471/353 (NC 26672)
 -Terenul pe care se vor desfășura lucrările are categoria de folosință arabil și drum.
 -Destinația stabilită prin P.A.T.J Prahova și P.U.G-ul localității-documentații aprobate este conform categoriei de folosință a terenului.

-Parcelele sunt în extravilan, nu sunt ocupate de construcții. DE 471/353 (NC 26672).

-Terenul aflat în extravilan s-a delimitat conform planșei nr.5 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Mănești se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, modificată și a Legii nr.18/1991. Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr.34/N/M.30/4322/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI, SRI, pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentațiilor de urbanism, și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special. Trebuie ținut seama de faptul că în teritoriul extravilan al comunei există o mare suprafață de teren ocupată de o zonă specială.

În temeiul prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.11.1 alin g) și a Legii 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.92, alin 2, se solicită scoaterea definitivă din circuitul agricol a suprafețelor de teren care sunt situate în extravilan și autorizarea obiectivului de investiții în extravilanul unității administrativ-teritoriale, fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de amenajare a teritoriului și / sau a unei documentații de urbanism.

Sunt permise lucrări de utilitate publică de interes național și local (Legea nr.18/1991, art.71, alin.2) pe baza documentațiilor întocmite conform legii. Realizarea lucrărilor tehnico- edilitare este condiționată de amplasarea lor în apropierea căilor de comunicație (Legea nr.18/1991)

Zonele de servitute și de protecție ale clădirilor de comunicație rutieră țin seama de prevederile Ordinului nr.43/1997 și Legii nr.198/2015, precum și de condițiile de amplasare prevăzute față de drumurile publice în art.18 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG nr.525/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4. REGIMUL TEHNIC:

-Terenul are o suprafață totală studiată de 4313 mp. extravilan, se scoate din circuitul agricol definitiv suprafața de 4300 mp.

-Lucrările propuse se vor executa cu respectarea prevederilor PUG și RLU ale localității-documentații aprobate, a prevederilor Codului Civil (aprobat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecție a mediului.

-Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la data aprobării noului PUG.

-Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și semna conform anexei nr.1 din Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare și se va prezenta în două exemplare (originale) completată cu condițiile din avizele obținute

Dotări și utilități: pentru realizarea traseului de cablu LES 110 kV și F.O. nu este necesar racordul la rețelele de apă, canalizare, gaz sau telefonie.

Accesul la proprietăți se poate realiza atât auto cât și pietonal.

Suprafețele au fost determinate și calculate de către Greenwood Tech Gwt SRL (Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire faza D.T.A.C. pentru obiectiv de investiții AMPLASARE CABLU SUBTERAN LES 110 KV ȘI CABLU FIBRĂ OPTICĂ (FO), beneficiar ENGIE ROMÂNIA S.A.).

5. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al comunei Mănești, impozitele pe bunuri de tip construcție cu teren aferent sunt aplicate în funcție de caracteristicile imobilului și suprafață.

6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Informații despre istoricul vânzărilor anterioare nu au fost puse la dispoziție. Ultimele informații despre cotații curente pentru imobilul cu categoria de folosință drum (neasfaltat) similare, au fost culese din "Ghid 2025, pentru uzul notarilor publici, jud. Dâmbovița" (studiu de piață care conține valori minime informative consemnate pe piața imobiliară specifică) elaborate de Evalgraf General Consult SRL. Pentru imobilul drum (asfaltat) informațiile au fost culese din catalogul "Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" – Corneliu Schiopu, 2010 și indici de actualizare 2025-2026.

III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Criza provocată de pandemie, războiul din Ucraina, creșterea inflației, criza energetică, toți acești factori perturbatori au dus la o perioadă de instabilitate pe toate planurile și în toate domeniile. Astfel, anul 2025 a fost perioada în care investitorii au devenit din ce în ce mai precauți, an în care au făcut o scurtă pauză pentru a reseta așteptările și apetitul pentru risc ca răspuns la un peisaj macroeconomic în schimbare rapidă. Totuși, ce

va aduce nou piața imobiliară, cum se va adapta și cum va face față provocărilor sunt întrebările care se află în mintea tuturor. Într-o scurtă analiză imobiliară privind prognozele pentru anul 2026, majoritatea respondenților – analiști și experți din real estate rămân pozitivi cu privire la perspectivele sectorului și continuă să aibă convingere în relevanța strategiilor lor și în capacitatea sectorului imobiliar de a se adapta la circumstanțe în schimbare. Efectul diversilor factori de stres (inflația, costul cu energia electrică, costul finanțării), factori ce se vor răsfrânge asupra cumpărătorilor care vor rămâne relativ reținuți în decizia de cumpărare. "Prețurile vor fi relativ stabile, cu mici scăderi contextuale pe anumite segmente mass-market. Pe alocuri vom vedea oferte bune la revânzare (diferența dintre prețurile de contractare în anul 2019 și anul 2020, față de cele prezente este chiar și de 40%). Va fi loc de oportunități de achiziție pentru cei cu bani cash.

Creșterea tranzacțiilor și oferta în scădere (pentru că se construiește și se autorizează mai puține proiecte) va duce la o creștere a prețurilor, cu efecte ce vor fi resimțite mai ales în 2025 – 2026.

Din cauza inexistenței pieței pentru terenuri cu categoria de folosință drum, au fost folosite informații din "Ghid 2025, pentru uzul notarilor publici, jud. Dâmbovița" (studiu de piață care conține valori minime informative consemnate pe piața imobiliară specifică) elaborate de Evalgraf General Consult SRL.

Analiza preliminară a economiei: comuna Mănești este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, șomajul este în scădere relativă, iar venitul mediu pe locuitor este apropiat de media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei comunei datorită în principal profilului agrar al acestuia.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: piața imobilelor de tipul teren, extravilan cu categoria de folosință drum, similare celor analizate, situate în comuna Mănești ca și proprietățile subiect.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietățile care fac subiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilelor compuse din terenuri extravilane cu categoria de folosință drum din comuna Mănești. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în același areal, sau în zone de atractivitate similară.

Analiza cererii: pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul de imobil definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri extravilane cu categoria de folosință drum. Cererea poate veni din partea persoanelor juridice care vor să dezvolte o afacere în zonă (ex. parcuri fotovoltaice, turism, depozitare diverse materiale, etc.).

Analiza ofertei competitive: pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul de proprietăți 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. Piața terenurilor extravilane cu categoria de folosință drum în comuna Mănești este inexistentă iar pentru terenuri extravilane cu categoria de folosință arabil este axată în general pe terenuri de dimensiuni mici și medii și este mică

Echilibrul pieței: în cazul proprietăților evaluate există un număr redus de proprietăți cu o atractivitate egală. Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul comunei, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este inexistent. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate nu pot fi estimate decât cu "Ghid 2025, pentru uzul notarilor publici, jud. Dâmbovița" (studiu de piață care conține valori minime informative consemnate pe piața imobiliară specifică) elaborate de Evalgraf General Consult SRL. În prezent punctul de echilibru al pieței pentru terenuri extravilane drum nu este atins. Se poate considera că piața terenurilor de tipul subiectelor de evaluare este într-o cvasistabilitate.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat

că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietățile evaluate sunt asimilate cu niște terenuri extravilane cu categoria de folosință drum. Putem afirma că amplasamentele analizate se află în CMBU a lor, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

Analiza celei mai bune utilizări a terenului construit (în situația de la data evaluării)

În cazul drumului asfaltat, abordarea CMBU este efectuată în ipoteza terenului construit pentru terenul cu construcții.

Concluziile analizei CMBU

Proprietatea evaluată de tip teren extravilan cu categoria de folosință drum (asfaltat). În acest caz nu a fost identificată altă utilizare posibilă.

Proprietatea evaluată de tip teren extravilan cu categoria de folosință drum (neasfaltat). În acest caz nu a fost identificată altă utilizare posibilă.

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Acestea sunt conținute în Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2025, SEV 103:

Abordarea prin piață

Abordarea prin cost

Abordarea prin venit

Metoda reziduală, care este un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Astfel, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Pentru estimarea valorilor de piață ale proprietăților analizate s-a utilizat abordarea prin cost (drumuri/străzi asfaltate). Pentru celelalte proprietăți analizate (drumuri de exploatare (neasfaltate), terenuri), având în vedere faptul că acestea sunt amplasate într-o zonă cu slabă dezvoltare imobiliară, iar informațiile de piață privind închirierea acestui tip de imobile sunt irelevante, estimarea valorii veniturilor din concesiune/inchiriere nu poate fi realizată prin metode de piață.

Abordarea prin cost: pentru estimarea valorii de piață prin această abordare, evaluatorul estimează separat valoarea construcției și valoarea terenului. În funcție de cantitatea de informații utilizată abordarea prin costuri poate conduce la o indicație a valorii de piață. S-a utilizat costul de înlocuire, respectiv metoda costurilor segregate. În funcție de specificul pieței locale, de dinamica tranzacțiilor și accesul la finanțare, de veniturile participanților la piață, de existența dezvoltatorilor precum și de așteptările și riscul asumat al acestora, costul de înlocuire poate include și un profit al dezvoltatorului. Pentru proprietatea evaluată profitul dezvoltatorului a fost estimat cu ajutorul analizei datelor de piață și a interviului cu dezvoltatorii. Quantumul profitului dezvoltatorului utilizat în prezentul raport este valabil numai pentru proprietăți comparabile, amplasate în zona analizată sau în zone cu o atractivitate egală.

Metoda costurilor segregate a fost aplicată cu ajutorul materialelor de specialitate publicate de IROVAL, împreună cu datele despre construcție constatate în urma inspecției și din documentația cadastrală; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrări cu ajutorul catalogului "Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" – Corneliu Schiopu, 2010 și indicii de actualizare 2025-2026, împreună cu datele despre construcție constatate în urma inspecției.

Deprecierile utilizate includ depreciere fizică, funcțională și externă (economică). Deprecierea fizică a fost estimată, în urma inspecției și a ținut cont de vechimea construcției (drum asfaltat). A fost estimată la 10%.

Estimarea deprecierei funcționale s-a realizat ținând cont de vechimea materialelor de construcție folosite și a standardelor de construcție învechite. A fost estimată la 0%. Deprecierea economică a fost estimată la 40%. Deprecierea totală este de 50%.

Drum asfaltat	ALEIASF	151.9	lei/mp	35.5	euro/mp	"Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire Cladiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" – Corneliu Schiopu, 2010, pg. 199
Indice actualizare 2025-2026		3.242		3.242		
	ALEIASF	492.46	lei/mp	115.09	euro/mp	
Deprecierea fizică		10%		10%		
		443.21	lei/mp	103.58	euro/mp	
Depreciere externă		40%		40%		
		266	lei/mp	62	euro/mp	

Valoarea construcțiilor rezultată în urma aplicării abordării prin cost este:

Nr. Crt.	Nr. cad.	Denumire	Suprafata (mp)	Valoare c-ții (lei)	Valoare c-ții (euro)
1	NC28377	DC 109B	10	2,660	620
				2,660	620

Evaluarea terenurilor s-a făcut în ipoteza ca acestea sunt libere și disponibile pentru cea mai bună utilizare a lor.

Pentru evaluarea terenurilor, neexistând comparabile în piață și ținând seama, de c.m.b.u.-urile determinate pentru ansamblurile imobile (drumuri asfaltate) subiect evaluare, abordarea terenurilor subiect s-a realizat în acest caz cu ajutorul Ghid 2025, pentru uzul notarilor publici, jud. Dâmbovița (studiu de piață care conține valori informative consemnate pe piața imobiliară specifică) elaborate de Evalgraf General Consult SRL.

Informațiile extrase din studiul de piață care conține valori informative consemnate pe piața imobiliară specifică, pentru piața terenurilor intravilane din Comuna Mănești (pag. 291), consemnează o valoare minimă de 0,21 euro/mp.

Valoarea minimă a terenurilor categoria de folosință drumuri extravilane rezultată, este:

Nr. Crt.	Nr. cad.	Denumire	Valoare minimală teren (euro/mp)	Suprafata (mp)	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	NC26672	DE 471/353	0.21	3.00	3.21	0.63
2	NC 28377	DC 109B	0.21	10	10.69	2.10

În urma abordării prin cost, valoarea imobilelor este:

Nr. Crt.	Nr. cad.	Denumire	Valoare c-ții (lei)	Valoare teren (lei)	Valoare imobil (lei)	Valoare imobil (euro)
1	NC26672	DE 471/353	0	3.21	3.21	0.63
2	NC 28377	DC 109B	2,660	10.69	2,670.69	622.10
Total				13.90	2,673.90	622.73

Abordarea prin piață: este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparată cu proprietăți tranzacționate recent, sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată. În cadrul analizei comparative se pot aplica corecții cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile sunt ajustate, utilizându-se

ajustări (corectii) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustările aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date și analiza datelor secundare sau ajustări pe baza de cost. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață. Ajustările sunt prezentate detaliat în anexe.

Nu au fost găsite suficiente comparabile de proprietăți similare în zona analizată și de aceea această abordare nu a fost utilizată nici măcar la estimarea valorii terenurilor folosite la abordarea prin costuri.

Abordare prin venit: oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului - Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile nu este un fapt curent, nu sunt cunoscute chiriile practicate; aceasta abordare poate nu fi aplicată.

Metoda veniturilor – calculul chiriei/redevenței minime anuale

Având în vedere faptul că imobilul evaluat este amplasat într-o zonă cu slabă dezvoltare imobiliară, iar informațiile de piață privind închirierea acestui tip de imobile sunt irelevante, estimarea valorii veniturilor din concesiune/inchiriere nu poate fi realizată prin metode de piață. Pentru calculul redevenței/chiriei anuale în cazul concesiunii/inchirierii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Astfel, pentru a calcula valoarea de piață actualizată a imobilului pentru perioada de 25 de ani se aplică următoarea formulă:

$$V_{pt} = R \times N$$

V_{pt} = valoarea de piață imobilului

R = redevența/chirie

N = numărul de ani (25 ani) pentru recuperarea prețului terenului concesiunat

Valoarea minimă a redevenței/chiriei este de :

Nr. Crt.	Număr cadastral	Denumire	Intravilan Da/Nu	Proprietar/Administrator	Suprafața ocupată de investiție (mp)	Valoare de piață (euro)	Valoare de piață (lei)	Chirie/redevență minimă/an (euro)	Chirie/redevență minimă/an (lei)
1	NC26672	DE 471/353	Nu	Comuna Mănești	3	0.63	3.21	0.03	0.13
2	NC 28377	DC 109B	Nu	Comuna Mănești	10	622.10	2670.69	24.88	106.83
TOTAL					13	622.73	2673.90	24.91	106.96

VI. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

În partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Aplicând metodele de evaluare adecvate pentru imobilele de evaluate s-au obținut următoarele rezultate:

Nr. Crt.	Număr cadastral	Denumire	Intravilan Da/Nu	Proprietar/Administrator	Chirie/redevență minimă/an (euro)	Chirie/redevență minimă/an (lei)
1	NC26672	DE 471/353	Nu	Comuna Mănești	0.03	0.13
2	NC 28377	DC 109B	Nu	Comuna Mănești	24.88	106.83
TOTAL					24.91	106.96

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

– Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederilor termenilor de referință prezentați în raport; – Valoarea este o predicție și este o opinie subiectivă asupra unei valori;

– Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și o perioadă limitată atât timp cât pe piața imobiliară sau a construcțiilor nu sunt fluctuații semnificative, iar evoluția cursului de schimb valutar este relativ stabilă. – Valoarea nu este influențată de T.V.A. (imobile aparținând instituțiilor publice)

SC ANTEVO SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Cotenescu Marius Șerban
Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimăție 11771 valabilă 2025



VII. ANEXE

Fotografii ale proprietăților
Localizare
Documente de proprietate și cadastru

Fotografii ale proprietăților

NC 26672 – DE 471/353



NC 28377 – DC 109B



[illegible]

Documente de proprietate și cadastru



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 538 din 3.VIII.2010

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRĂRE

pentru modificarea și completarea unor anexe la Hotărârea Guvernului nr. 1.359/2001 privind atestarea domeniului public al Județului Prahova, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din Județul Prahova*)

În temeiul prevederilor art. 106 din Constituția României, republicată, și ale art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. I. — Hotărârea Guvernului nr. 1.359/2001 privind atestarea domeniului public al Județului Prahova, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din Județul Prahova, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 128 și 129 din 18 februarie 2002, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La anexa nr. 14 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Urziceni”, la secțiunea I „Bunuri imobile”, capitolul F „Sisteme de infrastructură privind administrarea domeniului public, cu terenurile aferente”, subcapitolul 4 „Bazele sportive”, după poziția nr. 2 se introduce o nouă poziție, poziția nr. 3, conform anexei nr. 1.
2. La anexa nr. 24 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Bălăești”, la secțiunea I „Bunuri imobile” se modifică următoarele poziții:
 - la poziția nr. 26, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Căminul 1 încăperea, fundații beton, învală cu tablă; suprafața 340 mp; număr de inventar 2003”;
 - la poziția nr. 66, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Cămin Cultural Bălăești; suprafața 807 mp”.
3. La anexa nr. 25 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Bănești”, la secțiunea I „Bunuri imobile”, după poziția nr. 43 se introduce nouă noi poziții, pozițiile nr. 64—72, conform anexei nr. 2.
4. La anexa nr. 26 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Băroaiești”:
 - a) la secțiunea I „Bunuri imobile” se abrogă pozițiile nr. 57, 60, 172, 174, 181 și 187;
 - b) la secțiunea I „Bunuri imobile” se modifică următoarele poziții:
 - la poziția nr. 3, coloana 5 va avea următorul cuprins: „1.008.441,87”;
 - la poziția nr. 11, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Clădire cu suprafață construită 183 mp, număr de inventar 1186; gard scândură, număr de inventar 1184; vecini: la nord — drum; la sud — Școala Tătărani și S.C. „Lempro” — S.R.L. Tătărani; la est — teren în dispoziția comunei locale; la vest — drum; suprafață teren aferent = 1120 mp”;
 - la poziția nr. 24, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Număr de inventar 1040; est Tătărani, durata de funcționare 30 de ani; teren aferent 900 mp; vecini: la nord — Florescu C-în; la sud — moștenitori defunctului Tercu Zamfir; la est — moștenitori defunctului Tercu Zamfir; la est — DS 988/1”;
 - la poziția nr. 76, coloana 2 va avea următorul cuprins: „Drum realizat cu sprijinul U.E. prin programul SAPARD”, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Sat Tătărani, lungime 1035 m, lățime 14 m; număr de inventar 1201”, iar coloana 5 va avea următorul cuprins: „308.833,86”;
 - la poziția nr. 77, coloana 2 va avea următorul cuprins: „DS 980 pietruit”;
 - la poziția nr. 78, coloana 2 va avea următorul cuprins: „DS 988/1 pietruit”, iar coloana 3 va avea următorul cuprins: „Sat Tătărani, lungime 51 m, lățime 6,60 m”;
 - la poziția nr. 79, coloana 2 va avea următorul cuprins: „Drum realizat cu sprijinul U.E. prin programul SAPARD”, la coloana 3 va avea următorul cuprins: „DS 282, Sat Tătărani, lungime 730 m, lățime 14 m; număr de inventar 1202”;
 - la poziția nr. 128, coloana 2 va avea următorul cuprins: „DC 92A — Drum realizat cu sprijinul U.E. prin programul SAPARD”, iar coloana 3 va avea următorul cuprins: „Sat Ghighiu, lungime 2145 m, lățime 10 m; număr de inventar 1204”;
 - c) la secțiunea I „Bunuri imobile”, după poziția nr. 243 se introduc șase noi poziții, pozițiile nr. 244—249, conform anexei nr. 3.
5. La anexa nr. 36 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Ciorani”, la secțiunea I „Bunuri imobile”, după poziția nr. 231 se introduc două noi poziții, pozițiile nr. 232 și 233, conform anexei nr. 4.
6. La anexa nr. 39 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Ciorani”, la secțiunea I „Bunuri imobile”, la poziția nr. 22, coloana 3 se modifică și va avea următorul cuprins: „Teren aferent școlii cu clasele I—IV și grădinițelor nr. 1 și nr. 2 Ciorani de Jos; număr de inventar 200115; țara nr. 98; suprafața = 1.0420 ha”.
7. Anexa nr. 47 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Dumbrăvești”:
 - a) la secțiunea I „Bunuri imobile” se abrogă poziția nr. 62;
 - b) la secțiunea I „Bunuri imobile” se modifică următoarele poziții:
 - la poziția nr. 19, coloana 1 va avea următorul cuprins: „1.3.7.2”, coloana 2 va avea următorul cuprins: „DS 57 Sat Găvăneș”, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Pleacă de la km 0+000 DJ 102 Ploiești—Sâlnic la km 0+108 DC 64, L = 0,108 km, lpc = lp = 4 m, înbrăcămintă asfaltică”, coloana 4 va avea următorul cuprins: „2008”, iar coloana 5 va avea următorul cuprins: „21.148”;
 - la poziția nr. 20, coloana 1 va avea următorul cuprins: „1.3.7.1”, coloana 2 va avea următorul cuprins: „DS 37/1 Sat Găvăneș”, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Pleacă de la km 0+000 DJ 102 Ploiești—Sâlnic la km 0+217; L = 0,217 km, lpc = lp = 4 m, înbrăcămintă asfaltică”, coloana 4 va avea următorul cuprins: „2008”, iar coloana 5 va avea următorul cuprins: „11.808”;
 - la poziția nr. 21, coloana 1 va avea următorul cuprins: „1.3.7.1”, coloana 2 va avea următorul cuprins: „DS 12 Sat Dumbrăvești”, coloana 3 va avea următorul cuprins: „Pleacă de la km 0+000 DJ 102 Ploiești—Sâlnic la km 0+518 DC 16

*) Hotărârea Guvernului nr. 712/2010 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 538 din 3 august 2010 și este reproducută și în anexa număr 16.

Anexa nr. 8

Completări la Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Mănești

Secțiunea I Bunuri imobile

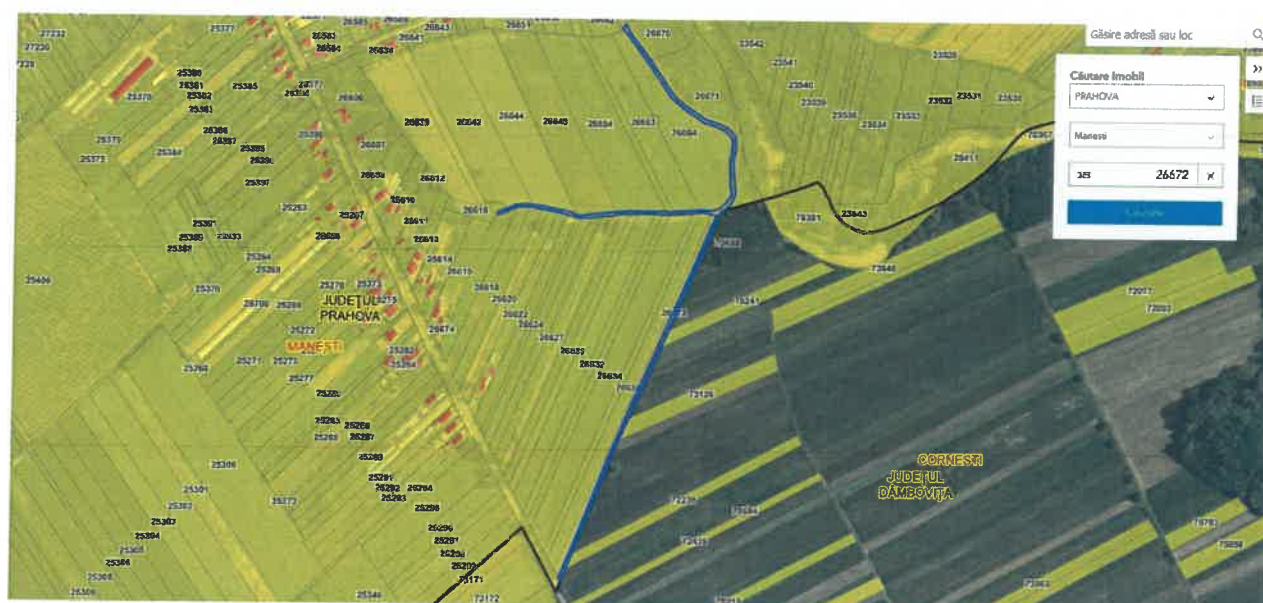
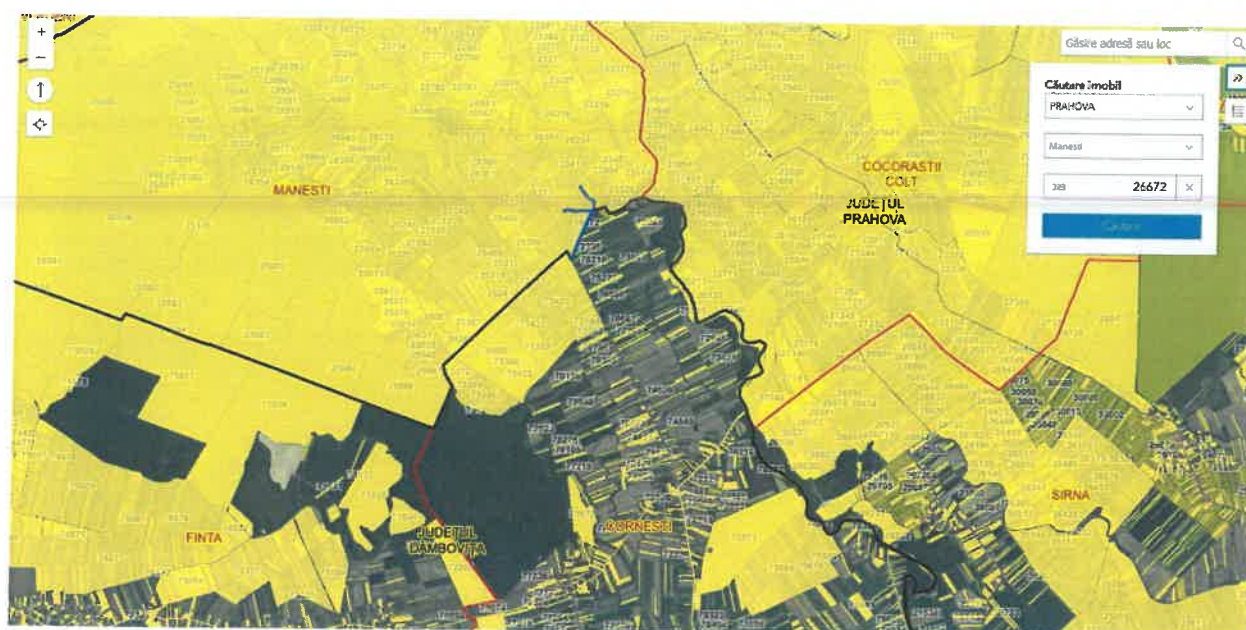
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al cărui în folosință	Valoarea de inventar (mii lei)	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1.	1.6.2.	Școala cu clasele I-VIII Satul Mănești	9 încăperi Sc = 476 mp	1936	299,610	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
2.	1.6.2.	Teren aferent școlii cu clasele I-VIII Mănești	S = 0,7776 ha	1936	128	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
3.	1.6.2.	Sală de sport din școala cu clasele I-VIII Mănești	1 încăpere Sc = 55 mp	1971	8,22	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
4.	1.8.14	Magazin materiale aferente școlii cu clasele I-VIII Mănești	Situată în satul Mănești Sc = 35 mp	1980	11	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
5.	1.6.3.2.	Împrejurimile perimetrului școlii cu clasele I-VIII Sat Mănești	Plasă metalică L = 195 m	2006	5,850	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
6.	1.6.2.	Școala cu clasele I-VIII - aripa nouă	Situată în satul Mănești 4 încăperi Sc = 200 mp	1973	99,186	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
7.	1.6.2.	Școala cu clasele I-IV și grădinița Coada Izvorului	Situată în satul Coada Izvorului 7 încăperi școlii și 6 încăperi grădiniță Sc = 502 mp	2007	602,976	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 539 bis/3.VIII.2010

19

51	1.3.7.	Drum Comunal 109A	101 A) DJ 101A (Mănești) - Gura Civăpului Lungime de 3,620 km (0+000 - 3+620)	1930	380	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
52	1.3.7.	Drum Comunal 109B	DJ 101A (Mănești) - Băltăra - Limita Județului Dâmbovița Lungime 4,000 km (0+000- 4+000)	1930	4300	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
53	1.3.7.	Drum Comunal 111A	DJ 101A (Zăhneanu) - Limita Jud.Dâmbovița, lungime 2,000 km (0+000- 2+000)	1927	190	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
54	1.3.7.	Drum local 109C	DC 109B - Sat Gura Civăpului Lungime 2,000 km	1930	400	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
55	1.3.7.	Drum vicinal	DJ 101A - Ombir sat Mănești Lungime = 0,3 km	1920	80	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
56	2.1.26.2.1.	Șcenă	Situată în curtea școlii satul Mănești	2007	7	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
57	1.6.2.	Școala cu clasele I-IV și grădinița din satul Zăhneanu	3 încăperi școală și 3 încăperi grădiniță SC = 140 mp	1926	125,621	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
58	1.8.14.	Magazin materiale și lemne 2 buc	Situată în curtea școlii din satul Zăhneanu 2 clădiri a câte 25 mp fiecare Situat în satul Zăhneanu Tavla 3 Curți construcții 94 S = 0,1350 ha	1930	18	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
59	1.6.2.	Teren aferent școală și grădiniță	Plasă metalică L = 80 m perimetru școlii și grădiniței din satul Zăhneanu	1926	2,7	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
60	1.6.3.2.	Împrejmuire	Situat în satul Mănești 2 camere + hol, S = 40 mp	2006	6	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009
61	1.6.2.	Dispensar medical	Situată în satul Mănești (fost Mănești)	1980	37,197	Domeniul public al comunei Mănești, conform Hotărârii Consiliului Local nr.22/2009

NC 26672 Drum extravilan DE 471/353 (din suprafața totală a drumului de 5.237 mp se vor folosi 3 mp)





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26672 Mănești

Nr. cerere	224550
Zisă	28
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
160196417085



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Parțial Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Mănești, Loc. Băltica

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafață* (mp)	Observații / Referința
A1	26672		8.237	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referința
46663 / 31/03/2023			
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Mănești); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;			
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 26672 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 5866.		A1
Act Normativ nr. Legea 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;			
B2	Înscrisuri provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1		A1
1) COMUNA MĂNEȘTI, DOMENIUL PUBLIC			

C. Partea III. SARCINI .

Înscrisuri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
NU SUNT	

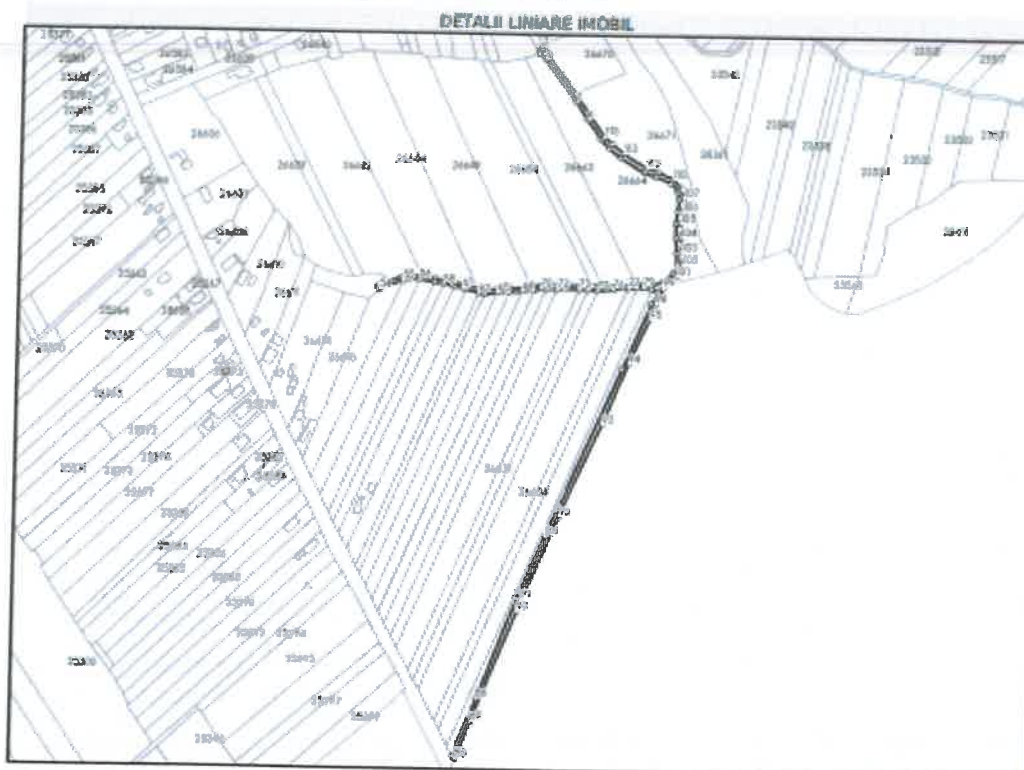
Carte Funciară Nr. 26672 Comuna/Oraș/Municipiu: Mănești

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26672	5.237	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereó 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	377	-	DE 471/353	-	
2	drum	NU	4.860	-	DE 471/353	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	568.244,718 370.687,712	2	568.215,815 370.725,775	47.79 2	2	568.215,815 370.725,775	3	568.209,593 370.736,238	12.17 3	3	568.209,593 370.736,238	4	568.205,832 370.731,783	6.376
4	568.205,832 370.731,783	5	568.206,1 370.729,222	2.775	5	568.206,1 370.729,222	6	568.213,023 370.722,908	9.37	6	568.213,023 370.722,908	7	568.246,364 370.677,278	56.51 3
7	568.246,364 370.677,278	8	568.258,940 370.658,822	22.33 8	8	568.258,940 370.658,822	9	568.273,377 370.637,447	25.78 9	9	568.273,377 370.637,447	10	568.282,45 370.628,909	12.45 9
10	568.282,45 370.628,909	11	568.295,278 370.618,735	16.37 3	11	568.295,278 370.618,735	12	568.320,473 370.602,895	29.76 1	12	568.320,473 370.602,895	13	568.333,067 370.598,88	13.21 9

Carte Funciară Nr. 26672 Comuna/Draș/Municipiu: Mănești

Punct Inceput	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment	Punct Inceput	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment	Punct Inceput	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment
13	568.333,067 370.508,88	14	568.348,527 370.592,023	16.91 2	14	568.348,527 370.592,023	15	568.355,424 370.584,824	9.97	15	568.355,424 370.584,824	16	568.356,524 370.582,72	2.374
16	568.356,524 370.582,72	17	568.357,825 370.575,784	7.057	17	568.357,825 370.575,784	18	568.356,734 370.562,44	13.38 9	18	568.356,734 370.562,44	19	568.354,964 370.549,343	13.21 6
19	568.354,964 370.549,343	20	568.355,807 370.533,956	15.4	20	568.355,807 370.533,956	21	568.356,438 370.517,775	16.20 2	21	568.356,438 370.517,775	22	568.357,745 370.506,152	11.69 6
22	568.357,745 370.506,152	23	568.352,865 370.495,884	11.45 6	23	568.352,865 370.495,884	24	568.342,713 370.487,207	13.20 4	24	568.342,713 370.487,207	25	568.339,941 370.482,742	12.59
25	568.339,941 370.482,742	26	568.322,083 370.484,839	9.103	26	568.322,083 370.484,839	27	568.315,463 370.484,359	6.637	27	568.315,463 370.484,359	28	568.278,941 370.481,715	36.61 8
28	568.278,941 370.481,715	29	568.273,261 370.481,304	5.695	29	568.273,261 370.481,304	30	568.269,043 370.481,412	4.219	30	568.269,043 370.481,412	31	568.263,871 370.481,545	5.074
31	568.263,871 370.481,545	32	568.253,695 370.482,034	10.28 8	32	568.253,695 370.482,034	33	568.230,519 370.482,139	23.17 6	33	568.230,519 370.482,139	34	568.219,313 370.481,6	11.20 9
34	568.219,313 370.481,6	35	568.213,632 370.481,938	5.681	35	568.213,632 370.481,938	36	568.205,75 370.480,727	7.974	36	568.205,75 370.480,727	37	568.207,004 370.480,282	3.772
37	568.202,004 370.480,282	38	568.179,844 370.478,017	22.27 5	38	568.179,844 370.478,017	39	568.166,324 370.476,816	13.57 3	39	568.166,324 370.476,816	40	568.153,258 370.475,137	13.17 3
40	568.153,258 370.475,137	41	568.147,918 370.476,25	5.455	41	568.147,918 370.476,25	42	568.146,253 370.476,746	1.737	42	568.146,253 370.476,746	43	568.134,896 370.480,128	11.84 9
43	568.134,896 370.480,128	44	568.130,4 370.483,434	4.682	44	568.130,4 370.483,434	45	568.122,36 370.483,227	8.238	45	568.122,36 370.483,227	46	568.118,712 370.484,036	3.717
46	568.118,712 370.484,036	47	568.110,043 370.485,577	8.825	47	568.110,043 370.485,577	48	568.100,36 370.487,294	9.834	48	568.100,36 370.487,294	49	568.087,435 370.489,583	13.10 6
49	568.087,435 370.489,583	50	568.083,985 370.490,198	3.524	50	568.083,985 370.490,198	51	568.064,964 370.488,906	19.06 5	51	568.064,964 370.488,906	52	568.051,835 370.483,367	14.99
52	568.051,835 370.483,367	53	568.039,049 370.478,601	12.89 9	53	568.039,049 370.478,601	54	568.040,59 370.474,909	4.001	54	568.040,59 370.474,909	55	568.065,86 370.484,957	27.19 4
55	568.065,86 370.484,957	56	568.083,768 370.486,174	17.94 9	56	568.083,768 370.486,174	57	568.099,662 370.483,355	16.14 2	57	568.099,662 370.483,355	58	568.109,343 370.481,638	9.834
58	568.109,343 370.481,638	59	568.117,947 370.480,112	8.736	59	568.117,947 370.480,112	60	568.121,489 370.479,323	3.629	60	568.121,489 370.479,323	61	568.129,403 370.477,558	8.11
61	568.129,403 370.477,558	62	568.133,767 370.476,289	4.543	62	568.133,767 370.476,289	63	568.146,937 370.472,369	13.74 1	63	568.146,937 370.472,369	64	568.153,1 370.471,684	6.296
64	568.153,1 370.471,684	65	568.166,756 370.472,838	13.76 8	65	568.166,756 370.472,838	66	568.180,201 370.474,033	13.49 8	66	568.180,201 370.474,033	67	568.186,943 370.474,573	6.764
67	568.186,943 370.474,573	68	568.193,424 370.475,233	6.515	68	568.193,424 370.475,233	69	568.206,289 370.476,763	12.95 6	69	568.206,289 370.476,763	70	568.213,873 370.477,92	7.622
70	568.213,873 370.477,92	71	568.219,078 370.477,617	5.264	71	568.219,078 370.477,617	72	568.230,549 370.477,75	11.47 2	72	568.230,549 370.477,75	73	568.251,618 370.477,83	23.06 7
73	568.251,618 370.477,83	74	568.263,864 370.477,547	10.25 2	74	568.263,864 370.477,547	75	568.273,429 370.477,296	9.568	75	568.273,429 370.477,296	76	568.289,727 370.478,372	16.33 3
76	568.289,727 370.478,372	77	568.306,051 370.479,668	16.37 5	77	568.306,051 370.479,668	78	568.315,513 370.480,353	9.487	78	568.315,513 370.480,353	79	568.321,76 370.480,805	6.263
79	568.321,76 370.480,805	80	568.331,323 370.478,541	9.827	80	568.331,323 370.478,541	81	568.337,526 370.477,08	6.373	81	568.337,526 370.477,08	82	568.331,448 370.463,842	14.56 7
82	568.331,448 370.463,842	83	568.301,669 370.393,766	76.14	83	568.301,669 370.393,766	84	568.223,561 370.213,636	196.3 36	84	568.223,561 370.213,636	85	568.195,274 370.147,646	71.79 6
85	568.195,274 370.147,646	86	568.153,821 370.039,103	116.1 9	86	568.153,821 370.039,103	87	568.130,387 369.978,898	64.60 5	87	568.130,387 369.978,898	88	568.133,381 369.975,977	4.183
88	568.133,381 369.975,977	89	568.148,217 370.014,513	41.29 3	89	568.148,217 370.014,513	90	568.194,955 370.133,08	127.4 46	90	568.194,955 370.133,08	91	568.190,09 370.145,87	13.43
91	568.190,09 370.145,87	92	568.237,05 370.234,47	96.40 5	92	568.237,05 370.234,47	93	568.281,25 370.333,74	108.6 65	93	568.281,25 370.333,74	94	568.308,05 370.366,62	70.19 7
94	568.308,05 370.366,62	95	568.329,55 370.446,45	52.44	95	568.329,55 370.446,45	96	568.339,99 370.454,97	8.863	96	568.339,99 370.454,97	97	568.334,5 370.457,97	3.912
97	568.334,5 370.457,97	98	568.335,3 370.462,65	4.748	98	568.335,3 370.462,65	99	568.343,15 370.479,74	18.80 7	99	568.343,15 370.479,74	100	568.347,35 370.483,62	5.718
100	568.347,35 370.483,62	101	568.356,704 370.492,771	13.08 6	101	568.356,704 370.492,771	102	568.362,878 370.505,251	13.92 4	102	568.362,878 370.505,251	103	568.361,424 370.518,183	13.01 3
103	568.361,424 370.518,183	104	568.360,601 370.534,188	16.02 6	104	568.360,601 370.534,188	105	568.359,977 370.549,111	14.93 6	105	568.359,977 370.549,111	106	568.361,707 370.561,401	12.90 6
106	568.361,707 370.561,401	107	568.362,862 370.576,046	14.19 2	107	568.362,862 370.576,046	108	568.361,301 370.584,375	8.474	108	568.361,301 370.584,375	109	568.359,526 370.587,77	3.831

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

Pagina 3 din 4

Echisa pentru informare on-line la adresa spatiuonline.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 26672 Comuna/Draș/Municipiu: Mănești

Punct început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment	Punct început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment	Punct început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment
109	568.359,526 370.587,77	110	568.351,455 370.596,194	11.66 6	110	568.351,455 370.596,194	111	568.334,845 370.603,561	18.17 9	111	568.334,845 370.603,561	112	568.322,590 370.607,466	12.85 6
112	568.322,590 370.607,466	113	568.298,171 370.622,822	28.85 1	113	568.298,171 370.622,822	114	568.285,722 370.632,695	15.88 9	114	568.285,722 370.632,695	115	568.277,209 370.640,706	11.69 3
115	568.277,209 370.640,706	116	568.244,718 370.687,712	57.14 3										

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară 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 anket. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

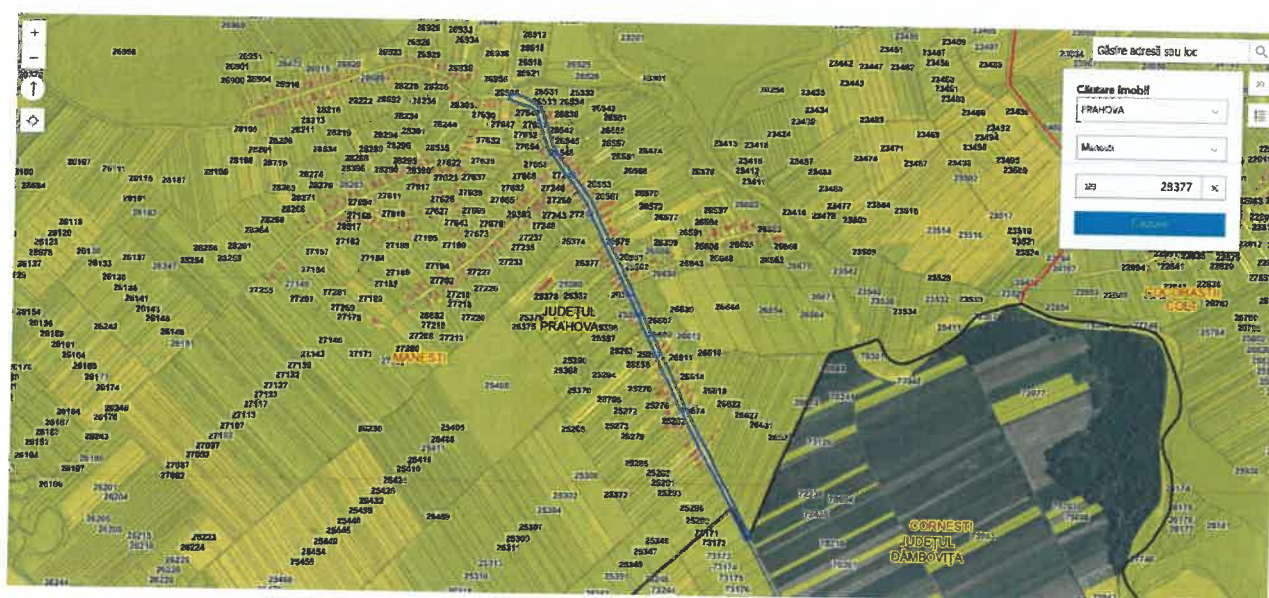
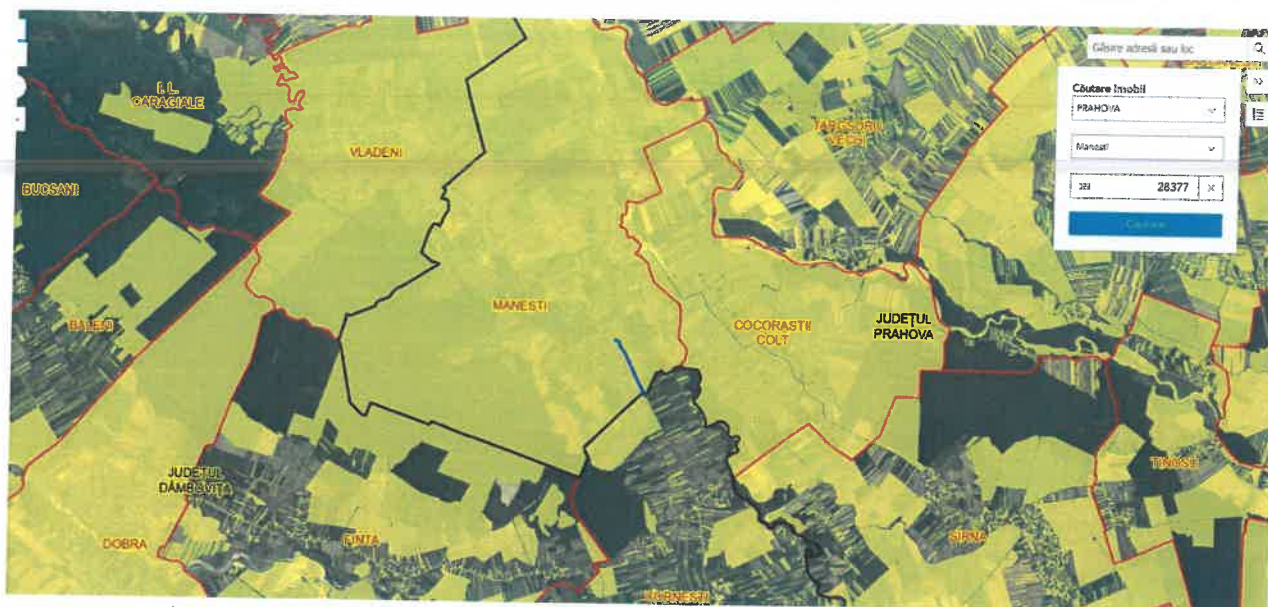
28/10/2025, 17:53

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://e-pay.ancpi.ro>

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

Pagina 4 din 4

NC 28377 Drum extravilan DC 109B (din suprafața totală a drumului de 22.175 mp vor fi folosiți 10 mp)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28377 Mănești

Nr. cartea	226887
Zona	38
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100196437463



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Mănești, Loc. Baltica

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referința
A1	28377	22.175	Teren neînprețuit; Imobil despărțit de limita administrativă dintre UAT Mănești și UAT Cornesti.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referința
48371 / 31/03/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Mănești); Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 28377 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 8087.	A1
Act Normativ nr. 712, din 14/07/2010 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA MĂNEȘTI, DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

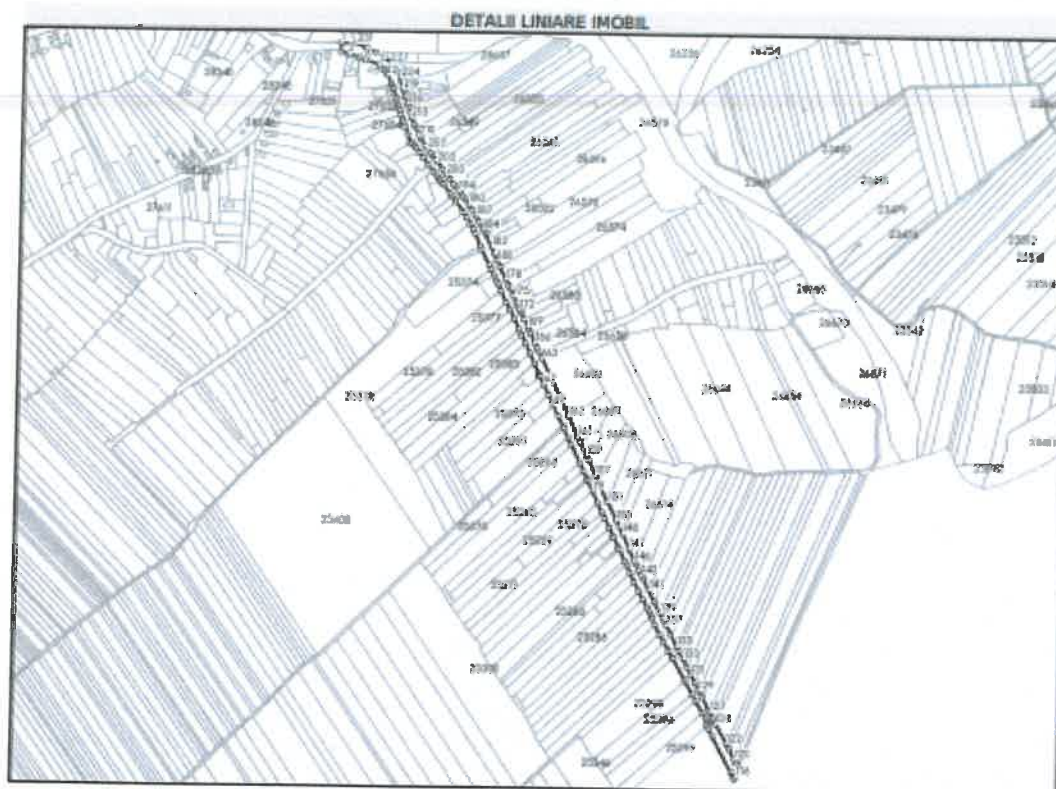
Înscrisuri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referința
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 28377 Comuna/Oraș/Municipiu: Mănești

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28377	22.175	Imobil despărțit de limita administrativă dintre UAT Mănești și UAT Cornestea.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	2.963	-	DC1098	-	
2	drum	DA	19.212	-	DC1098	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	567.431,743 371.196,391	2	567.431,944 371.181,947	14.445	2	567.431,944 371.181,947	3	567.443,946 371.178,536	12.477	3	567.443,946 371.178,536	4	567.447,825 371.177,211	4.099
4	567.447,825 371.177,211	5	567.463,778 371.171,612	16.907	5	567.463,778 371.171,612	6	567.472,899 371.168,492	9.647	6	567.472,899 371.168,492	7	567.496,448 371.159,76	25.115
7	567.496,448 371.159,76	8	567.500,059 371.157,615	4.201	8	567.500,059 371.157,615	9	567.504,481 371.153,206	6.245	9	567.504,481 371.153,206	10	567.508,191 371.148,999	5.608
10	567.508,191 371.148,999	11	567.510,798 371.145,584	4.296	11	567.510,798 371.145,584	12	567.512,282 371.143,02	2.963	12	567.512,282 371.143,02	13	567.518,1 371.129,12	15.069

Carte Funciară Nr. 28377 Comuna/Drag/Municipiu: Mănești

Punct început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment	Punct început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment	Punct început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment
13	567.518,1 371.129,12	14	567.519,605 371.125,699	3.737	14	567.519,605 371.125,699	15	567.521,211 371.120,847	5.111	15	567.521,211 371.120,847	16	567.528,64 371.103,96	17.73
16	567.528,64 371.103,96	17	567.528,108 371.008,448	5.704	17	567.528,108 371.008,448	18	567.530,588 371.089,924	8.877	18	567.530,588 371.089,924	19	567.532,538 371.083,807	6.42
19	567.532,538 371.083,807	20	567.535,271 371.075,641	8.611	20	567.535,271 371.075,641	21	567.538,128 371.067,956	8.199	21	567.538,128 371.067,956	22	567.540,133 371.063,449	4.933
22	567.540,133 371.063,449	23	567.543,054 371.055,276	8.679	23	567.543,054 371.055,276	24	567.547,712 371.042,279	13.806	24	567.547,712 371.042,279	25	567.552,675 371.028,897	14.273
25	567.552,675 371.028,897	26	567.556,057 371.030,5	3.743	26	567.556,057 371.030,5	27	567.560,777 371.023,009	8.854	27	567.560,777 371.023,009	28	567.563,348 371.019,481	4.365
28	567.563,348 371.019,481	29	567.568,46 371.012,462	8.683	29	567.568,46 371.012,462	30	567.574,852 371.003,147	11.297	30	567.574,852 371.003,147	31	567.584,385 370.990,633	15.731
31	567.584,385 370.990,633	32	567.592,188 370.981,11	12.31	32	567.592,188 370.981,11	33	567.596,803 370.974,87	7.762	33	567.596,803 370.974,87	34	567.602,88 370.966,758	10.137
34	567.602,88 370.966,758	35	567.603,222 370.966,301	0.57	35	567.603,222 370.966,301	36	567.607,15 370.961,229	6.403	36	567.607,15 370.961,229	37	567.608,278 370.958,498	3.474
37	567.609,278 370.958,498	38	567.620,529 370.944,028	18.329	38	567.620,529 370.944,028	39	567.624,636 370.938,294	7.053	39	567.624,636 370.938,294	40	567.628,971 370.933,055	6.8
40	567.628,971 370.933,055	41	567.631,444 370.930,158	3.809	41	567.631,444 370.930,158	42	567.644,962 370.911,323	23.184	42	567.644,962 370.911,323	43	567.650,333 370.903,154	9.777
43	567.650,333 370.903,154	44	567.656,588 370.893,19	11.764	44	567.656,588 370.893,19	45	567.661,936 370.882,969	11.536	45	567.661,936 370.882,969	46	567.664,899 370.876,225	7.366
46	567.664,899 370.876,225	47	567.674,303 370.854,367	23.831	47	567.674,303 370.854,367	48	567.676,668 370.849,275	5.577	48	567.676,668 370.849,275	49	567.688,224 370.823,704	28.487
49	567.688,224 370.823,704	50	567.692,688 370.816,617	7.879	50	567.692,688 370.816,617	51	567.697,808 370.806,204	11.613	51	567.697,808 370.806,204	52	567.701,982 370.798,192	9.034
52	567.701,982 370.798,192	53	567.705,618 370.790,74	8.292	53	567.705,618 370.790,74	54	567.710,834 370.779,035	12.815	54	567.710,834 370.779,035	55	567.720,716 370.758,872	21.336
55	567.720,716 370.758,872	56	567.727,026 370.746,649	14.874	56	567.727,026 370.746,649	57	567.733,752 370.733,12	15.109	57	567.733,752 370.733,12	58	567.743,888 370.714,312	20.91
58	567.742,888 370.714,312	59	567.747,374 370.704,942	10.388	59	567.747,374 370.704,942	60	567.754,139 370.691,252	15.27	60	567.754,139 370.691,252	61	567.762,25 370.674,847	18.301
61	567.762,25 370.674,847	62	567.770,216 370.656,84	19.69	62	567.770,216 370.656,84	63	567.778,312 370.637,136	21.702	63	567.778,312 370.637,136	64	567.778,394 370.636,951	1.035
64	567.778,394 370.636,951	65	567.778,682 370.635,789	1.225	65	567.778,682 370.635,789	66	567.780,426 370.635,203	1.84	66	567.780,426 370.635,203	67	567.787,494 370.621,907	15.056
67	567.787,494 370.621,907	68	567.795,678 370.604,316	19.401	68	567.795,678 370.604,316	69	567.804,139 370.586,031	20.149	69	567.804,139 370.586,031	70	567.812,727 370.567,826	20.039
70	567.812,727 370.567,826	71	567.820,595 370.551,904	17.85	71	567.820,595 370.551,904	72	567.822,749 370.547,692	4.731	72	567.822,749 370.547,692	73	567.828,588 370.532,847	16.344
73	567.828,588 370.532,847	74	567.836,408 370.518,694	15.711	74	567.836,408 370.518,694	75	567.850,041 370.488,678	32.059	75	567.850,041 370.488,678	76	567.856,298 370.475,899	16.111
76	567.856,298 370.475,899	77	567.863,564 370.461,659	15.002	77	567.863,564 370.461,659	78	567.864,925 370.458,812	3.156	78	567.864,925 370.458,812	79	567.872,805 370.442,062	18.511
79	567.872,805 370.442,062	80	567.882,506 370.422,012	22.313	80	567.882,506 370.422,012	81	567.890,256 370.406,308	17.472	81	567.890,256 370.406,308	82	567.895,897 370.395,096	12.463
82	567.895,897 370.395,096	83	567.903,203 370.379,793	17.045	83	567.903,203 370.379,793	84	567.908,424 370.366,728	14.47	84	567.908,424 370.366,728	85	567.911,39 370.363,186	4.032
85	567.911,39 370.363,186	86	567.919,091 370.346,613	18.292	86	567.919,091 370.346,613	87	567.928,088 370.342,971	4.106	87	567.928,088 370.342,971	88	567.928,925 370.334,798	20.252
88	567.928,925 370.334,798	89	567.933,548 370.317,958	7.739	89	567.933,548 370.317,958	90	567.940,599 370.303,262	16.301	90	567.940,599 370.303,262	91	567.948,025 370.287,844	17.113
91	567.948,025 370.287,844	92	567.955,734 370.272,758	16.942	92	567.955,734 370.272,758	93	567.962,623 370.259,2	15.208	93	567.962,623 370.259,2	94	567.970,54 370.245,314	15.984
94	567.970,54 370.245,314	95	567.974,131 370.237,862	8.272	95	567.974,131 370.237,862	96	567.977,552 370.230,6	8.027	96	567.977,552 370.230,6	97	567.979,358 370.226,745	4.257
97	567.979,358 370.226,745	98	567.984,505 370.215,944	11.964	98	567.984,505 370.215,944	99	567.992,301 370.200,13	17.631	99	567.992,301 370.200,13	100	568.000,425 370.186,653	16.253
100	568.000,425 370.186,653	101	568.008,253 370.172,039	16.052	101	568.008,253 370.172,039	102	568.015,606 370.160,159	13.971	102	568.015,606 370.160,159	103	568.015,808 370.150,798	0.413
103	568.015,808 370.150,798	104	568.036,777 370.122,214	43.038	104	568.036,777 370.122,214	105	568.036,981 370.121,851	0.416	105	568.036,981 370.121,851	106	568.050,144 370.098,447	26.852
106	568.050,144 370.098,447	107	568.056,462 370.087,347	12.772	107	568.056,462 370.087,347	108	568.068,143 370.066,826	23.612	108	568.068,143 370.066,826	109	568.073,177 370.058,258	9.938

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

Pagina 3 din 5

Extrase pentru informare din site la adresa www.antevo.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 28377 Comuna/Oraș/Municipiu: Mănești

Punct început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment	Punct început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment	Punct început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment
109	568.073,177	110	568.078,331	10.53	110	568.078,331	111	568.075,807	3.495	111	568.075,807	112	568.078,544	5.879
	370.058,258		370.049,068	7		370.049,068		370.046,65			370.046,65		370.041,447	
112	568.078,544	113	568.085,058	13.92	113	568.085,058	114	568.116,923	68.11	114	568.116,923	115	568.124,071	15.27
	370.041,447		370.029,14	5		370.029,14		369.968,94	3		369.968,94		369.955,442	4
115	568.124,071	116	568.127,023	4.908	116	568.127,023	117	568.133,381	17.69	117	568.133,381	118	568.130,387	4.183
	369.955,442		369.950,462			369.950,462		369.975,977	6		369.975,977		369.970,888	
118	568.130,387	119	568.127,393	4.183	119	568.127,393	120	568.123,66	7.868	120	568.123,66	121	568.114,385	19.55
	369.978,898		369.981,82			369.981,82		369.988,746			369.988,746		370.005,958	2
121	568.114,385	122	568.109,282	10.8	122	568.109,282	123	568.091,613	37.20	123	568.091,613	124	568.091,43	0.406
	370.005,958		370.015,466			370.015,466		370.048,216	3		370.048,216		370.048,572	
124	568.091,42	125	568.087,527	8.207	125	568.087,527	126	568.086,212	2.8	126	568.086,212	127	568.081,42	12.33
	370.048,572		370.055,797			370.055,797		370.058,269			370.058,269		370.069,154	
127	568.080,42	128	568.067,553	27.39	128	568.067,553	129	568.061,188	13.55	129	568.061,188	130	568.054,258	14.74
	370.069,154		370.093,336	2		370.093,336		370.105,301	4		370.105,301		370.118,322	9
130	568.054,258	131	568.047,22	14.98	131	568.047,22	132	568.040,14	14.80	132	568.040,14	133	568.033,068	15.65
	370.118,322		370.131,548	2		370.131,548		370.144,662	9		370.144,662		370.158,523	3
133	568.033,068	134	568.025,802	15.64	134	568.025,802	135	568.022,044	8.089	135	568.022,044	136	568.021,227	21.12
	370.158,523		370.172,373			370.172,373		370.179,536			370.179,536		370.188,245	7
136	568.012,229	137	568.003,311	19.09	137	568.003,311	138	567.997,63	12.42	138	567.997,63	139	567.992,219	11.55
	370.188,245		370.215,128	4		370.215,128		370.226,179	6		370.226,179		370.236,381	7
139	567.992,219	140	567.982,898	20.56	140	567.982,898	141	567.972,761	22.27	141	567.972,761	142	567.963,117	21.09
	370.236,381		370.254,725	9		370.254,725		370.274,555			370.274,555		370.283,314	3
142	567.963,117	143	567.959,688	7.526	143	567.959,688	144	567.955,048	9.627	144	567.955,048	145	567.949,448	12.14
	370.283,314		370.300,012			370.300,012		370.308,448			370.308,448		370.319,277	7
145	567.949,448	146	567.947,007	5.571	146	567.947,007	147	567.936,97	22.85	147	567.936,97	148	567.926,205	27.35
	370.319,277		370.324,235			370.324,235		370.344,769	6		370.344,769		370.369,912	1
148	567.926,205	149	567.920,354	12.85	149	567.920,354	150	567.914,35	13.32	150	567.914,35	151	567.899,654	33.38
	370.369,912		370.381,358	5		370.381,358		370.393,257	7		370.393,257		370.423,235	6
151	567.899,654	152	567.883,439	37.26	152	567.883,439	153	567.880,05	7.876	153	567.880,05	154	567.880,117	2.112
	370.423,235		370.456,784	2		370.456,784		370.463,894			370.463,894		370.466,005	
154	567.880,117	155	567.880,481	1.531	155	567.880,481	156	567.878,425	1.121	156	567.878,425	157	567.877,513	2.507
	370.466,005		370.467,402			370.467,402		370.467,125			370.467,125		370.468,736	
157	567.877,513	158	567.865,31	28.76	158	567.865,31	159	567.861,594	8.61	159	567.861,594	160	567.850,488	25.16
	370.468,736		370.494,788	8		370.494,788		370.502,556			370.502,556		370.525,138	7
160	567.850,488	161	567.846,379	9.298	161	567.846,379	162	567.829,844	38.63	162	567.829,844	163	567.783,102	108.0
	370.525,138		370.533,481			370.533,481		370.568,399	5		370.568,399		370.665,0	33
163	567.783,102	164	567.777,841	12.44	164	567.777,841	165	567.774,903	6.306	165	567.774,903	166	567.770,552	10.15
	370.665,0		370.677,079	9		370.677,079		370.682,659			370.682,659		370.681,833	3
166	567.770,552	167	567.762,752	17.96	167	567.762,752	168	567.759,5	7.347	168	567.759,5	169	567.757,128	5.285
	370.691,833		370.708,012	1		370.708,012		370.714,6			370.714,6		370.719,325	
169	567.757,133	170	567.750,763	14.45	170	567.750,763	171	567.745,0	13.22	171	567.745,0	172	567.742,8	4.785
	370.719,325		370.732,381	5		370.732,381		370.744,2	1		370.744,2		370.748,5	
172	567.742,8	173	567.739,4	8.186	173	567.739,4	174	567.736,9	5.86	174	567.736,9	175	567.732,3	10.55
	370.748,5		370.755,9			370.755,9		370.761,2			370.761,2		370.770,7	5
175	567.732,3	176	567.726,4	13.82	176	567.726,4	177	567.723,8	5.903	177	567.723,8	178	567.718,458	11.96
	370.770,7		370.783,2	2		370.783,2		370.788,5			370.788,5		370.799,21	8
178	567.718,458	179	567.708,358	23.35	179	567.708,358	180	567.703,593	11.62	180	567.703,593	181	567.698,1	12.58
	370.799,21		370.820,27	7		370.820,27		370.830,878	9		370.830,878		370.842,2	4
181	567.698,1	182	567.693,0	12.94	182	567.693,0	183	567.681,5	26.79	183	567.681,5	184	567.678,3	5.284
	370.842,2		370.854,1	7		370.854,1		370.878,3	3		370.878,3		370.882,9	
184	567.678,3	185	567.674,3	9.93	185	567.674,3	186	567.672,2	4.082	186	567.672,2	187	567.666,3	12.04
	370.882,9		370.691,7			370.691,7		370.895,2			370.895,2		370.905,7	4
187	567.666,3	188	567.664,1	4.391	188	567.664,1	189	567.660,2	7.752	189	567.660,2	190	567.652,898	12.15
	370.905,7		370.909,5			370.909,5		370.916,2			370.916,2		370.925,848	4
190	567.652,898	191	567.645,58	11.99	191	567.645,58	192	567.642,5	4.802	192	567.642,5	193	567.638,3	7.242
	370.925,848		370.935,416	2		370.935,416		370.939,1			370.939,1		370.945,0	
193	567.638,3	194	567.635,4	4.623	194	567.635,4	195	567.629,68	9.413	195	567.629,68	196	567.629,449	0.269
	370.945,0		370.948,6			370.948,6		370.956,06			370.956,06		370.955,9	
196	567.629,449	197	567.626,1	5.137	197	567.626,1	198	567.619,6	10.78	198	567.619,6	199	567.615,771	6.343
	370.955,9		370.959,8			370.959,8		370.968,4			370.968,4		370.973,457	
199	567.615,771	200	567.614,4	2.064	200	567.614,4	201	567.609,9	7.661	201	567.609,9	202	567.607,5	4.162
	370.973,457		370.975,0			370.975,0		370.981,2			370.981,2		370.984,6	
202	567.607,5	203	567.599,047	13.97	203	567.599,047	204	567.595,859	5.237	204	567.595,859	205	567.590,798	10.23
	370.984,6		370.995,73	6		370.995,73		370.999,882			370.999,882		371.007,539	4

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

Pagina 4 din 5

Extrase pentru informare ori în a adresa sprijin@antevo.ro

Formular servitutea 1.1

Carte Funciară Nr. 28377 Comuna/Oras/Municipiu: Mănești

Punct Început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment	Punct Început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment	Punct Început	X/ Y	Punct sfârșit	X/ Y	Lungime segment
205	567.589,298 371.007,739	206	567.587,154 371.011,186	4.059	206	567.587,154 371.011,186	207	567.581,468 371.018,437	9.216	207	567.581,468 371.018,437	208	567.576,821 371.025,544	8.491
208	567.576,821 371.025,544	209	567.568,606 371.036,341	12.98 6	209	567.568,606 371.036,341	210	567.567,793 371.040,34	4.391	210	567.567,793 371.040,34	211	567.560,368 371.054,696	16.16 3
211	567.560,368 371.054,696	212	567.557,745 371.060,572	6.434	212	567.557,745 371.060,572	213	567.553,40 371.071,837	12.04 2	213	567.553,40 371.071,837	214	567.551,379 371.078,794	7.27
214	567.551,379 371.078,794	215	567.547,777 371.089,733	11.51 7	215	567.547,777 371.089,733	216	567.543,776 371.094,933	5.572	216	567.543,776 371.094,933	217	567.542,582 371.105,976	11.49 5
217	567.542,582 371.105,976	218	567.541,568 371.109,031	3.219	218	567.541,568 371.109,031	219	567.538,049 371.118,931	10.50 7	219	567.538,049 371.118,931	220	567.536,191 371.124,981	6.329
220	567.536,191 371.124,981	221	567.533,426 371.135,022	10.41 5	221	567.533,426 371.135,022	222	567.537,187 371.135,985	3.882	222	567.537,187 371.135,985	223	567.537,008 371.136,746	0.782
223	567.537,008 371.136,746	224	567.534,356 371.139,255	3.649	224	567.534,356 371.139,255	225	567.528,892 371.147,351	9.767	225	567.528,892 371.147,351	226	567.526,333 371.151,583	4.946
226	567.526,333 371.151,583	227	567.517,062 371.164,098	15.57 5	227	567.517,062 371.164,098	228	567.489,854 371.181,704	32.40 8	228	567.489,854 371.181,704	229	567.477,29 371.187,341	13.77 1
229	567.477,29 371.187,341	230	567.475,449 371.188,167	2.017	230	567.475,449 371.188,167	231	567.450,64 371.195,813	17.56 1	231	567.450,64 371.195,813	232	567.431,743 371.196,391	27.90 3

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPM 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 originală, 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.ancpl.ro/verificare. Folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
28/10/2025, 17:53

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://apay.ancpl.ro>

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

Pagina 5 din 5

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA MANESTI
Nr. 2955 / 30.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 16 din 30 APRILIE 2025
In scopul :

**AMPLASARE LINIE ELECTRICA SUBTERANA LES 110 KV SI
CABLU FIBRA OPTICA (F.O.)**

CA URMARE A CERERII ADRESATA DE :
ENGIE ROMANIA S.A.-CUI 13093222
Reprezentant Atanasiu Mireea Radu -Administrator

cu domiciliul / sediul in mun.Bucuresti, sector 4 , B-Dul Marasesti , nr.4-6 inregistrata la nr. 2955 din 11.04.2025;

pentru Imobilul –teren si/sau constructii, situat in judetul Prahova, comuna Manesti, sat Baltita , tarla 62 / 9 , parcela 471/337, nr.cadastral 26632, cate funciara 26632 conform cerere nr.57249 din 10.04.2025 emisa de OCPI Prahova, precum si nr.cadastral 26672 , carte funciara 26672 conform cerere nr.57247 /10.04.2025 emisa OCPI Prahova si nr.cadastral 28377, carte funciara 28377 cu cerere nr.57246/10.04.2025 emisa de OCPI Prahova, sau identificat prin plan de situatie si de incadrare in zona.

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr .103 / 12.1997, faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local Manesti nr.13/06.07. 2000, prelungit prin Hotararea Consiliului Local Manesti nr.28/24.05.2013 ;

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 (teren) afectat este situat in extravilanul comunei Manesti fiind domeniul public al comunei Manesti DC 109 B nr.cadastral 28377 si DE 471/353 nr.cadastral 26672, respectiv drept de superficie ENGIE ROMANIA S.A.nr.cadastral 26632.

-Conform PUG si RLU ale localitatii-documentatii aprobate, terenul este situat in zona de protectie a conductei magistrale de transport gaze naturale TRANSGAZ, zona de protectie transport gazolina activa CONPET , zona de protectie linie electrica aeriana 400 KV TRANSELECTRICA, zona de protectie drumuri comunale UAT Manesti .

1.

2.REGIMUL ECONOMIC

- Terenul pe care se vor desfășura lucrările are categoria de folosință arabil și drum.
- Destinația stabilită prin P.A.T.J Prahova și P.U.G-ul localității-documentații aprobate este conform categoriei de folosință a terenului.
- Parcela este în extravilan, nu sunt ocupate de construcții.
- Parcela cu nr.cadastral 26632 are acces auto și pietonal din DC 109 B (NC 28377) și DE 471/353 (NC 26672).
- Terenul aflat în extravilan s-a delimitat conform planșei nr.5 de INCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor art.3 din Regulamentul General de Urbanism.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Mănești se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, modificată și a Legii nr.18/1991.Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole clasă I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr.34/N/M.30/4322/4221 din 1995 al MLPAT, MapN, MI, SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism, și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.Trebuie ținut seama de faptul că în teritoriul extravilan al comunei există o mare suprafață de teren ocupată de o zonă specială.

În temeiul prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.11.1 alin g) și a Legii 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.92, alin 2, se solicită scoaterea definitivă din circuitul agricol a suprafețelor de teren care sunt situate în extravilan și autorizarea obiectivului de investiții în extravilanul unității administrativ-teritoriale, fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil a unei documentații de amenajare a teritoriului și / sau a unei documentații de urbanism.

Sunt permise lucrări de utilitate publică de interes național și local (Legea nr.18/1991, art.71, alin.2) pe baza documentațiilor întocmite conform legii. Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare este condiționată de amplasarea lor în apropierea căilor de comunicație (Legea nr.18/1991).

ZONA CĂII DE COMUNICĂȚII RUTIERE ÎN EXTRAVILAN

Zonele de servitute și de protecție ale clădirilor de comunicație rutieră țin seama de prevederile Ordinului nr.43/1997 și Legii nr.198/2015, precum și de condițiile de amplasare prevăzute față de drumurile publice în art.18 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG nr.525/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.REGIMUL TEHNIC

- Terenul are o suprafață totală studiată de 4313 mp. extravilan, se scoate din circuitul agricol definitiv suprafața de 4300 mp.
- Lucrările propuse se vor executa cu respectarea prevederilor PUG și RLU ale localității-documentații aprobate, a prevederilor Codului Civil (aprobat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare), normelor sanitare, PSI și de protecție a mediului.

2.

-Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la data aprobarii noului PUG.

-Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire se va intocmi si semna conform anexei nr.1 din Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare si se va prezenta in doua exemplare (originale) completata cu conditiile din avizele obtinute.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

**AMPLASARE LINIE ELECTRICA SUBTERANA LES 110 KV SI
CABLU FIBRA OPTICA (F.O.)**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE
CONSTRUIRE/DESFINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA
LUCRARI DE CONSTRUCTII**

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

In scopul eliberarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii-de construire/de desfiintare-solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului :

Agentia pentru Protectia Mediului Prahova, str.Gheorghe Grigore
Cantacuzino, nr., 306, Ploiesti, judetul Prahova .

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea ,cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii :

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

3.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism ;

b) dovedă titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată) ;

c) documentația tehnică - D.T., după caz :

☒ D.T.A.C

☒ D.T.O.E

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura :

☐ alimentare cu apă

☐ gaze

☐ canalizare

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

-Aviz Post Politie Nationala Manesti

-Aviz administrator drum local Manesti;

d.2) avize și acorduri privind :

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri pecifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

-Aviz TRANSGAZ Medias SA.

-Aviz CONPET

-Aviz TRANSELECTRICA S.A.

-Aviz ANIF

-Aviz Directia Județeană pentru Agricultură Prahova (pentru scoaterea terenului din circuitul agricol).

-Aviz Directia Județeană pentru Cultură Prahova

- d.4) studii de specialitate :
- Studiu geotehnic
 - Studiu pedologic
 - Dovada înregistrării DTAC la OAR cu opțiunea proiectantului pentru timbru de arhitectură.
 - Verificarea documentației conform HGR nr.925/1995;
 - Plan situație pe ridicare topografică cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrărilor propuse, cu puncte de inflexiune și cote pe contur, tabel de coordonare cu calcul de suprafața curbe de nivel, construcții, rețele, drumuri existente(inclusiv pentru vecinătăți)-vizată de OCPI Prahova.

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); DA

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

- Taxa pentru AC reprezentând 1 % din valoarea lucrărilor calculată conform deviz general
- Taxa de arhitectură 0,05 % din valoarea autorizată conform opțiune proiectant.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
CONSTANTIN NIȚOI

SECRETAR,
GIGELA GIRLICEA

INTOCMIT,
ILIE ANISOARA

ARHITECT SEF,
MIHAIL PATRASCU

Achitat taxa CU de 176 lei cu OP TRANSPORT PANA TRANSILVANIA 107423
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 15.05.2025;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, urmare cererii nr. _____ din _____.

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/posta _____

5.

**CONTRACTUL PRIVIND ACORDAREA DREPTULUI DE UTILIZARE, ACCES ȘI
AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR ÎN ZONA
DRUMURILOR PUBLICE**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- U.A.T. "COMUNA MĂNEȘTI", Județul Prahova, cu sediul în Comuna Mănești, Sat Mănești, Str. Principală, nr.181, Jud. Prahova, CUI 2843817 reprezentată de primar Nițoi Constantin, CNP 1630214293172, domiciliat în Com. Mănești, sat Mănești, Str. Dudăriei, nr. 11, județul Prahova, în calitate de Proprietar și Administrator, conform Hotărârii Consiliului Local al Comunei Mănești județul Prahova cu nr. _____ denumită în continuare PROPRIETARUL/ADMINISTRATORUL, respectiv titularul actual al raportului contractual asupra terenurilor descrise în prezentul contract

și
"ENGIE ROMÂNIA" S.A., societate organizată și funcționând după legile din România, cu sediul social în București, Bulevardul Mărășești, nr. 4-6, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/5447/2000, cod unic de identificare fiscală RO13093222, prin mandatar Tudor Alexandru-Val, CNP 1870129450012, domiciliat în orașul Chitila, Șoș. Banantului, nr. 14, bl. 10, et. 3, ap. 100, Județul Ilfov, în calitate de Beneficiar, conform procurii autentificată sub nr. 183/27.02.2024 de notar public Popa Irinel Daniela din cadrul Biroului Individual Notarial "Popa Irinel Daniela", cu sediul în Mun. București,

au convenit încheierea prezentului contract în baza Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și a Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 având în vedere următoarele: Acordul Prealabil nr. _____ emis de către Primăria Comunei Mănești, județul Prahova și Autorizația de Amplasare și/sau de Acces în zona Drumului Public nr. _____, emisă de Primăria Comunei Mănești, județul Prahova și Hotărârea Consiliului Local al Comunei Mănești, județul Prahova din data de

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă **constituirea și acordarea de către Proprietar în favoarea Beneficiarului a dreptului de utilizare, acces și amplasare a construcțiilor și instalațiilor în zona drumurilor publice asupra terenurilor:**

a) **Drum Exploatare 471/353, situat în extravilanul localității Mănești sat Bălțița, jud. Prahova, identificat cu nr. cadastral 26672 și înscris în cartea funciară nr. 26672 a Comunei Mănești jud. Prahova, conform Încheierii nr. 46663/31.03.2023,** având categoria de folosință drum, din totalul de 5.237 m.p. (conform Anexei).

b) **Drum Comunal 109 B, situat în extravilanul localității Mănești sat Bălțița, jud. Prahova, identificat cu nr. cadastral 28377 și înscris în cartea funciară nr. 28377 a Comunei Mănești jud. Prahova,** având categoria de folosință drum, din suprafață totală de 22.175 m.p. (conform Anexei),

(denumite în continuare în mod colectiv „Terenurile”), dreptul de proprietate publică fiind dobândit prin trecere în patrimoniul public al U.A.T. "Mănești", conform Hotărârii privind completarea domeniului public cu drumurile de exploatare și canale existente pe raza U.A.T. "Mănești", existând și Adeverința nr. 2108/25.03.2026, emisă de Primăria Comunei Mănești.

Suprafața efectiv afectată de amplasarea liniei electrice subterană de înaltă tensiune și fibră optică din drumurile menționate mai sus va fi de 13,00 (*treisprezece*) m.p.

(2) Beneficiarul are obligația ca, prealabil începerii lucrărilor, să anunțe Proprietarul și să preia pe bază de proces-verbal de predare-primire, care se constituie anexă la prezentul contract, amplasamentul pe care se vor realiza/amplasa lucrările.

(3) În sensul OG nr. 43/1997, Beneficiarul va plăti tariful de utilizare aferent suprafeței de teren pentru care se acordă dreptul de utilizare a drumului, conform tabelului de mai jos:

Zona drumului utilizată pentru:	Suprafața afectată (m.p.):	Tarif Conform Hotărârii CL nr. 23/15.04.2026_ (Ron/ m.p.) :	Perioada	Valoare totală (Ron)
DC 109 B - nr. cad. 28377 - Amplasare cablu subteran LES 110kV și cablu fibră optică (F.O.) -	3,00	0,51 Ron/ m.p., urmând a se actualiza cu rata inflației	Pe toată durata de existență a CEF Cornățelu și a lucrărilor Beneficiarului, respectiv 36 de ani	55,08 Ron
DE 471/353 – nr. cad. 26672- Amplasare cablu subteran LES 110kV și cablu fibră optică (F.O.)	10,00	152,7 Ron/ m.p., urmând a se actualiza cu rata inflației	Pe toată durata de existență a CEF Cornățelu și a lucrărilor Beneficiarului, respectiv 36 de ani	54.972 Ron

(4) Tariful de mai sus este calculat și aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local nr. din data de

(5) Plata tarifului se va face anual în contul RO47TREZ53921A300530XXXX deschis la trezoreria Boldești Scăeni sau la casieria Primăriei Comunei Mănești până la sfârșitul primului trimestru al fiecărui an și se va actualiza anual cu rata inflației transmise de Institutul de Statistică pe baza facturii emise de proprietar.

(6) În sensul Legii nr. 123/2012, Beneficiarul va beneficia de dreptul de utilizare, acces și amplasare a construcțiilor și instalațiilor în zona drumurilor publice asupra Terenurilor.

Art. 2. (1) Pe Terenurile asupra cărora se constituie și acordă dreptul de utilizare, acces și amplasare a construcțiilor și instalațiilor în zona drumurilor publice, Beneficiarul va putea executa lucrările necesare realizării, întreținerii, reparației, modificării, operării și exploatarei capacității energetice constând în amplasare cablu subteran LES 110kV și cablu fibră optică (F.O.) precum și pentru acces la locul de amplasare a acestora cu orice fel de mașini și utilaje, inclusiv, dar fără a se limita la, mașini, camioane, macarale sau alte utilaje de transport sau montaj, în vederea construirii traseului de interconectare a parcurilor precum și conectarea acestora la SEN. Proprietarul recunoaște și acceptă în mod irevocabil că Beneficiarul va fi proprietarul exclusiv al lucrărilor efectuate Terenuri și beneficiază de toate drepturile conferite de Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, și de Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

(2) Menționăm că terenurile care fac obiectul contractului nu vor fi închise și vor fi folosite și de către cetățenii Comunei Mănești.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. (1) Prezentul contract se încheie pe durata existenței CEF MĂNEȘTI și lucrărilor efectuate de Beneficiar pe Terenuri, respectiv 36 de ani, astfel cum acestea pot fi modificate sau reconstruite de-a lungul timpului, începând de la data semnării prezentului contract.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 4. (1) Proprietarul se obligă:

- a) Să predea spre folosință Terenurile și să garanteze Beneficiarului folosința netulburată asupra Terenurilor.
- b) Să permită necondiționat accesul Beneficiarului pe Terenurile în vederea efectuării lucrărilor, reviziilor, reparațiilor și a tuturor operațiunilor curente, precum și a tuturor operațiunilor specifice și necesare astfel cum sunt descrise în art. 2.
- c) Să notifice Beneficiarul imediat ce va lua în considerare includerea Terenurilor în sistemul național/județean de drumuri.
- d) Ca, în condițiile prevederilor legale aplicabile, să asiste Beneficiarul și să emită orice documente, înscrisuri suplimentare, procuri, obligatorii sau oportune, pentru a îi oferi Beneficiarului posibilitatea de a obține toate autorizațiile, aprobările și licențele relevante.
- e) Să notifice Beneficiarul cu privire la lucrările ce se vor executa la Terenuri și orice modificare cu privire la acestea, (i) cu cel puțin 3 luni înainte de începerea lucrărilor a căror execuție impune desființarea, mutarea sau modificarea etc., pentru construcții autorizate, cu caracter definitiv, (ii) cu cel puțin o lună înainte de începerea lucrărilor la drum, în cazul construcțiilor autorizate, cu caracter provizoriu.

(2) Prin acest Contract, U.A.T. "Comuna Mănești", prin primar, declară și garantează, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal, cu privire la falsul în declarații, pe propria răspundere, că imobilele descrise mai sus sunt în proprietatea publică a U.A.T. "Comuna Mănești", că obiectul prezentului înscris nu a mai fost promis spre vânzare, nu a fost vândut, donat sau ipotecat, nu este grevat de sarcini în favoarea unor terți, privilegii, ipoteci, posesie, uz, uzufruct, drepturi de preempțiune sau urmăriri de orice natură, de restricții privind transferul de proprietate sau orice alte drepturi ale unor terți, indiferent dacă au fost înregistrate sau nu în Cartea Funciară, aflându-se liber în proprietate aparținând domeniului public de la dobândire și până în prezent, așa cum rezultă și din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. _____ din data de _____ eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti.

(3) Terenurile figurează în evidențele fiscale ale Comunei Mănești, jud. Prahova și au taxele și impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. _____ din data de _____ emis de Primăria Comunei Mănești.

Art. 5. Beneficiarul se obligă:

- a) Să folosească Terenurile conform destinației menționate la art. 2 din prezentul contract.
- b) Să solicite și să obțină toate autorizațiile și avizele necesare realizării lucrărilor pe cheltuiala proprie, iar Proprietarul fiind de acord și recunoaște că Beneficiarul va avea dreptul de a obține, în nume propriu sau în numele Proprietarului, după caz, toate autorizațiile, aprobările, licențele și alte documente necesare pentru efectuarea lucrărilor asupra Terenurilor.
- c) După finalizarea lucrărilor la Terenuri de către Beneficiar, să readucă Terenurile la situația anterioară efectuării lucrărilor Beneficiarului, în măsura în care este posibil.
- d) Să respecte condițiile stabilite în prezentul contract și prevederile legale aplicabile.

e) își dă acordul prin semnarea prezentului înscris ca proprietarul să poată face orice fel de acte de dispoziție privind terenurile ce fac obiectul prezentului înscris, cu respectarea în integralitate a drepturilor sale.

V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6. (1) Prezentul contract încetează:

- a) în cazul în care Beneficiarul folosește Terenurile obiect al prezentului contract, în alt scop decât cel prevăzut la art. 2, aceasta încălcare nefiind remediată în termen de 30 de zile de către Beneficiar de la primirea unei notificări de remediere din partea Proprietarului,
- b) prin denunțarea unilaterală de către Beneficiar, cu preaviz de 30 de zile, fără ca Beneficiarul să achite orice daune sau despăgubiri. Dacă va fi cazul, în această situație, Beneficiarul va readuce Terenurile în starea anterioară începerii lucrărilor.

VI. FORTA MAJORĂ

Art. 7. (1) Forța majoră exonerează partea afectată de un eveniment de forță majoră de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale corespunzătoare, pe toată perioada în care aceasta acționează. În scopul acestui contract, forța majoră înseamnă un eveniment sau o împrejurare care e mai presus de controlul rezonabil al unei părți și care face imposibilă îndeplinirea de către partea respectivă a obligațiilor sale asumate prin prezentul contract și include, dar fără a se limita la, război, revoluție, război civil, inundație sau alte condiții meteo nefavorabile. Partea afectată de un eveniment de forță majoră are obligația de a notifica cealaltă parte în termen de 5 zile cu privire la incidența unui astfel de eveniment. Dacă cazul de forță majoră durează mai mult de 2 luni orice parte are dreptul de a denunța prezentul contract prin transmiterea unei notificări scrise celeilalte părți, fără a mai fi necesare efectuarea unor demersuri suplimentare

VII. LITIGII

Art. 8. (1) Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor.

Art. 9. (1) În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

VIII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art. 10. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art. 11. În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art. 12. Dacă confirmarea se trimite pe email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după ce a fost trimisă.

Art. 13. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una din părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la aliniatele precedente.

IX. CLAUZE FINALE

Art. 14. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional semnat de părțile contractante, asumându-ne obligația de a ne prezenta în fața notarului public instrumentator, în caz că prețul final se va modifica în sensul de a se mări.

Art. 15. Cesiunea prezentului contract este permisă cu respectarea actelor administrative emise în baza cărora au fost acordate drepturile prevăzute de prezentul contract. Beneficiarul va notifica Proprietarul cu 30 (treizeci) de zile înainte de data propusă pentru realizarea cesiunii.

Art. 16. În conformitate cu Codul Civil al României, Legea nr. 7/1996 și Legea nr. 36/1995, Părțile împuternicesc notarul public care autentifică acest Contract să facă formalitățile necesare pentru a înscrie în Cartea funciară relevantă prezentul Contract.

Art. 17. Eu, Tudor Alexandru-Val, în calitate de mandatar al "Engie" S.A., declar pe proprie răspundere (cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații), că "Engie" S.A. este înregistrată și există în mod valabil în conformitate cu legislația română în vigoare, iar până la data prezentului act nu au primit de la nicio autoritate și/sau terță parte din România nicio notificare cu privire la o intenție de dizolvare a acesteia, nu a luat nicio măsură de natură societară și nu s-au întreprins alte demersuri sau declanșat proceduri judiciare, neexistând nici iminența inițierii unor asemenea acțiuni împotriva sau în legătură cu nicio procedură de declarare a falimentului, de reorganizare judiciară, sau de lichidare și nu există nicio acțiune înaintată în acest sens, hotărâre adoptată care să decidă dizolvarea sau care să declare starea de insolvență a societății, fiind activă fiscal, persoana care semnează acest act în numele societății este legal autorizată și are capacitatea legală de a acționa în acest sens, menționând că nu s-a adus nicio modificare privind acționariatul sau beneficiarul real al acesteia.

Art. 18. Subsemnatul, Tudor Alexandru-Val, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal, referitor la fals în declarații, că procura nu a fost revocată și nu există niciun document ulterior care să-mi limiteze sau anuleze mandatul dat, așa cum rezultă și din certificatul nr. 148585 din data de 25.03.2026, emis de RNNEPR. De asemenea, declar că știu că sunt răspunzător pentru actele și faptele îndeplinite prin mandatul dat, conform art. 2.017-2.024 Cod Civil.

Art. 19. Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere și sub sancțiunile legii penale pentru fals în declarații că notarul public ne-a explicat conținutul actului pe care l-am înțeles, îi acceptăm efectele juridice, l-am citit în întregime și declarăm că cele consemnate în cuprinsul acestuia exprimă voința noastră liberă și neviciată, și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul, motiv pentru care semnăm unicul exemplar.

Art. 20. Prezentul contract este guvernat de legea română. Litigiile de orice natură izvorâte din prezentul contract ori în legătură cu acesta se vor soluționa de instanțele judecătorești competente conform legii.

*Tehnoredactat conform model prezentat de părți și autentificat de Notar Public
într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și trei
duplicate, din care unul pentru arhiva Societății Profesionale Notariale, iar două exemplare
se eliberează părților.*

"ENGIE ROMÂNIA" S.A.

prin mandatar
Tudor Alexandru-Val

U.A.T. "Comuna Mănești"

prin primar
Nițoi Constantin

Urmează încheierea de autentificare: