

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului–teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup>,  
situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, ce aparține domeniului  
privat al Municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Vișcan Robert-Ionuț, Ștefan Alexandru, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 348/19.10.2022 la Direcția Gestione Patrimoniu, la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație a imobilului–teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 169/28.10.2004, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 147440 cu număr cadastral 147440;

Având în vedere procesele verbale din data de 02.07.2021, data de 04.08.2022, și din data de 26.08.2022, precum și avizul din data de 26.08.2022 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În baza prevederilor art. 129 alin. 2, lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196, alin. 1, lit.a), art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Însușește raportul de evaluare nr. A.E.C. 537/12.05.2022 întocmit de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. pentru imobilul-teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup> (Carte Funciară 147440, număr cadastral 147440) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, înscris în Cartea Funciară nr. 147440 cu număr cadastral 147440, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului-teren – Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) plata contravalorii imobilului-teren adjudecat se face integral înainte de perfectarea contractului de vânzare–cumpărare (la prețul adjudecat se adaugă cota legală de T.V.A.);

b) în cazul în care câștigătorul licitației nu va achita prețul de adjudecare (inclusiv cota legală de T.V.A.), în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, nu se va încheia contractul de vânzare–cumpărare;

c) contractul de vânzare-cumpărare ce are ca obiect imobilul-teren adjudecat prin licitație publică va fi încheiat în termen de maxim 45 de zile calendaristice de la data la care rezultatele rămân definitive;

d) cumpărătorul (câștigătorul licitației) are obligația de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului și cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

**Art.3** Prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, înscris în Cartea Funciară nr. 147440 cu număr cadastral 147440, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de 178.832 lei (valoarea nu conține T.V.A.), conform raportului de evaluare nr. A.E.C. 537/12.05.2022 întocmit de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L.

**Art.4** Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr. 147440 cu număr cadastral 147440, conform Anexei nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5** Aprobă constituirea Comisiei de licitație pentru vânzarea imobilului-teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr. 147440 cu număr cadastral 147440, în următoarea componență:

**MEMBRI:**

- ..... Consilier local
- ..... Consilier local
- ..... Consilier local
- ..... Consilier local
- ..... Consilier local

**MEMBRI SUPLEANTI:**

- ..... Consilier local
- ..... Consilier local

Secretariatul comisiei de licitație va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestiune Patrimoniu, un reprezentant al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, un reprezentant al Direcției Economice și un reprezentant al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploiești vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

**Art.6.** Aprobă constituirea Comisiei de soluționare a contestațiilor, în următoarea componență:

**MEMBRI:**

- ..... Consilier local
- ..... Consilier local
- ..... Consilier local

Secretariatul comisiei de soluționare a contestațiilor va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestiune Patrimoniu și un reprezentant al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploiești vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

**Art.7** Împuternicește Primarul municipiului Ploiești să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu câștigătorul licitației.

**Art.8** Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

**Art.9** Direcția de Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.10** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi .....**

**Președinte de ședință,**

**Contrasemnează  
Secretar General,  
Mihaela Lucia CONSTANTIN**



**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94, et. 5, cam. 8  
J04/491/2007, CUI 21331864, Tel. 0722 - 699.049, Fax: 0334-405.447  
www.aecconsulting.ro, mail: office@aecconsulting.ro  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - 0581

Nr. A.E.C. 537 / 12.05.2022



# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN, N.C. 147440, C.F. 147440, S = 803,00 mp**

**PLOIESTI, STR. LUMINISULUI, NR. 10A, JUD. PRAHOVA**

**DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL PLOIESTI**

**CLIENT:**

**U.A.T. PLOIESTI**

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:**

**U.A.T. PLOIESTI**

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

**MARTIE 2022**



office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău  
tel./ fax 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro



# A.E.C. CONSULTING S.R.L.

**Catre,**

## **U.A.T. PLOIESTI**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren cu N.C. 147440, inscris in C.F. 147440 Ploiesti, in suprafata totala de 803,00 mp, amplasat in intravilanul Mun. Ploiesti, str. Luminisului, nr. 10A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/proprietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.03.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul privat al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru ANEVAR**  
**Director general**



## SINTEZA EVALUARII

**Evaluator autorizat:** A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.  
Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

**Cientul evaluarii:** U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Proprietar:** MUNICIPIUL PLOIESTI

**Utilizatorul desemnat:** U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Subiectul evaluat:** Teren intravilan, cu N.C. 147440, inscris in C.F. 147440 Ploiesti, in suprafata totala de 803,00 mp, amplasat intravilanul Municipiului Ploiesti, pe str. Luminisului, nr. 10A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, conform HCL 169/28.10.2004.

**Scopul evaluarii:** Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

**Data evaluarii:** 09.03.2022

**Curs valutar BNR la data evaluarii:** 4,9490 lei/euro

### Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a activului imobilizat ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR. Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a activului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 09.03.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator	
<b>TEREN INTRAVILAN cu N.C. 147440, S = 803,00 mp – Municipiul Ploiesti, str. Luminisului, nr. 10A, jud. Prahova</b>	<b>178.832 lei</b>	<b>36.135 €</b>

**Nota 1:** Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

**Nota 2:** Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Nota 4:** Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9, al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**





# A.E.C. CONSULTING S.R.L.

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului:** Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

**1.2. Client:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

**1.3. Utilizator desemnat:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

**1.4. Obiectul evaluarii**

Obiectul lucrarii il constituie un teren intravilan, cu N.C. 147440, inscris in C.F. 147440 Ploiesti, in suprafata totala de 803,00 mp, amplasat in Ploiesti, str. Luminisului, nr. 10A, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, conform HCL 169/28.10.2004.

**1.5. Scopul evaluării**

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

**1.6. Definirea valorii și data estimării**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

**Data estimarii valorii este 09.03.2022.**

**1.7. Modul de exprimare a valorii**

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 09.03.2022, respectiv: 1 euro = 4,9490 lei/euro.

**1.8. Drepturile de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale.

Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Municipiului Ploiesti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fața, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligatiei legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept si de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, care este si proprietar, 169/28.10.2004, Plan de amplasament si delimitare a imobilului, Extrasul de carte funciara nr. cerere 39104/22.03.2021, Certificat de urbanism nr. 332/26.04.2022. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata. Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicitatii actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

**1.9. Ipoteze si ipoteze speciale**

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiesti, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii,





asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;

- informatiile solicitate si luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

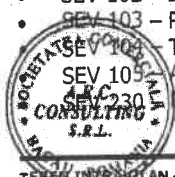
## Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- terenul este intabulat in C.F. 147440, acesta fiind un teren liber de sarcini conform C.F. 147440;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati ce subtraverseaza terenul sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este constructibil;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare si a dreptului de proprietate al MUNICIPIULUI Ploiesti asupra bunului subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate MUNICIPIULUI Ploiesti.

## 1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2020:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;



- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

### 1.11. Natura și surselor informațiilor pe care se bazează evaluarea

#### 1.11.1. Informații primite de la proprietar/client

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresa, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețe pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.

#### 1.11.2. Informații colectate de evaluator

- date descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

### 1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapile misiunii de evaluare** parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redevențelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren intravilan cu N.C. 147440, înscris în C.F. 147440 Ploiești, în suprafața totală de 803,00 mp, amplasat în Ploiești, Str. Luminisului, nr. 10A, jud. Prahova, aparținând domeniului privat al MUNICIPIULUI Ploiești.

Utilizatorul desemnat al lucrării a prezentat, drept documente necesare evaluării:

- HCL 169/28.10.2004;
- Extrasul de carte funciara nr cerere 39104/22.03.2021;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Certificat de urbanism nr. 332/26.04.2022.

Conform Extrasului de Carte Funciara emis în data de 22.03.2021 cu nr. cerere 39104, proprietatea imobiliară cu nr. cadastral 147440 din Ploiești, jud. Prahova, este liber de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând MUNICIPIULUI Ploiești care se presupune ca au întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.



### 2.3. Aspecte economico - sociale

Municipiul Ploiesti, resedinta judetului Prahova, este situat la 60 km de Bucuresti, pe coordonatele geografice de exceptie, aria sa fiind strabatuta de meridianul de 26 grade, ce imparte continentul european in aproximativ doua parti egale, iar partea de nord intanzandu-se pana aproape de paralela de 45 de grade, elemente ce determina aspectul temperat-continental al climei. Localitatile cu care se invecineaza: la nord - orasul Baicoi si comuna Blejoi, la sud - comunele Barcanesti si Brazi, la est - comunele Bucov si Berceni, la vest - satul Negoiesti si comuna Targisorul Vechi. Aspectul solului si subsolului este determinat de asezarea sa pe structurile vechiului con de dejectie al raului Prahova. Ploiestul se gaseste in apropierea marii regiuni viticole Dealu Mare - Valea Calugareasca si are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importanta zona de turism montan din Romania. Este, de asemenea, un important nod de drumuri si cai ferate care il leaga de orasele Bucuresti, Brasov, Buzau, Targoviste, Urziceni, Valenii de Munte, Slanic. Municipiul Ploiesti este capitala judetului Prahova, judetul cu cea mai mare populatie din Romania (aproape 900.000 locuitori) care traiesc in 100 de localitati. Judetul este cel mai urbanizat din tara, avand doua municipii si 12 orase, cu un grad mare de industrializare si diversificare a activitatii. Pe langa industria petroliera (cercetare geologica, foraj, extractie, rafinare) si utilaj petrolier, mai sunt intreprinderi de mecanica fina, chimice, anvelope si produse din cauciuc, tehnica militara, turism (Valea Prahovei), industrie alimentara, industrie usoara si agricultura. In judet se afla una din podgoriile importante ale tarii (Dealul Mare) precum si Institutul National al Viei si Vinului. In judetul Prahova sunt operativi 15.660 agenti economici, reprezentand circa 32% din numarul unitatilor active ale Regiunii Sud Muntenia si cca. 3,3% din totalul unitatilor din Romania. In ceea ce priveste distributia intreprinderilor pe clase de marime, in judetul Prahova, sunt predominante microintreprinderile (0-9 salariati), detinand o pondere de 85,8% din numarul total al unitatilor active. Intreprinderile mici si mijlocii reprezinta 13,6%, iar cele mari (peste 250 de salariati) doar 0,6%. Structura economica a judetului Prahova este caracterizata de dominarea industriei. Complexa si diversificata, industria este reprezentata prin toate ramurile ei insa ponderea cea mai mare in productia industrială o detine ramura prelucrării țiteiului, urmată de cea a industriei alimentare, a băuturilor și tutunului, mașini și echipamente, chimică și prelucrarea cauciucului, extractivă, textile și produse textile, metalurgie, construcții metalice și produse din metal (exclusiv mașini, utilaje și instalații), prelucrarea lemnului (inclusiv mobilier), alte produse din minerale nemetalice, celuloză, hârtie, carton și poligrafie și alte activități industriale. Poziționarea județului în vecinătatea municipiului București și ponderea ridicată a personalului calificat au determinat unele companii străine să realizeze investiții în condiții avantajoase. Datorită politicii coerente de atragere a capitalului străin pe teritoriul județului își desfășoară activitatea firme precum: UNILEVER, TIMKEN, COCA COLA, UPC, MOL, LUKOIL, OMV, LA FESTA, INTERBREWEFES BREWERY, BRITISH AMERICAN TOBACCO, CRAMELE PRAHOVA HALEWOOD, YAZAKI, JOHNSON CONTROLS, S.C. CALSONIC KANSEI ROMANIA S.R.L etc. De asemenea, pentru a corespunde celor mai înalte cerințe ale comerțului modern și standardelor europene de comercializare și expunere, și-au consolidat prezența marile magazine comerciale de tip hipermarket: METRO CASH&CARRY, PRAKTIKER, CARREFOUR, BRICOSTORE, SELGROS, KAUFAND, INTERHOME de tip supermarket: BILLA, INTERREX, PROFIT, PENNY și de tip mall: WINMARKT și PRIMĂVARA. Județul Prahova este situat într-o zonă în care legumicultura, pomicultura, viticultura și zootehnia reprezintă activități economice importante. Obiectivul fundamental care stă la baza desfășurării activității în agricultură îl reprezintă redresarea și asigurarea condițiilor pentru relansarea agriculturii, în concordanță cu potențialul natural, economic și uman de care dispune județul Prahova, în scopul asigurării securității alimentare a populației și crearea disponibilului pentru export. Deoarece Ploieștiul era principalul producător de petrol al țării, în România el a căpătat porecla de „Capitala aurului negru” sau „Orașul aurului negru”. Deși în prezent cantitatea de țiței extras în zonă scade continuu, cele patru rafinării prelucreează cantități însemnate provenind din importuri, produsele rafinate fiind transportate prin conducte spre București, Constanța și Giurgiu. Orașul a rămas ancorat în această industrie, cu preponderență în industria extractivă de prelucrare a țițeiului și industrii legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere, etc.). În raport cu cifra de afaceri această ramură a industriei ocupă primul loc cu 39,6 % și este urmată la mare distanță cu doar 17,7 % de industria alimentară a băuturilor și a tutunului și cu 14,5 % energia electrică și termică, gaze și apă. Urmează apoi industria de mașini și echipamente, industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, industria chimică și a fibrelor sintetice și artificiale, industria de prelucrare a cauciucurilor și a maselor plastice, industria lemnului și a produselor din lemn, celulozei, hârtiei și cartonului, industria altor produse din minerale nemetalice, industria mobilei, industria mijloacelor de transport, industria pielăriei și încălțăminte, industria metalurgică, edituri, tipărire, reproducerea înregistrărilor pe suport și industria textilă și a produselor textile. În concluzie la 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre piețele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală. În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail.

### 2.4. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul supus evaluării cu N.C. 147440, este un teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, fiind în suprafața totală de 803,00 mp. Acesta este situat în zona de est a orașului Ploiești, pe str. Luminisului, nr. 10A, jud. Prahova și aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Zona are caracter preponderent rezidențial și comercial. Accesul pe proprietate se face atât pe latura estică, având o deschidere de 30,22 m, direct din str. Luminisului, cât și pe latura sudică, având o deschidere de 26,61 m, direct din str. Liliacului, strazi cu un sistem rutier asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii. Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate medie.

Artere importante de circulatie in apropiere:

- Auto – str. Liliacului, Luminisului;
- Calitatea retelelor de transport: asfalt.
- Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale, comerciale si industriale.
- In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri, unitati de invatamant, institutii de cult, parcuri.
- Terenul se poate racorda la retelele de utilitati edilitare ale zonei (la limita proprietatii): retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de gaze, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet.

**Concluzie:**

**Zona de referinta – ZONA C. Amplasare buna. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.**

## 2.4.1. Harti relevante



## 2.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii cu N.C. 147440, C.F. 147440 Ploiesti, este in suprafata totala de 803,00 mp, fiind un teren situat in intravilanul Municipiului Ploiesti, pe str. Luminisului, nr. 10A, avand categoria de folosinta curti constructii. Terenul supus evaluarii este plan, are o forma regulata si dispunand de posibilitatea de racordare la retelele de utilitati din zona (energie electrica, apa, canalizare, gaz metan). Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza atat pe latura estica, avand o deschidere de 30,22 m, direct din str. Luminisului, cat si pe latura sudica, avand o deschidere de 26,61 m, direct din str. Liliacului.

Conform certificatului de urbanism nr. 332/26.04.2022, terenul are ca si utilizari permise: institutii publice, locuinte cu regim fix de inaltime, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert, turism, parcare publice si aferente functiunilor admise. Regim tehnic: POT max. admis 50%, CUT max. admis 1,5.

### GALERIE FOTO

**Teren intravilan, str. Luminisului, nr. 10A, N.C. 147440, C.F. 147440 Ploiesti, S = 803,00 mp**





## 2.5. Analiza pieței

### 2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piete imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, piete imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piete de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piete imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.

Spre deosebire de piete eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată.

În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială;
- Piața imobiliară comercială;
- Piața imobiliară industrială;
- Piața imobiliară agricolă;
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețuri relativ mari pe piață;
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

### 2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară educarea clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe.



Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirilor.

2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată ca piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022.

În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale. Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren. În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

#### **Potrivit analistilor imobiliari cele 10 tendințe ale pietei imobiliare în 2022 sunt:**

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare;
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit;
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție;
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi;
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente;
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde;
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor;
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară;
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei;
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional;

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcat și faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021. Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022. Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliare nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarca schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel ca, majoritatea analistilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

#### **Concluzii cu privire la analiza de piață**

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pietei este una urbană și aparține cartierului Bereasca, având un grad de construire de peste 50%.

Valoarea de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

**Caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii. Politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu

- putere reala de cumparare.
- caracteristici oferta:** mai mica – in comparatie cu dimensiunile cererii.
- echilibru cerere – oferta:** pe piata proprietatilor similare celei evaluate fiind influentata de capacitatea actuala, dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci in functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, **in stagnare.**
- tendinte:** o situatie volatila ce poate fi depasita prin factorii care ar putea influenta in mod direct stimularea creditarii ce constau intr-un plan coerent anticriza realizat de Guvern, politica monetara si administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor si atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.
- cotatii oferte de piata la terenuri in zona subiectului: 35 - 50 euro/mp.

**Piata imobiliara este o piata activa.**

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 3.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de "cea mai buna utilizare" (CMBU) este in stransa si directa corelatie cu valoarea de piata. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila a acesteia. "CMBU este definita ca "utilizarea cea mai probabila a proprietatii, posibila din punct de vedere fizic, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii evaluate". Conceptul de "**cea mai bună utilizare**" reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării

Relațiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare: Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Având in vedere ca proprietatile evaluate au o particularitate care limiteaza posibilitatile de utilizare, acestea fiind amplasate in zona periferica a municipiului, fiind ocupate de constructii cu destinatie rezidentiala, cladiri aflate in starea buna, consideram ca cea mai buna utilizare este de teren cu destinatie rezidentiala.

Chiar si in aceasta situatie sunt respectate prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor Anevar - 2022 respectiv:

- produce efecte economice pozitive, având in vedere funcțiunile permise de catre PUG;
- utilizările propuse sunt dimensionate in corespondenta cu suprafata lotului de teren, astfel sa existe acces neingradit si o functionalitate adecvata, fiind realizabile din punct de vedere fizic si tehnic in baza studiilor de fezabilitate aferente, cat si permissive legal fiind in concordanta cu Planul urbanistic general al mun. Ploiesti (PUG).
- se considera oportuna si fezabila financiar executarea unei astfel de investitii.

### 3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluarii s-a utilizat abordarea prin piata.

#### 3.2.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata presupune ca proprietatea evaluata este comparata cu proprietati similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret; sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea daca ar fi oferita de piata. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la proprietati similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate urmatoarele:

- drepturile de proprietate;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile impuse de piata;
- amplasament / locatie;
- suprafata;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restrictii de construire;
- forma terenului;
- utilitati;
- acces;

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluarii, s-au identificat trei proprietati similare cu caracteristici:

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova, in suprafata de 444,00 mp, cu o forma regulata, posibilitate de racordare la toate utilitatile, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 47,30 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, situat in Mun. Ploiesti, zona Bariera Bucov, jud. Prahova, in suprafata de 1.332,00 mp, cu o forma regulata, posibilitate de racordare la toate utilitatile, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 48,80 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul imobiliare.ro.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, situat Mun. Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova, in suprafata de 2.700,00 mp, cu o forma regulata, posibilitate de racordare la toate utilitatile, se afla la vanzare la data evaluarii la un pret de 35,00 euro/mp. Informatia este credibila, fiind preluata de pe site-ul galaxyimob.ro.

## Explicitarea ajustarilor:

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara;
2. Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de  $\pm 5\% \div \pm 30\%$ ;
3. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatilor. Analizand piata imobiliara s-au ajustat ca o diferenta de suprafata de  $\pm 1.000,00$  mp afecteaza pretul unitar cu 1,00 euro/mp.

Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

## CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea in utilizarea existenta a terenului supus evaluarii, ce apartine domeniului privat al MUNICIPIULUI Ploiesti, jud. Prahova, la data de 09.03.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentata in detalii in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusa de evaluator
<b>TEREN INTRAVILAN cu N.C. 147440, S = 803,00 mp – Municipiul Ploiesti, str. Luminisului, nr. 10A, jud. Prahova</b>	<b>178.832 lei      36.135 €</b>

**Nota 1:** Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

**Nota 2:** Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Notă 4:** Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă si poate constitui bază in vederea tranzactionarii, sub rezerva ipozelor si ipotezelor speciale mentionate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular  
Director general





**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Luminiului, nr. 10A, Jud. Prahova	Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova	Ploiesti, zona Bariera Bucov, jud. Prahova	Ploiesti, zona Bereasca, jud. Prahova
Numar cadastral	147440			
Carte fundara	147440			
Provenienta informatii comparabile		marshall-immobiliare.ro	imobiliare.ro	galaxyimob.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		47,30	48,80	35,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-2,36	-2,44	-1,75
Pret ajustat (euro)		44,93	46,36	33,25
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Chestiuni necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		44,93	46,36	33,25
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Ploiesti, str. Luminiului, nr. 10A, Jud. Prahova	similar	pusin mai bun	mult mai slab
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	30,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-2,32	9,98
Suprafata teren proprietate (mp)	803,00	444,00	1.332,00	2.700,00
Ajustare		-0,36	0,53	1,90
Ajustare valorica (euro)		-0,36	0,53	1,90
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilizati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-0,36	-1,79	11,87
Ajustare totala neta		-0,36	-1,79	11,87
Ajustare totala bruta		0,36	2,85	11,87
Numar ajustari		1	2	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,008	0,058	0,339
PRET AJUSTAT		44,57	44,57	45,12
Valoare teren (euro/mp) _rotunjit			45,00	euro/mp
Valoare totala teren, S = 803,00 mp			178.832 lei	36.135 €





**GALAXY IMOB®**  
Asociație Imobiliară

Echipa **FRANCIZA Vanzari** ▾ **Inchirieri** ▾

**NE MARIM ECHIPA**

Cienti ▾ **Investitii** ▾ **Contact**

**FAVORITE**

## Descriere oferta

Vanzare teren 2700 mp. in Ploiesti, zona Berasca, situat in apropiere de case / vile, Gama Center, Dedeman, Afi Palace, magazine, statii pentru mijloace de transport in comun.

Are iesire la 2 drumuri, unul dintre ele fiind DN1A.

Posibilitati de parcelare, existand in planul de amenajare drum lateral de acces de 4 metrii.

Pretul este de 35 euro / mp.

**CONTACT NON STOP**

3+4=

## Caracteristici

**Tip oferta:** teren

**Numar Fronturi:** 2

**Tip Teren:** Intravilan

**Pret Vanzare:** 94.500 EUR

**Deschidere:** 23

**Suprafata teren:** 2700 mp

**Trimitre**

☐ Prin completarea acestui for  
Termenii si conditiile site-ului.



**SE  
INSTALU**

0748.112.112



## Dotari

- ✓ **Amenajare strazi:** Asfaltate, Betonate, Mijloace de transport, Iluminat stradal,
- ✓ **Teren:** Parcelabil,
- ✓ **Utilitati generale:** Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon, Internet,



**GALAXY IMOB®**  
Asociație Imobiliară

Echipa **FRANCIZA Vanzari** ▶ **Inchirieri** ▶

**NE MARIM ECHIPA**

**Cienti** ▶ **Investitii** ▶ **Contact**

**FAVORITE**

Login in Softimobiliar CRM

Oferte active: 30  
Oferte exclusive: 38  
Oferte cu cheie: 15  
Agenti activi: 1

Prima pagina > Vanzari Terenuri > Vanzari Terenuri Judetul Prahova > Ploiesti > Vanzari Terenuri Bereasca

## Vanzare teren 2700 mp, in Ploiesti, zona Bereasca

**10 OFERTA GLX61PR053977**

**DE VANZARE**

**SE SALVEAZA IN FAVORITE**

**CIA O OFERTA**

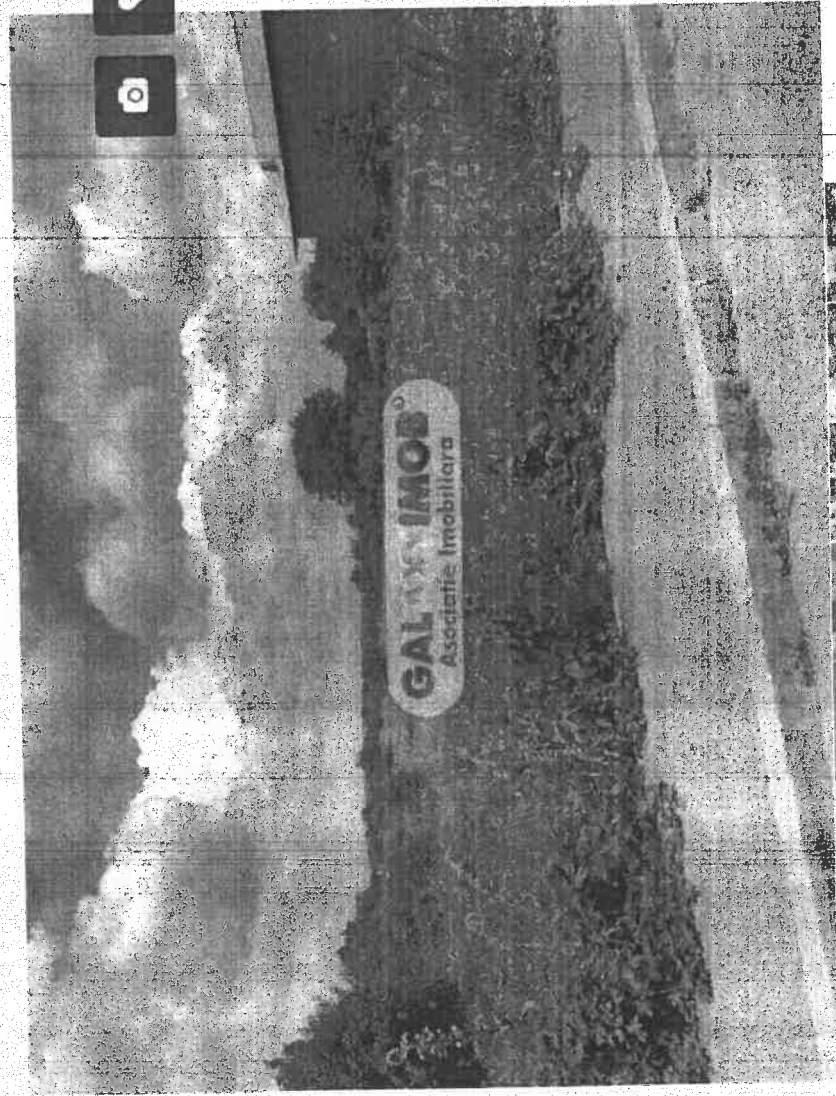
Bereasca, Ploiesti

< Oferta precedenta | Oferta urmatoare >>

**Pret Vanzare: 94.500 EUR**



Actualizat la: 19 Septembrie 2013 afis



GLX61PR.Mocanu Ilinca  
Partener Galaxy Imob

- ✕ adauga parerea ta
- ✕ vezi parerile despre agent
- ✕ vezi pagina agentului



Contacteaza prin telefon  
Click pentru numarul de telefon

Nume

TOP! Dis

CEPE DETAILS

vezi detalizat

Do you own this website?

PLEASE SEE US IN

Ознайомтеся зі списком житла для українських сімей

Див. Список

Оferă și tu găzduire oamenilor din Ucraina!

Adaugă Cazare

## Teren Intravilan Ploiesti-Zona Bariera Bucov

Ploiesti, zona Postei - Bucov - Vezi harta




65.000 EUR

Comisioane 2

1332 mp | f.s. 4 m

Salvează

Adaugă notă



Actualizat în 10/01/2024

ADMINISTRATOR  
S.C. LYMAKRA S.R.L.

0722 595 184

Alte telefoane:  
0744 391 389

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunicăți cu agentul X6VL0300F de pe Imobiliare.ro

As dori sa primesc mai multe informatii despre proprietatea https://www.imobiliare.ro/anunt/X6VL0300F gasita pe Imobiliare.ro



65.000 EUR Teren intravilan Ploiesti-Zona Bariera Bucov

10.000 m<sup>2</sup> Teren

## Detalii

Vânzare teren intravilan în Ploiesti, Zona Bariera Bucov, lotul 2 + posibilita Stere 1332 mp cu  
un drum de acces gratuit în latime de 3,5m (Lot 5) si un obiect de teren de 390 m<sup>2</sup> de teren, apa  
si canalizarea trase pe teren, oferta negociabila.

## Caracteristici

Suprafata teren	1332 mp	construcții
Latimea drum	4 m	intravilan
Suprafata teren	10.000 m <sup>2</sup>	Nu
Latimea drum	4 m	

## Specificatii

### Utilitati

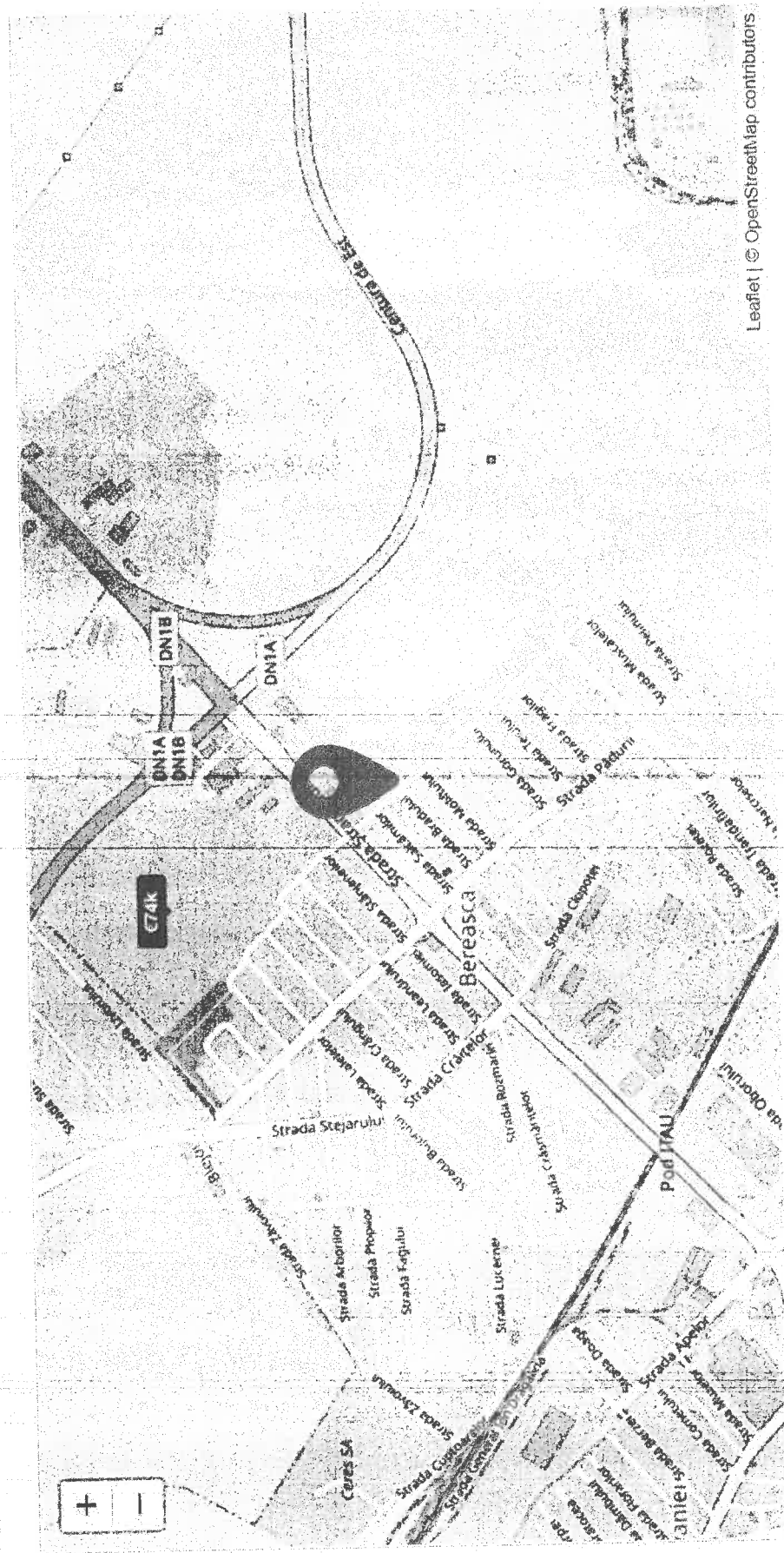
- Apa
- Canalizare
- Curent

### Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate



55 000 EUB - Teren intravilan ploiesti-Zona Bariera Bucov

[illegible]

**HOTARAREA Nr. 169**

**privind inchirierea directa a unei suprafete de teren pentru creare alee – servitute de trecere la imobilul aflat in proprietatea doamnei Datcu Antoneta – Coca situat in Ploiesti, str. Luminisului nr. 10**

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

vazand Expunerea de motive a domnului Consilier Mitu Augustin si Raportul de specialitate al Serviciului Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului Ploiesti si al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana, cu privire la necesitatea atribuirii directe a unei suprafete de teren pentru alee – servitute de trecere la imobilul aflat in proprietatea doamnei Datcu Antoneta – Coca situat in Ploiesti, str. Luminisului nr. 10;

in conformitate cu prevederile Codului civil, Cartea II, Titlul IV, Cap. II, Sectiunea V referitoare la servituti – dreptul de trecere;

in baza prevederilor Legii nr. 453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor si Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare;

in temeiul Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare,

**HOTARASTE:**

- Art. 1** Constata ca terenul in suprafata de 882,70 mp., configurat in schita de plan anexa la prezenta hotarare prin punctele de contur 1-2...9-1, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, nefiind nominalizat in inventarul aprobat prin Hotararea Guvernului nr. 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova si se va inscrie ca atare in *Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Ploiesti*.
- Art. 2** Aproba inchirierea directa a terenului in suprafata de 79,50 mp., configurat in schita de plan anexa la prezenta hotarare prin punctele de contur 1-10-11-12-8-9-1, pentru creare alee – servitute de trecere la imobilul aflat in proprietatea doamnei Datcu Antoneta – Coca situat in Ploiesti, str. Luminisului nr. 10.
- Art. 3** Contractul de inchiriere va fi incheiat pentru o perioada de trei ani, cu drept de prelungire, iar chiria va fi calculata in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 9/2004.
- Art. 4** Imputerniceste directorul Serviciului Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului Ploiesti sa semneze contractul de inchiriere incheiat conform art. 2 si art. 3 din prezenta hotarare.
- Art. 5** Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului Ploiesti si Directia Generala de Dezvoltare Urbana din cadrul Primariei Municipiului Ploiesti vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.
- Art. 6** Directia Administratie Publica, Juridic - Contencios din cadrul Primariei Municipiului Ploiesti va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 28 octombrie 2004

in doua exemplare originale,  
dintre care unul pentru Judecatoria Ploiesti

**Presedinte de sedinta,**  
Teodorescu Iulian

Contrasemneaza,  
**Secretar,**  
Maria Magdalena Mazalu





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 147440 Ploiești

Nr. cerere	39104
Ziua	22
Luna	03
Anul	2021

Cod verificare  
100099504758



TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Ploiești, Str Luminiiului, Nr. 10A, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	147440	803	Teren împrejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39104 / 22/03/2021		
Act Administrativ nr. 5404, din 04/03/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 169, din 28/10/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniul privat)		

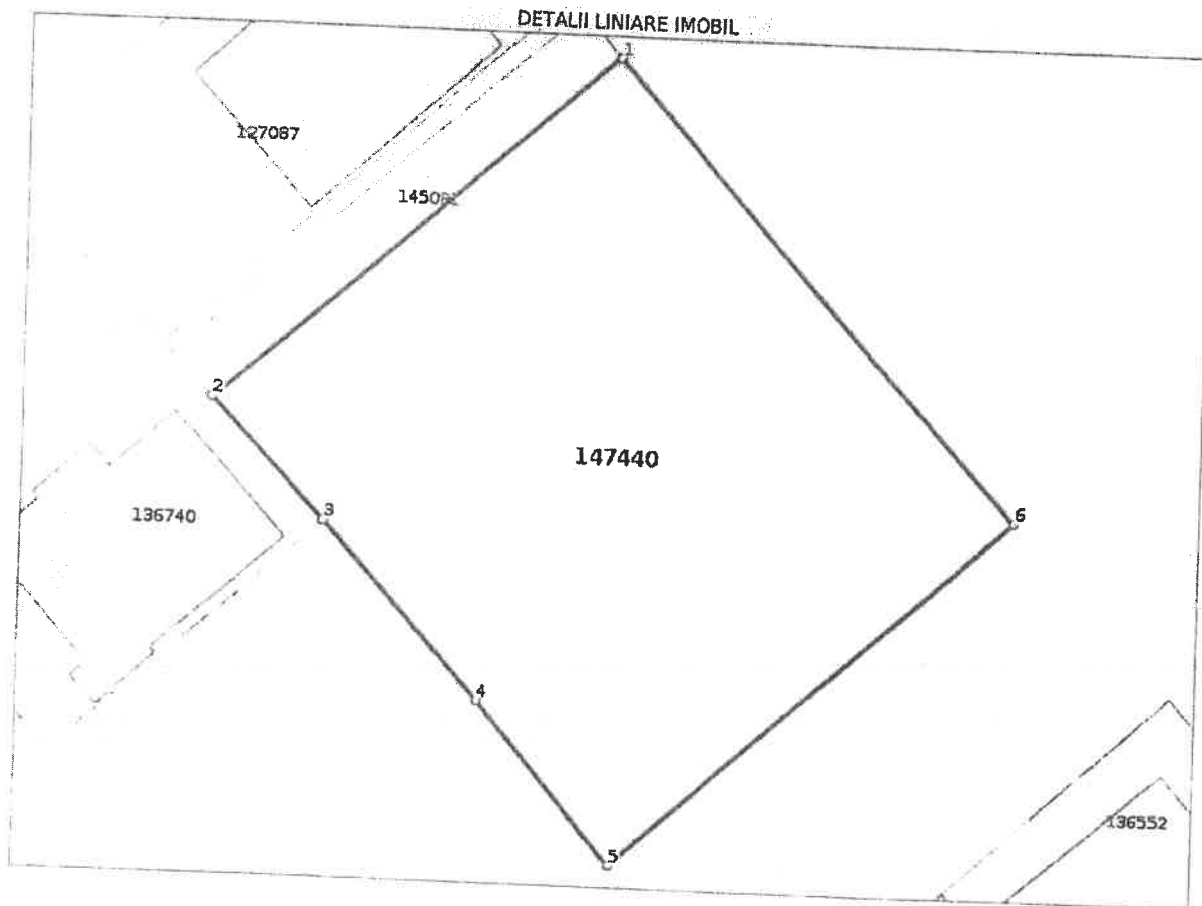
#### C. Partea III. SARCINI .

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
147440	803	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	803	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.53
2	3	8.193
3	4	11.863
4	5	10.586
5	6	26.608
6	1	30.215

**\*\* 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.**

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

25-03-2021

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

ILEANA MIHAELA VASILE

Ileana-

Mihaela Vasile

Semnat digital de  
Ileana-Mihaela Vasile  
Data 2021.03.30  
08:36:06 +03'00'

Referent,

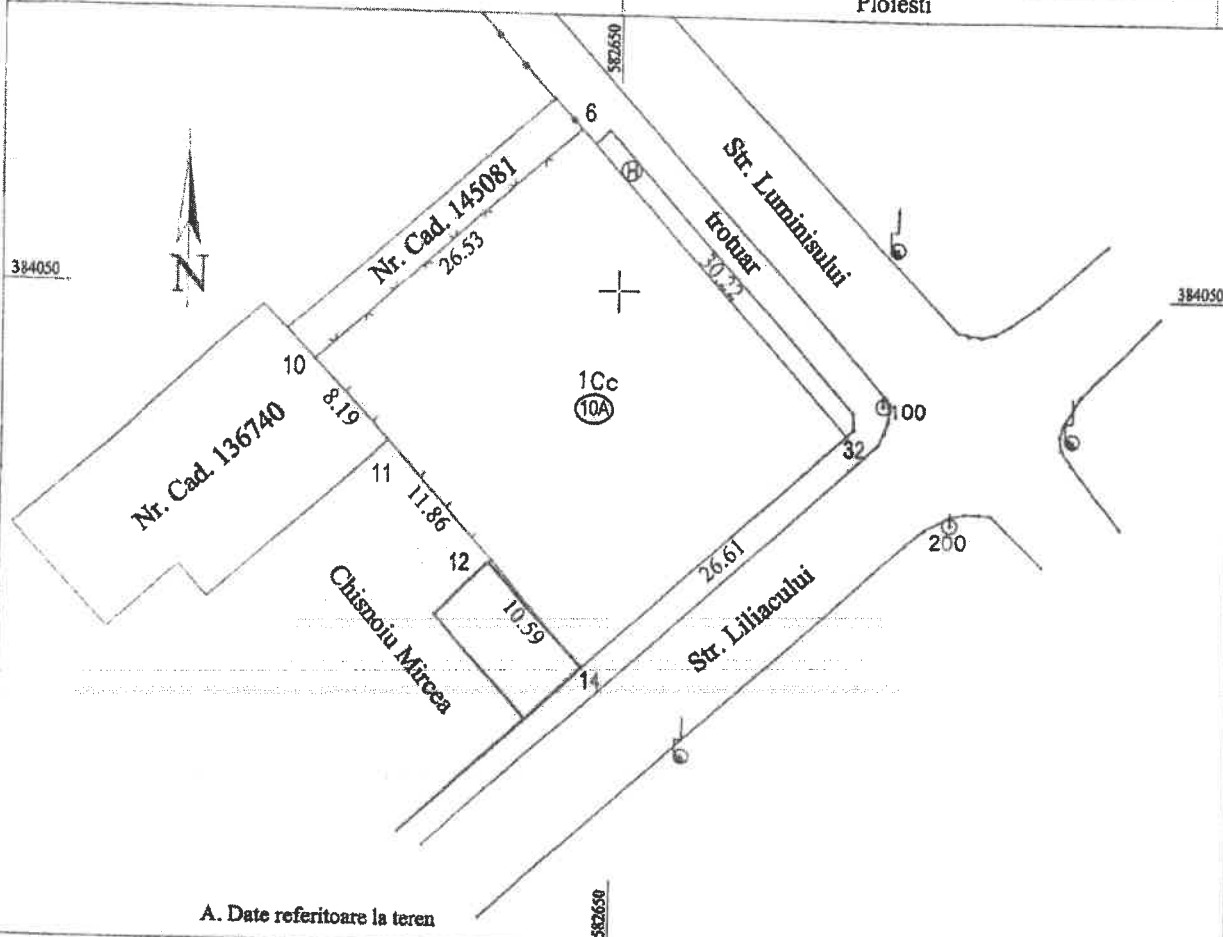
(parafa și semnătura)

## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
147440	803	Mun. Ploiesti, Str. Luminisului Nr. 10A, Jud. Prahova.

Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Ploiesti



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	Mențiuni
I	Cc	803	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL
Total		803	

## B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 803 m.p.

Executant, Apostoiu Mihaela  
 Confirm executarea măsurătorilor la teren,  
 corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și  
 corespondența acestora cu realitatea din teren

**APOSTOIU MIHAELA**  
 Digitally signed by  
 APOSTOIU MIHAELA  
 Date: 2021.02.23  
 21:37:36 +02'00'

Data: 23.02.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată  
 și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă

Data: .....

Stampila BCPI

Stefan Chiriac

**Calculul analitic al suprafetei  
imobilului  
Judet PRAHOVA  
UAT PLOIESTI**

TEREN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Est [m]	Nord [m]	
6	582647.060	384062.090	30.215
32	582667.317	384039.671	26.608
14	582647.648	384021.752	10.586
12	582640.782	384029.810	11.863
11	582632.796	384038.582	8.193
10	582627.168	384044.536	26.530
S = 803mp			

**APOSTOI** Digitally signed  
by APOSTOIU  
**U** MIHAELA  
**MIHAELA** Date: 2021.02.23  
21:37:43 +02'00'

ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 302434 din 31-03-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 332 Din: 26-04-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
RELATII SI INFORMATII - IN VEDEREA VANZARII

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI  
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,  
satul -, sectorul -, cod postal -,  
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,  
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,  
inregistrata la nr. 302434 din 31-03-2022,

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul -, sectorul -, cod postal: -,  
strada LUMINISULUI, nr. 10A, bl. -,  
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -,

in tenciuil reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999  
faza PUG aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral 147440 in suprafata de teren de 803 mp, este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, conform H.C.L. 169/28.10.2004 si a Extrasului de Carte Funciara si Incheierii nr. 45383 / 31.03.2022.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

ISex-institutii si servicii de interes general constructii complexe,

-functiunea dominantă: institutii publice de interes general cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit;

-functiuni complementare: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri;

Utilizari permise:

- institutii publice

- locuinte cu regim mixt de inaltime;

- servicii profesionale, sociale si profesionale;

- comert;

- turism;

- parcuri publice si aferente functiunilor admise;

- Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante;

- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri/improvizatii pe domeniul public

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

Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform H.C.L. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 361 / 28.09.2012.

Inscris: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 05-04-2022

Verific: COCA-ELINA PATRASCU - SEU-SERVICIU

### 3. REGIMUL TEHNIC

- UTR E-4; IS<sub>ex</sub>/POT max.admis 50%, CUT max.admis 1,5;
- suprafata teren 803 mp, cu acces direct la strada Luminisului cat si la str. Liliacului;
  - parcelsa construabila;
  - terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
  - regim de inaltime mixt;
  - retragerea minima obligatorie fata de axul str. Luminisului va fi de 9,50 ml;
  - distanța dintre cladirile amplasate pe parcele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 119/2014, modificat si completat); in cazul in care aceasta conditie nu poate fi respectata, se va intocmi, obligatoriu, un STUDIU DE INSORIRE, care va fi analizat la faza de Autorizatie de Construire, in functie de amplasamentul propus pentru noua constructie;
  - distanța între cladirile amplasate pe aceeasi parcela: minim 3 ml, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
  - orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 cm fata de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un in scris autentic;
  - pentru locuinte, limitele laterale si limita posterioara se vor realiza din imprejurimi opace cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80 m;

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:**

**ALTE SCOPURI - RELATII SI INFORMATII - CU PRIVIRE LA REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC SI TEHNIC AL TERENULUI SITUAT IN STR. LUMINISULUI NR. 10A - IN VEDEREA VANZARII**

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

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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 consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii 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.


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 A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:
- ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:
- ☐ alimentare cu apa ☐ gaze naturale ☐ Alte avize/acorduri
- ☐ canalizare ☐ telefonizare ☐
- ☐ alimentare cu energie electrica ☐ salubritate
- ☐ alimentare cu energie termica ☐ transport urban
- d.2) avize si acorduri privind:
- ☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei
- d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si /-sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- d.4) Studii de specialitate
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);  
- nu este cazul
- f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (nu este cazul);
- g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,  
ANDREI MARIA VOLOSEVICI  
L.S.  


SECRETAR GENERAL,  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,  
VERONICA RADINA

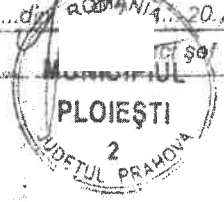
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,  
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....  
Scutit conf. art. 476 Cod fiscal

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



JUDEȚUL PRAHOVA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
 ANEXA LA CERTIFICATUL  
 DE URBANISM  
 Nr. 332 din ROMANIA 20.12.  
 A.M.F.

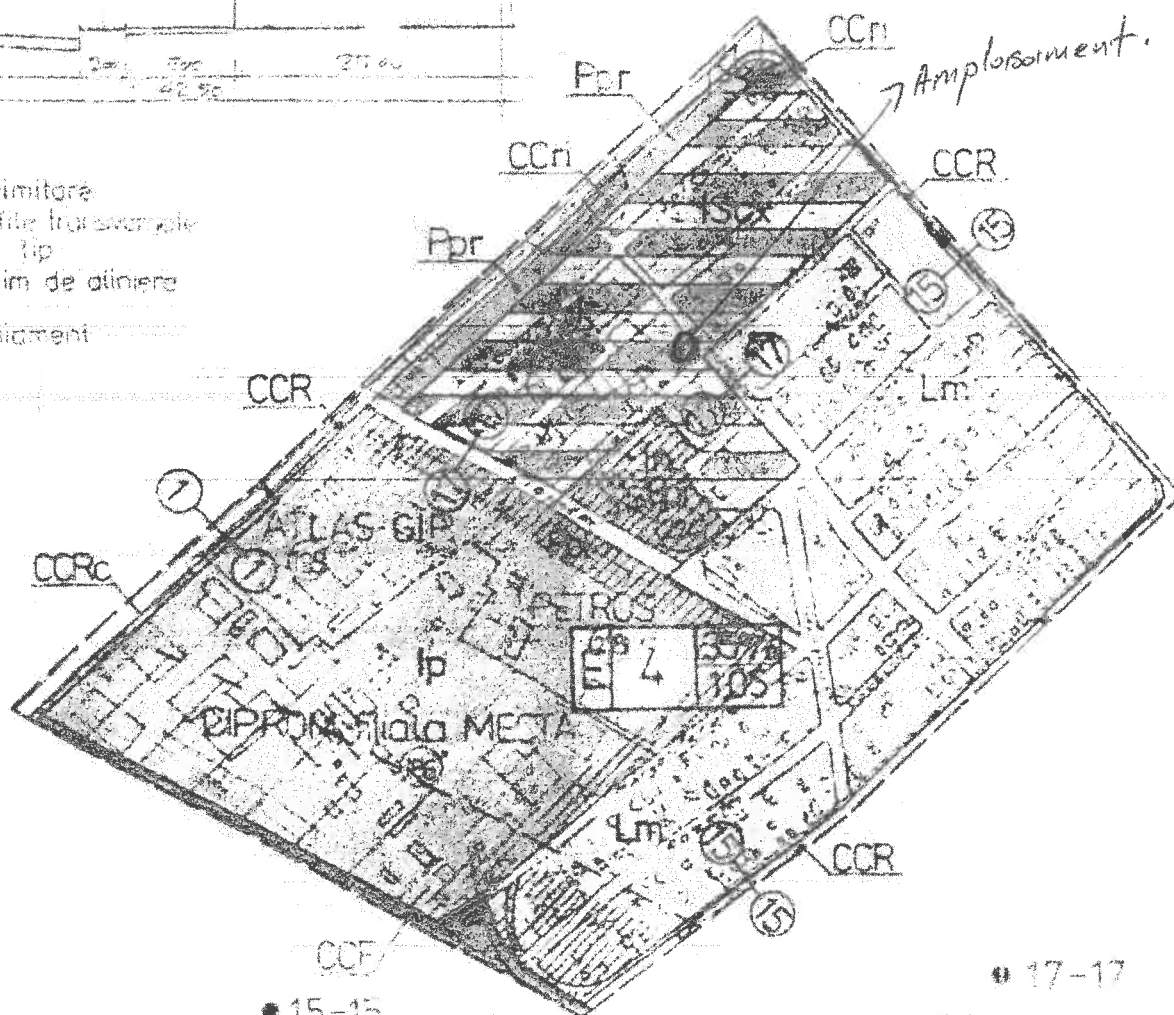


● U.T.R. - E - 4

● 1-1

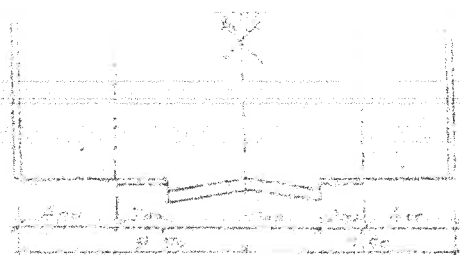
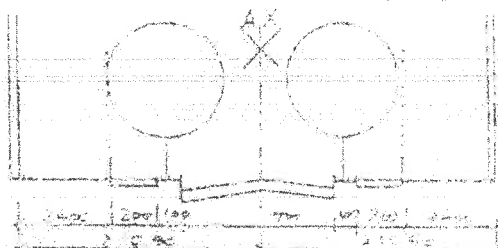


- Delimitare
- Profile transversale tip
- || regim de aliniere
- aliniament



● 15-15

● 17-17



## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral

147440

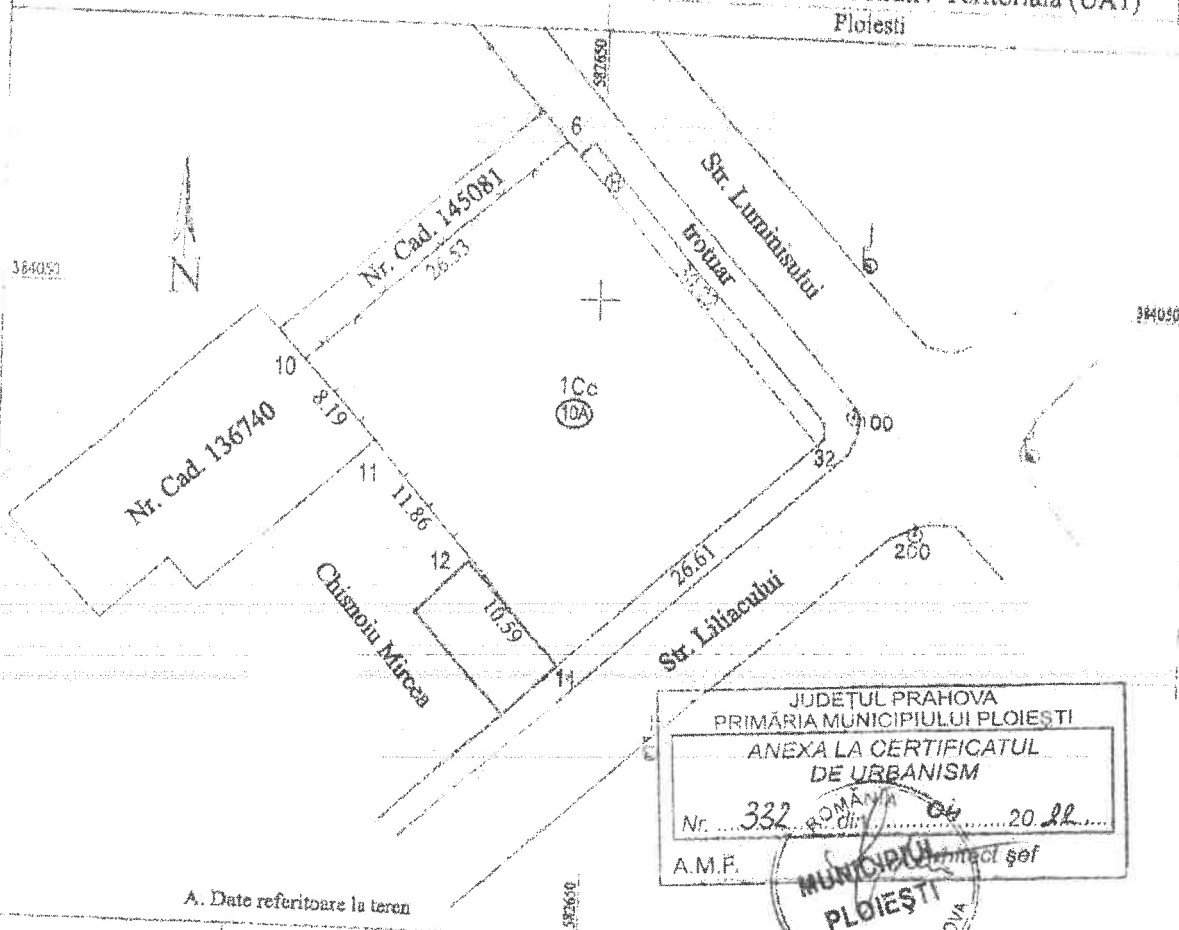
Suprafața măsurată a imobilului (mp)

803

Adresa imobilului

Mun. Ploiesti, Str. Luminisului Nr. 10A, Jud. Prahova

Nr. Carte Funciară

Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)  
PloiestiJUDEȚUL PRAHOVA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL  
DE URBANISM

Nr. 332 ROMANIA 06 20.12.

A.M.F.

MUNICIPIUL  
PLOIEȘTI  
JUDEȚUL PRAHOVA  
Municipi

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)
1	Cc	803
Total		803

TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMUIT PARȚIAL

## B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 803 m.p.

Executanți, Apostoiu Mihaela

Confirm executarea măsurătorilor la teren,  
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și  
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Inspector:

APOSTOIU MIHAELA  
Date: 2021.02.23  
21:37:36 +02'00'confirm introducerea imobilului în baza de date integrată  
și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă

Data:

Data: 23.02.2021

Stampila BCPI

Stelian Chiriac

**Calculul analitic al suprafetei  
imobilului  
Judet PRAHOVA  
UAT PLOIESTI**

TEREN

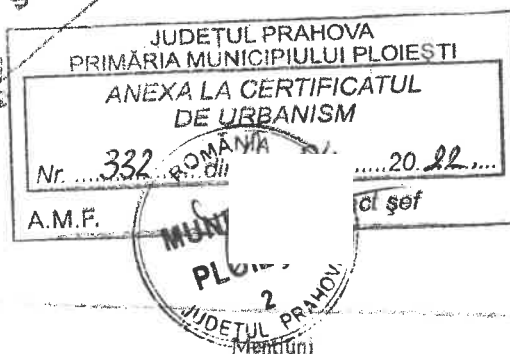
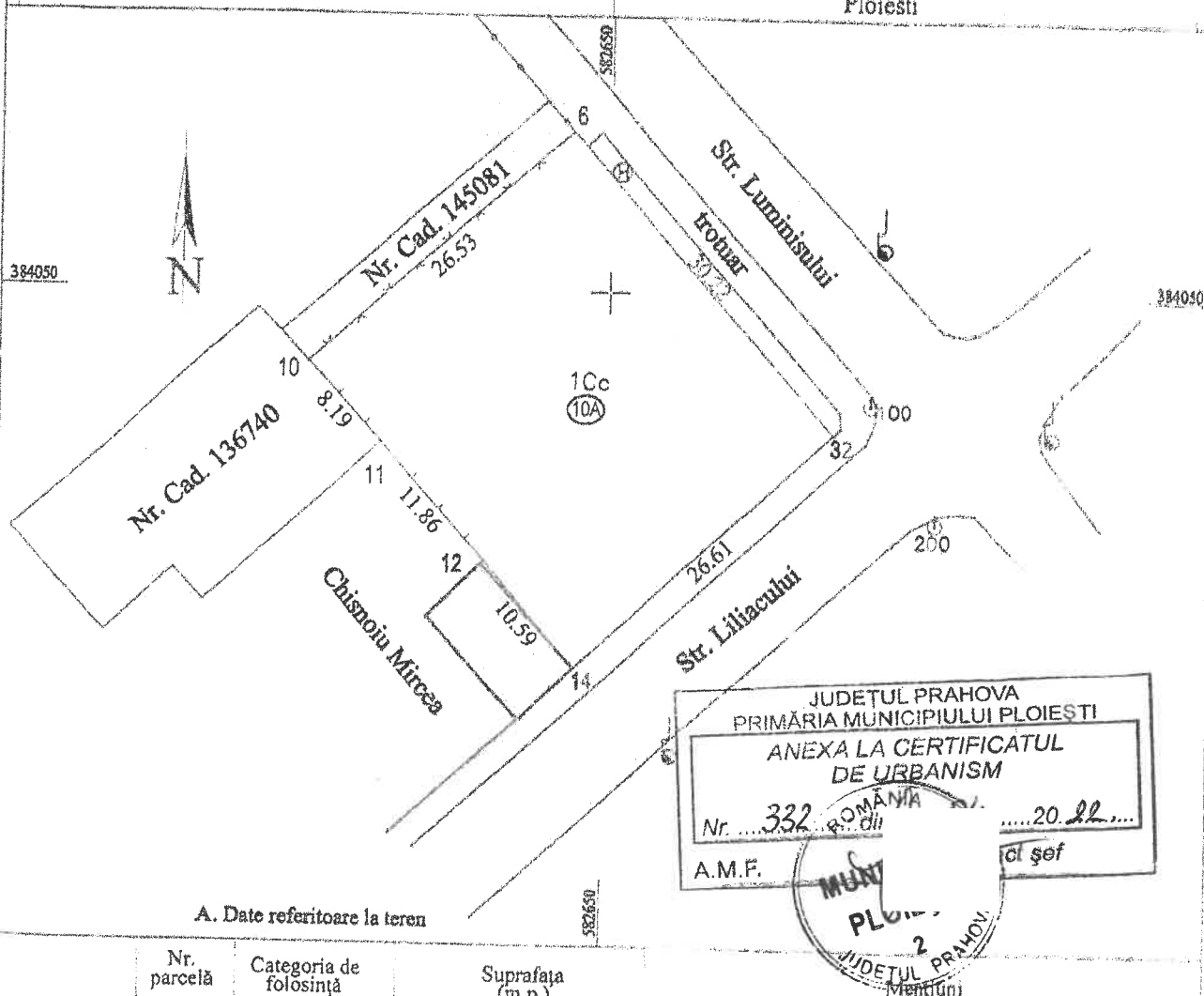
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(i,j+1)
	Est [m]	Nord [m]	
6	582647.060	384062.090	30.215
32	582667.317	384039.671	26.608
14	582647.648	384021.752	10.586
12	582640.782	384029.810	11.863
11	582632.796	384038.582	8.193
10	582627.158	384044.536	26.530
S = 803mp			

**APOSTOI** Digitally signed  
by APOSTOI  
**U** MIHAELA  
**MIHAELA** Date: 2021.02.23  
21:37:43 +02'00'

## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
147440	803	Mun. Ploiesti, Str. Luminisului Nr. 10A, Jud. Prahova.
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Ploiesti	



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)
1	Cc	803
Total		803

TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT PARTIAL

## B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 803 m.p.

Executant, Apostoiu Mihaela  
 Confirm executarea masuratorilor la teren,  
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si  
 corespondenta acestora cu realitatea din teren

**APOSTOIU MIHAELA**  
 Digitally signed by  
 APOSTOIU MIHAELA  
 Date: 2021.02.23  
 21:37:36 +02'00'

Inspector

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

Semnătura și parafă

Data:

Data: 23.02.2021

Stampila BCPI

Stefan Chirileu

**Calculul analitic al suprafetei  
imobilului  
Judet PRAHOVA  
UAT PLOIESTI**

TEREN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Est [m]	Nord [m]	
6	582647.060	384062.090	30.215
32	582667.317	384039.671	26.608
14	582647.648	384021.752	10.586
12	582640.782	384029.810	11.863
11	582632.796	384038.582	8.193
10	582627.168	384044.536	26.530
S = 803mp			

**APOSTOI** Digitally signed  
by APOSTOIU  
**U** MIHAELA  
**MIHAELA** Date: 2021.02.23  
21:37:43 +02'00'

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**  
**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului–teren în suprafață de**  
**803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, ce aparține domeniului**  
**privat al Municipiului Ploiești**

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului–teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup>,  
situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, ce aparține domeniului  
privat al Municipiului Ploiești**

**A. INTRODUCERE**

A1. Denumirea autorității contractante

Municipiul Ploiești

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

A2. Activitatea autorității contractante – administrarea domeniului public și privat al Municipiului Ploiești

A3. Obiectul procedurii de licitație - Vânzarea imobilului–teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 169 din 28.10.2004 – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, pentru imobilul–teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

Valoarea garanției de participare este în cuantum de 10% din prețul de pornire la licitație (fără TVA) a imobilului supus procedurii de licitație.

A6. Procedura aplicată

- licitație publică

**B. PROCESUL DE LICITAȚIE**

La licitație pot participa în număr nelimitat orice persoană fizică sau juridică română sau străină, în situația în care sunt declarate calificate de către comisia de licitație după analizarea documentelor din dosarul de participare la licitație.

În cazul persoanelor străine pentru participarea la licitație este necesară îndeplinirea condițiilor prevăzute în Legea nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

Situația economică și financiară a ofertantului:

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita participanților la procedura de licitație situația economică și financiară prin prezentarea unei dovezi privind deținerea sumei ofertate.

**B.1. Documentele care se solicită în vederea calificării ofertanților:**

Dosarul de participare la licitație trebuie să cuprindă două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

*Pe plicul exterior* se va indica obiectul (imobilul) licitației pentru care este depusă oferta, cu mențiunea “*A nu se deschide înainte de data de ....., orele .....*”. (Se vor nota data și ora de desfășurare a licitației menționate în anunțul privind organizarea licitației).

Plicul exterior va trebui să conțină:

**I. Pentru persoanele juridice:**

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
  - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
  - Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
  - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
  - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Directia Gestiune Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
  - Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
  - Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
  - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
  - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
  - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
  - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
  - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat, precum și starea tehnica a construcțiilor (unde acestea există) și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni.
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

**II. Pentru persoanele fizice:**

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
  - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
  - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Directia Gestiune Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei



solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);

- Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicitului.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
  - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
  - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
  - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
  - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
  - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat, precum și starea tehnica a construcțiilor (unde acestea există) și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni.
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei oferite prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

*Pe plicul interior*, care conține formularul de ofertă – Anexa nr. 3, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acesteia, după caz.

Formularul de ofertă va fi depus într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

OBS: Participantul va numerota și va semna fiecare filă cuprinsă în dosarul de participare la licitație și va înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătura proprie. Dacă acest fapt nu este îndeplinit, organizatorul licitației nu va purta nici o răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge de aici și care vor fi stabilite de către comisia de licitație.

**Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii, oferta care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație va fi descalificată.**

## **B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire**

Criteriile de atribuire:

- cel mai mare nivel al ofertei (pondere 40%),
- capacitatea economico-financiară a ofertanților (pondere 35%),
- protecția mediului înconjurător (pondere 10%),
- condiții specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat (pondere 15%).

**Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.**

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Municipiul Ploiești are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Municipiului Ploiești în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

**OBS. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.**

### **B.3. Publicitatea operațiunii**

#### ***B3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație***

În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

#### ***B3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire***

Documentația de atribuire poate fi obținută în urma unei solicitări a fiecărei persoane interesate.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

#### ***B3.3. Reguli de comunicare și transmitere a datelor***

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să se transmită în scris.

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități: prin posta, prin fax sau prin ridicarea directă a acestora de către solicitant.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire conform art.335, alin. (10) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019.

#### ***B3.4. Reguli de participare și de evitare a conflictului de interese***

##### **• Participarea**

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a. a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare,
- b. a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate, în termene prevăzute,
- c. are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,
- d. nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare,
- e. în cazul persoanelor străine pentru participarea la licitație este necesară și îndeplinirea condițiilor prevăzute în Legea nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

##### **• Incompatibilitati**

Înainte de începerea ședinței de licitație membrii comisiei vor declara dacă se află în situații de incompatibilitate, respectiv dacă aceștia sau rudele acestora până la gradul al II-lea inclusiv, sunt asociați, acționari, administratori sau cenzori la o persoană participantă la licitație.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

### **B.4. Derularea procedurii de atribuire**

#### ***B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte***

Persoana interesată are obligația de a depune oferta, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație.

#### ***B.4.2. Garanția de participare***

Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

##### ***B.4.2.1. Constituirea garanției de participare***

Valoarea garanției de participare este în cuantum de 10% din prețul de pornire la licitație (fără TVA) a imobilului supus procedurii de licitație.

Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la casieria Municipiului Ploiești sau prin virament în contul Municipiului Ploiești **RO23TREZ5215006XXX000128** deschis la Trezoreria Ploiești, CIF 2844855.

##### ***B.4.2.2. Restituirea garanției de participare***

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător și a celui clasat pe locul al doilea va fi reținută de Municipiul Ploiești, până la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare de către câștigătorul licitației, urmând ca după aceasta dată garanția să fie restituită la cerere.

Celorlalți participanți declarați necâștigători li se restituie garanția de participare depusă, pe baza unei cereri de restituire semnate de aceștia.

În cazul anulării licitației fapt ce ar conduce la neorganizarea acesteia se va proceda la restituirea garanțiilor de participare la licitație integral.

##### ***B.4.2.3. Reținerea garanției de participare***

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

- își retrage dosarul de participare la licitație după înregistrarea acestuia și înainte de adjudecare și de desemnarea câștigătorului;
- ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

#### ***B.4.3. Taxa de participare la licitație***

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

#### ***B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire***

Contravaloarea documentației de atribuire este de 500 lei și se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam. 409).

#### ***B.4.5. Primire oferte***

Dosarul de participare, compus din două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, se depune la Registratura Municipiului Ploiești, Piața Eroilor nr. 1A (fosta clădire Petrom), parter.

Documentele din dosarul de participare la licitație vor fi redactate în limba română.

Ofertantul are dreptul de a transmite oferta: prin posta și implicit direct la sediul autorității contractante.

Plicurile trebuie să conțină documentele prevăzute la cap. B.1.

Dosarele de participare primite și înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunțul privind organizarea licitației vor fi excluse de la licitație și înapoiate deponenților fără a fi deschise.

Participantul va suporta toate cheltuielile aferente întocmirii și prezentării dosarului de participare la licitație.

#### ***B.4.6. Desfășurarea licitației publice***

1. La data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație, reprezentanții participanților și, după caz, alți specialiști și invitați. Neprezentarea la licitație a participanților care au depus documentele de participare în termenul stabilit atrage după sine excluderea de la licitație și pierderea garanției de participare la licitație. Excepție fac cazurile de forță majoră invocate și demonstrate, în scris, în termen de 48 ore de la producere.

2. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în vederea evaluării în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia va verifica totalitatea documentelor ce trebuiau depuse și va elimina ofertele care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

3. După analizarea de către membrii comisiei a conținutului plicurilor exterioare, secretariatul comisiei de licitație va întocmi un proces verbal în care va consemna rezultatul analizei.
4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin doua oferte să întrunească condițiile de eligibilitate.
5. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
6. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
8. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
9. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit după analizarea conținutului plicurilor exterioare, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
10. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
11. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
12. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
13. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire stabilite. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
14. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
15. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
16. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
17. Dosarele de participare aparținând deponenților care au transmis notificări de retragere, dosarele de participare întârziate sau cele care nu prezintă garanție de participare la licitație vor fi înapoiate deponenților respectivi.
18. Orice încercare a unor participanți sau acțiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea ședinței de licitație pot avea ca rezultat respingerea dosarului de participare și descalificarea participanților respectivi.
19. După ședința de licitație toate documentele licitației se vor arhiva la sediul organizatorului licitației.
20. Raportul întocmit de către comisia de evaluare în urma desfășurării licitației, împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice. Acesta se va multiplica în mai multe exemplare astfel:
  - un exemplar (originalul) la organizatorul licitației;
  - un exemplar pentru evidență la dispoziția comisiei.
21. În raportul întocmit de către comisia de evaluare se va consemna de asemenea faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.
22. Rezultatul licitației va fi afișat în termen de 24 ore la sediul organizatorului acesteia.
23. Eventualele contestații ale licitanților se vor depune în scris, la sediul organizatorului licitației în termen de 24 ore de la încheierea licitației. Contestațiile vor fi soluționate în ziua lucrătoare următoare depunerii lor, de către o comisie desemnată.
24. Data rezolvării contestațiilor reprezintă data la care rezultatele rămân definitive.

25. Municipiul Ploiești are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

26. Municipiul Ploiești are obligația de a încheia contractul de vânzare - cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

27. Încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, se face după îndeplinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării ofertantului câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, dar nu mai târziu de 45 de zile calendaristice de la data la care rezultatele rămân definitive.

28. Încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, se face doar în urma prezentării dovezii, de către ofertantul câștigător, privind achitarea integrală a prețului oferit. Cheltuielile privind contractul de vânzare cumpărare vor fi suportate de către ofertantul câștigător.

#### **B.4.7. Neîncheierea contractului**

1. Neîncheierea contractului de vânzare - cumpărare în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, precum și în cazul neîncheierii contractului în termenul prevăzut la art.344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

4. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

5. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de vânzare cumpărare determina pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o altă licitație ulterioară, organizată de Municipiul Ploiești.

6. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

7. În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 5, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 3.

#### **B.4.8. Dispoziții finale**

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apara cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

2. Participanții care sunt dovediți ca au stabilit cu alți participanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației vor fi excluși de la licitație.

3. De regulă, nu se permite anularea licitației. În mod excepțional, anularea licitației se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestații întemeiate privind organizarea și desfășurarea licitației care au afectat loialitatea concurenței, nu au asigurat transparența procedurilor de licitație sau au produs discriminări între ofertanți.

4. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

5. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație; în vederea desfășurării licitației fiind necesară depunerea unei singure oferte

valabile. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

### **C. INFORMAȚII PRIVIND CONDIȚIILE GENERALE DE CONTRACTARE ȘI ELEMENTE DE PREȚ**

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul – teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, este cel menționat în Secțiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentații de atribuire.

Prețul de adjudecare a licitației va deveni preț în contractul de vânzare-cumpărare.

## SECȚIUNEA II

### CAIETUL DE SARCINI

1. **Obiectul licitației publice:** vânzarea imobilului–teren în suprafață de 803 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - conform Hotărârii consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 169 din 28.10.2004.
2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
  - a. Adresă imobil: Ploiești, str. Luminișului nr. 10A,
  - b. Suprafață teren: 803 m<sup>2</sup>,
  - c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: Carte funciară nr. 147440, nr. cad. 147440,
  - d. Preț de pornire la licitație: 178.832,00 lei, fără T.V.A.
  - e. Taxă participare licitație: 500 lei
  - f. Garanție de Participare la licitație: 17.883,20 lei
  - g. Certificat de urbanism nr. 332/26.04.2022 emis în scopul vânzării imobilului (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini)

#### NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, a fost calculat pornind de la prețul stabilit în raportul de evaluare nr.A.E.C. 537/12.05.2022 întocmit de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L.
3. **Documentația de atribuire** se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), **contravaloarea** acesteia fiind de 500 lei.

**SECȚIUNEA III**  
**FORMULARE**



CERERE DE ÎNSCRIERE  
LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI-TEREN CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT  
AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI  
STR. LUMINIȘULUI NR. 10A

1. Persoane juridice

Subsemnatul ....., reprezentantul legal al societății..... cu sediul în județul ....., localitatea ....., str....., nr....., bl. ...., sc. ...., ap. ...., cod poștal ....., CUI ....., tel. ...., fax ....., e-mail ....., CIF: .....,

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Luminișului nr.10A.

2. Persoane fizice

Subsemnatul ....., în calitate de solicitant, cu domiciliul în județul ..... localitatea ....., str....., nr. ...., bl. ...., sc. ...., ap. ...., cod poștal ....., CNP ....., tel. ...., fax ....., e-mail .....,

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Luminișului nr.10A.

SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR  
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

OFERTANT:

,

(denumire și adresă)

Nr. .... / .....  
(ziua, luna, anul)

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului apărut în ....., privind  
organizarea licitației publice pentru cumpărarea imobilului ce aparține domeniului privat al  
Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Luminișului nr. 10A, prin prezenta vă transmitem  
alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

.....  
(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila  
societății)

OFERTANT:

,  
(denumire și adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul / reprezentant al ofertantului, mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr imobilul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Luminișului nr.10A, cu suma de:

.....  
.....

(suma în cifre și în litere)

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de .....,  
..... zile, respectiv până la data de .....,

(durata în litere și în cifre)

(ziua/luna/anul)

și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare cumpărare, această ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajament între noi.

DATA COMPLETĂRII

\_\_\_\_\_  
(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

**ROMANIA**  
**JUDETUL PRAHOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Nr. 302434 din 31-03-2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 332 Din: 26-04-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: RELATII SI INFORMATII - IN VEDEREA VANZARII

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**  
 cu domiciliul/sediul in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**,  
 satul **-**, sectorul **-**, cod postal **-**,  
 strada **P-TA. EROILOR**, nr. **1A**, bl. **-**,  
 sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, tel./fax **0244516699**, e-mail **-**,  
 inregistrata la nr. **302434** din **31-03-2022**,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
 satul **-**, sectorul **-**, cod postal: **-**,  
 strada **LUMINISULUI**, nr. **10A**, bl. **-**,  
 sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, sau identificat prin: **-**,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **209** / **1999**  
 faza **PUG** aprobata prin **Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009**

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

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral 147440 in suprafata de teren de 803 mp, este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, conform H.C.L. 169/28.10.2004 si a Extrasului de Carte Funciara si Incheierii nr. 45383 / 31.03.2022.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

IScx-institutii si servicii de interes general constructii complexe,

-functiunea dominanta: institutii publice de interes general cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit;

-functiuni complementare: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri;

Utilizari permise:

- institutii publice

- locuinte cu regim mixt de inaltime;

- servicii profesionale, sociale si profesionale;

- comert;

- turism;

- parcare publice si aferente functiunilor admise;

- Utilizari interzise:

-orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante;

- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri/improvizatii pe domeniul public

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.  
 Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform H.C.L. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 361 / 28.09.2012.

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 05-04-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

### 3. REGIMUL TEHNIC

- UTR E-4; IScx/POT max.admis 50%, CUT max.admis 1,5;
- suprafata teren 803 mp, cu acces direct la strada Luminisului cat si la str. Liliacului;
- parcelsa construibila;
- terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- regim de inaltime mixt;
- retragerea minima obligatorie fata de axul str. Luminisului va fi de 9,50 ml;
- distanța dintre cladirile amplasate pe parcele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 119/2014, modificat si completat); in cazul in care aceasta conditie nu poate fi respectata, se va intocmi, obligatoriu, un STUDIU DE INSORIRE, care va fi analizat la faza de Autorizatie de Construire, in functie de amplasamentul propus pentru noua constructie;
- distanța între cladirile amplasate pe aceeasi parcela: minim 3 ml, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 cm fata de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un in scris autentic;
- pentru locuinte, limitele laterale si limita posterioara se vor realiza din imprejurimi opace cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80 m;

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:**

**ALTE SCOPURI - RELATII SI INFORMATII - CU PRIVIRE LA REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC SI TEHNIC AL TERENULUI SITUAT IN STR. LUMINISULUI NR. 10A - IN VEDEREA VANZARII**

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

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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 consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii 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 investitiei asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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 A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism;  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | <input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    |  |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate     |  |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica   | <input type="checkbox"/> transport urban |  |

d.2) avize si acorduri privind:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protectie civila | <input type="checkbox"/> sanatatea populatiei |
|--|---|---|

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);  
- nu este cazul

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (nu este cazul);

g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,  
ANDREI MIHAIL VOLOSEVICI  
L.S.



SECRETAR GENERAL,  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

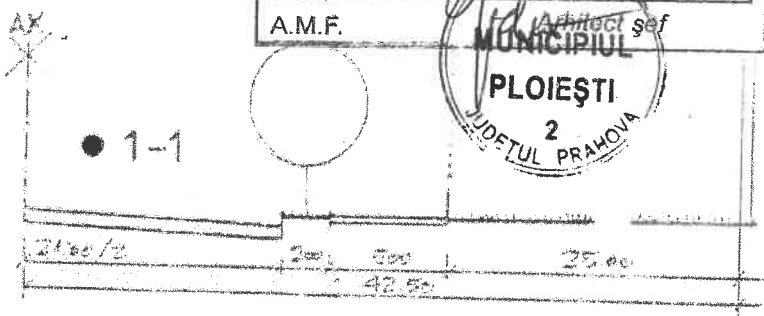
ARHITECT SEF,  
VERONICA RADUNĂ

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,  
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....  
Scutit conf. art. 476 Cod fiscal

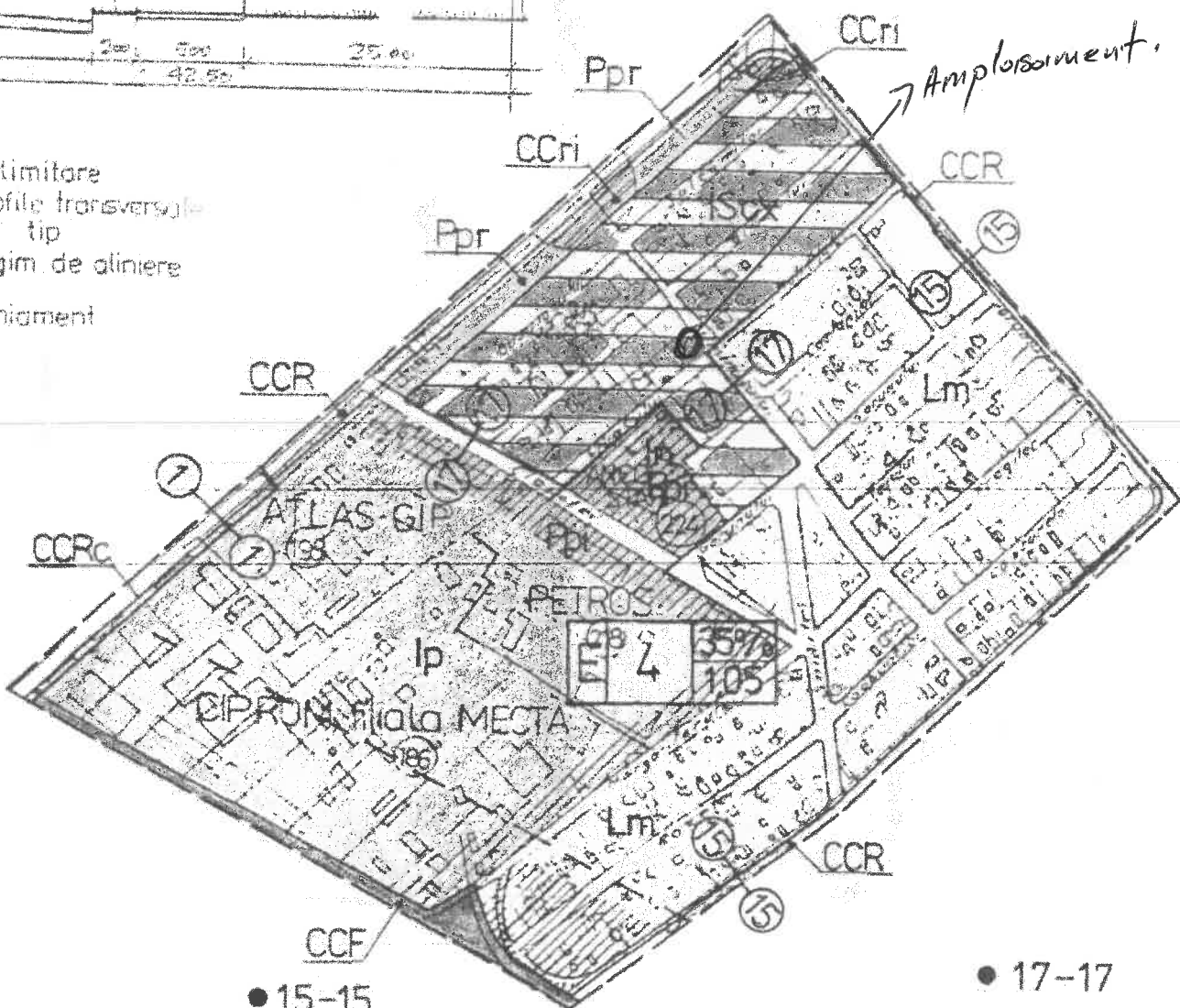
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

JUDETUL PRAHOVA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
 ANEXA LA CERTIFICATUL  
 DE URBANISM  
 Nr. 332 din ROMANIA 20.12.  
 A.M.F.

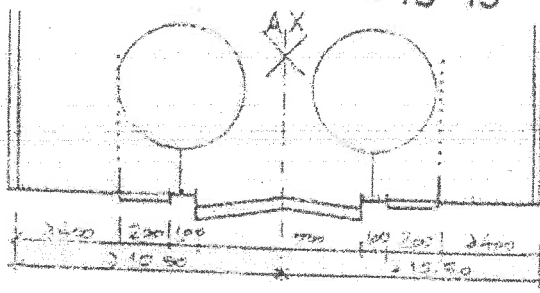


● U.T.R. - E - 4

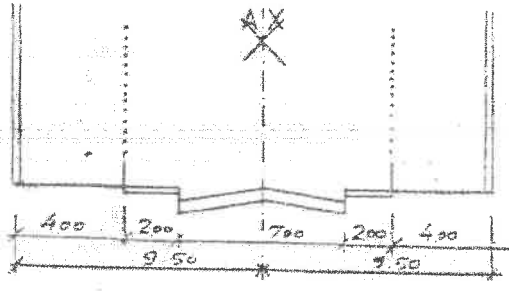
- Delimitare
- Profile transversale tip
- || regim de aliniere
- aliniament



● 15-15



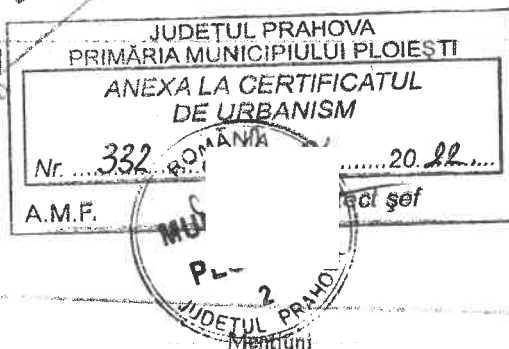
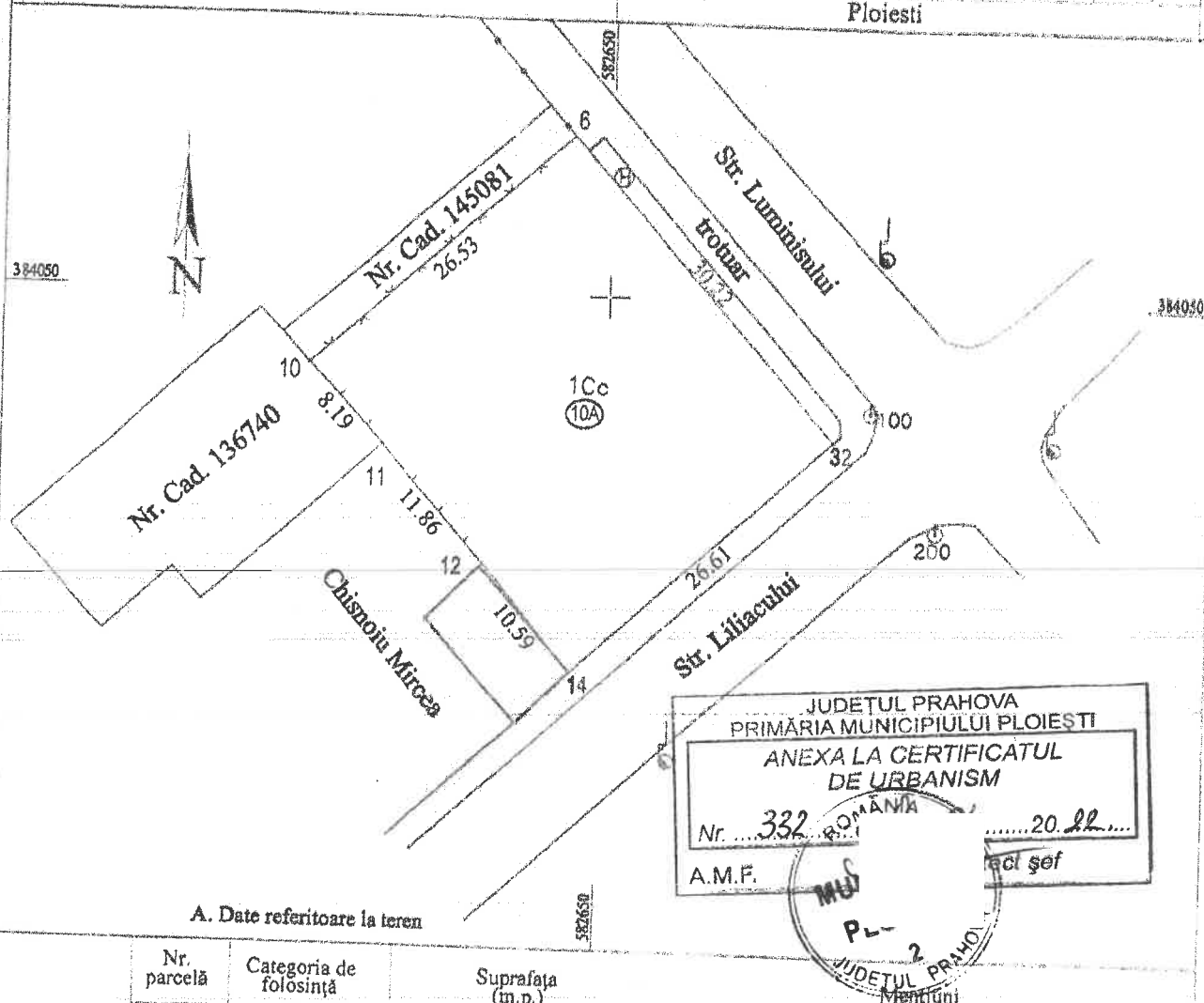
● 17-17



## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
147440	803	Mun. Ploiesti, Str. Luminisului Nr. 10A, Jud. Prahova.
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Ploiesti	



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m.p.)	
I	Cc	803	TEREN INTRAVILAN IMPREMIUIT PARTIAL
Total		803	

## B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 803 m.p.

Executant, Apostoiu Mihaela  
 Confirm executarea măsurătorilor la teren,  
 corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și  
 corespondența acestora cu realitatea din teren

APOSTOIU MIHAELA  
 Digitally signed by  
 APOSTOIU MIHAELA  
 Date: 2021.02.23  
 21:37:36 +02'00'

Data: 23.02.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată  
 și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă

Data: .....

Stampila BCPI

Stefan Chiriac



**Calculul analitic al suprafetei  
imobilului  
Judet PRAHOVA  
UAT PLOIESTI**

TEREN

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Est [m]	Nord [m]	
6	582647.060	384062.090	30.215
32	582667.317	384039.671	26.608
14	582647.648	384021.752	10.586
12	582640.782	384029.810	11.863
11	582632.796	384038.582	8.193
10	582627.168	384044.536	26.530
S = 803mp			

**APOSTOI** Digitally signed  
by APOSTOIU  
**U** MIHAELA  
**MIHAELA** Date: 2021.02.23  
21:37:43 +02'00'