

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 96 m<sup>2</sup>,  
situat în Ploiești, str. Cerna nr.1G, 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, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub numărul \_\_\_\_\_ la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul \_\_\_\_\_, privind vânzarea prin licitație a imobilului – teren în suprafață de 96 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cerna nr.1G, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 96 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cerna nr.1G, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/2006, Anexa nr.1, poziția 1149 și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.133/2007, Anexa nr.1, poziția 112, modificate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.379/31.10.2017, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 143774 cu număr cadastral 143774;

Având în vedere procesele verbale din data de 04.07.2023 și din data de 10.08.2023, precum și avizul din data de 10.08.2023 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. 612/06.06.2022 întocmit de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. pentru imobilul teren în suprafață de 96 m<sup>2</sup> (Cartea Funciară nr. 143774 cu număr cadastral 143774) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Cerna nr.1G, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 96 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cerna nr.1G, înscris în Cartea Funciară nr. 143774 cu număr cadastral 143774, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) plata contravalorii imobilului 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 45 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 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 96 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cerna nr.1G, înscris în Cartea Funciară nr. 143774 cu număr cadastral 143774, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de 57.938 lei (valoarea nu conține T.V.A.), conform raportului de evaluare nr. A.E.C. 612/06.06.2022 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 96 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cerna nr.1G, înscris în Cartea Funciară nr. 143774 cu număr cadastral 143774, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, ce constituie Anexa nr.3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Aprobă constituirea Comisiei de licitație pentru vânzarea imobilului-teren în suprafață de 96 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cerna nr.1G, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, Cartea Funciară nr. 143774 cu număr cadastral 143774, 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 doi reprezentanți ai Direcției Gestiune Patrimoniu a Municipiului Ploiești, un reprezentant al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte a Municipiului Ploiești, un reprezentant al Direcției Economice și un reprezentant al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului 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

**MEMBRI SUPLEANTI:**

- ..... Consilier local

Secretariatul comisiei de soluționare a contestațiilor va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestiune Patrimoniu a Municipiului Ploiești și un reprezentant al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte a

Municipiului Ploiești. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

**Art.7.** Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

**Art.8.** Direcția de Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică, Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Direcția Generale de Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.9.** 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. /24.06.2022



# RAPORT DE EVALUARE

REVIZUIT AL RAPORTULUI DE EVALUARE CU NR. A.E.C. 612 /06.06.2022

**TEREN, N.C. 143774, C.F. 143774, S = 96,00 mp**

**PLOIESTI, STR. CERNA, NR. 1G, JUD. PRAHOVA**

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

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL PLOIESTI**

**CLIENT:**

**U.A.T. PLOIESTI**

**UTILIZATOR DESEMNET:**

**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 asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

**IUNIE 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

**Catre,**

**U.A.T. PLOIESTI**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra prin mail-ul din data de 24.06.2022, vă transmitem anexat Raportul de evaluare revizuit al lotului de teren cu N.C. 143774, inregistrat in C.F. 143774 Ploiesti, in suprafata totala de 96,00 mp, amplasat in intravilanul Municipiului Ploiesti, str. Cerna, nr. 1G, 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.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață s-au desfășurat în data de 09.05.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.05.2022.

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 2020, 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 titular 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 2021.

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

**Proprietar:** MUNICIPIUL PLOIESTI

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

**Subiectul evaluat:** Teren intravilan, cu 143774, inregistrat in C.F. 143774 Ploiesti, in suprafata totala de 96,00 mp, amplasat intravilanul Municipiului Ploiesti, pe str. Cerna, nr. 1G, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, conform H.C.L. 379/31.10.2017.

**Scopul evaluarii:** 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.

**Data evaluarii:** 09.05.2022

**Curs valutar BNR la data evaluarii:** 4,9469 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.

Ipozezele 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 09.05.2022, 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, N.C. 143774, S = 96,00 mp - Ploiesti, str. Cerna, nr. 1G, jud. Prahova</b>	<b>57.938 lei</b>	<b>11.712 €</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.

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**



## DECLARAȚIE 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. 143774, inregistrat in C.F. 143774 Ploiesti, in suprafata totala de 96,00 mp, amplasat in Ploiesti, str. Cerna, nr. 1G, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, conform H.C.L. 379/31.10.2017.

### 1.5. Scopul evaluării

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. 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 – Cadrul general (IVS Cadrul 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 estimării valorii** este 09.05.2022.

### 1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la baza estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 09.05.2022, respectiv: 1 euro = 4,9469 lei/euro.

## 1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Municipiului Ploiești. Dreptul de proprietate se consideră a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun. Din informațiile date de client, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și 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 dispoziție de către client, care este și proprietar, H.C.L. 379/31.10.2017, Certificat de urbanism nr. 446/12.05.2022, Plan de amplasament și delimitare a imobilului și Extrasul de carte funciara nr. cerere 58965/04.05.2022, aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat ca a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată. În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiești, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și 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 că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplică 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 proprietății, 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 informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietățile în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calificarea, 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 pieței;
- se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- 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 și evaluatorul nu-și asumă nicio 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 proprietarul imobilului;
- Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza prin traversarea unei proprietati particulare, terenului neavand acces direct la strada Cerna. Evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala a extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul;
- 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 neconstruibil, conform prevederilor Certificatului de urbanism nr. 446/12.05.2022;
- 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 sau in extrasul de carte funciara de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nicio circumstanta pentru o eventuale 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.
- evaluatorul a evaluat proprietatea in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, rezultand astfel si accesul la subiectul de evaluat; astfel evaluatorul considera ca proprietatea subiect evaluata detine cale de acces.

#### **1.10. Declararea conformitatii cu SEV**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- 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 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

#### **1.11. Natura si sursele informatiilor pe care se bazeaza evaluarea**

##### **1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client**

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentii imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

##### **1.11.2. Informatii colectate de evaluator**

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

#### **1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti**

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

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

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

**Etapetele misiunii de evaluare** parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un teren intravilan cu N.C. 143774, inregistrat C.F. 143774 Ploiesti, in suprafata totala de 96,00 mp, amplasat in Ploiesti, str. Cerna, nr. 1G, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti. Utilizatorul desemnat al lucrarii a prezentat, drept documente necesare evaluarii: H.C.L. 379/31.10.2017, Certificat de urbanism nr. 446/12.05.2022, Plan de amplasament si delimitare a imobilului si Extrasul de carte funciara nr. cerere 58965/04.05.2022. Conform Extrasului de Carte Funciara emis in data de 04.5.2022 cu nr. cerere 53965, proprietatea imobiliara cu N.C. 143774 din Ploiesti, jud. Prahova, este libera de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand U.A.T. Ploiesti care se presupune ca au intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

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

Terenul supus evaluarii cu N.C. 143774, este un teren intravilan, avand categoria de folosinta curti constructii, fiind in suprafata totala de 96,00 mp. Acesta este situat in Ploiesti, zona Rudului, pe str. Cerna, nr. 1G, si apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti. Zona are caracter preponderent rezidential si comercial. Accesul pe proprietate se face de pe latura sudica, direct din str. Cerna, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o banda de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, in general persoane cu venituri medii. Atat traficul pietonal cat si cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulatie in apropiere: Auto – str. Rudului, Viseului, Meșet, Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidentiale si comerciale.

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, institutii de cult, parcuri.

Terenul se poate racorda la rețelele 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 – mediana. Amplasare buna. Dotari si rețele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.**

### 2.4. Harti relevante



## 2.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluării cu N.C. 143774, C.F. 143774 Ploiesti, este in suprafata totala de 96,00 mp, fiind un teren situat in intravilanul Municipiului Ploiesti, pe str. Cerna, nr. 1G, avand categoria de folosinta curti constructii. Acesta este plan si are o forma aproximativ regulata, dispunand de posibilitatea de racordare la utilitatile zonei, respectiv energie electrica, apa, canalizare, gaz metan. Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza prin traversarea unei proprietati particulare, terenului neavand acces direct la strada Cerna. Evaluarea s-a realizat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul.

Conform certificatului de urbanism nr. 446/12.05.2022, terenul este neconstruibil si are ca utilizari permise: locuinte cu regim mic de inaltime, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii profesionale, sociale, comert, activitati nepoluante, anexe gospodaresti cu regim de inaltime parter. Regim tehnic: POT = 50%, CUT = 1,5.

### GALERIE FOTO

**Teren intravilan - Ploiesti, str. Cerna, nr. 1G, N.C. 143774, C.F. 143774, S = 96,00 mp**



## 2.5. Analiza pieței

### 2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pielele 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, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta 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 piețele 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 piețe 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 ofertă 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 oferta 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 prețurile 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 vânzătorilor, ofertei, 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 utilizari a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta 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.

### **2.5.2. 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 o educare a 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 că 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 imediat 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 analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței 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 remarcă 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 că, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe 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 pieței este una urbană și aparține unei **zone mediane, zona Rudului**, având un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței 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 centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferte de piață la terenuri construibile în zona subiectului: 170 - 225 euro/mp.

**Piața imobiliară este o piață activă.**

## **CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **3.1. Cea mai bună utilizare**

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la momentul evaluării.

#### **Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber**

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în municipiului Ploiești, jud. Prahova, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
<b>Industrială</b>	nu	nu	nu	nu
<b>Comercială</b>	da	da	da	da
<b>Rezidențială</b>	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **rezidențială / comercială**.

### **3.2. Modul de abordare a valorii**

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat abordarea prin piață.

#### **3.2.1. Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă preturile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile impuse de piață;
- amplasament / locație;
- suprafață;
- tipul terenului (intravilan/ extravilan);
- restricții de construire;
- forma terenului;
- utilități;
- acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat în Ploiesti, zona Rudului, jud. Prahova, în suprafață de 1.816,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 170,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, situat în Ploiesti, zona Rudului, jud. Prahova, în suprafață de 275,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 196,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, situat în Ploiesti, zona Ana Ipatescu jud. Prahova, în suprafață de 533,00 mp, cu o formă neregulată, cu toate utilitățile, cu 2 construcții pe el, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 225,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

### Explicitarea ajustărilor:

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a ajustat în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
  2. Localizarea imobilelor influențează valoarea proprietăților, astfel s-au făcut ajustări de  $\pm 5\% \div \pm 30\%$ ;
  3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietăților. Analizând piața imobiliară s-au ajustat ca o diferență de suprafață de  $\pm 500,00$  mp afectează prețul unitar cu 2,5 euro/mp;
  4. Restricțiile de construire afectează valoarea proprietății. Astfel, s-au aplicat ajustări negative pe toate comparabilele ca urmare a faptului că terenul subiect este neconstruit.
- Celelalte criterii de comparație nu necesită ajustări.

Desfășurarea calculelor este prezentată în Anexa la raport.

## CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea în utilizarea existentă a terenului supus evaluării, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 09.05.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteză în tabelul de mai jos:

Specificatie	Valoare propusă de evaluator	
<b>Teren intravilan, N.C. 143774, S = 96,00 mp - Ploiesti, str. Cerna, nr. 1G, jud. Prahova</b>	<b>57.938 lei</b>	<b>11.712 €</b>

**Nota 1:** Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piață și poate constitui baza în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă.

**Nota 2:** Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

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

**Notă 4:** Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și 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 și poate constitui bază în vederea stabilirii prețului de început de licitație sau negociere directă, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifică obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

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

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





**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren intravilan	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Cerna, nr. 1G, jud. Prahova	Ploiesti, zona Rudului, jud. Prahova	Ploiesti, zona Rudului, jud. Prahova	Ploiesti, zona Ana Ipatescu jud. Prahova
Numar cadastral	143774			
Carte funciara	143774			
Provenienta informatii comparabile		marshall-imobiliare.ro	marshall-imobiliare.ro	royal-imob.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		170,00	196,00	225,00
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)		-8,50	-9,80	-11,25
Pret ajustat (euro)		161,50	186,20	213,75
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 piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli 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)		161,50	186,20	213,75
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Ploiesti, str. Cerna, nr. 1G, jud. Prahova	similar	putin mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	-30,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-9,31	-64,13
Suprafata teren proprietate (mp)	96,00	1.816,00	275,00	533,00
Ajustare		8,60	0,90	2,19
Ajustare valorica (euro)		8,60	0,90	2,19
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	parcela neconstruabila	construibil	construibil	construibil, are doua constructii demolabile pe teren
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare valorica (euro)		-48,45	-55,86	-42,75
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	neregulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	10,69
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	evaluat in ipoteza extinderii proprietatii invecinate, astfel rezultand si accesul	acces facil	acces facil	acces facil
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>-39,85</b>	<b>-64,28</b>	<b>-94,00</b>
<b>Ajustare totala neta</b>		<b>-39,85</b>	<b>-64,28</b>	<b>-94,00</b>
<b>Ajustare totala bruta</b>		<b>57,05</b>	<b>66,07</b>	<b>119,75</b>
<b>Numar ajustari</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>		<b>0,336</b>	<b>0,337</b>	<b>0,532</b>
<b>PRET AJUSTAT</b>		<b>121,65</b>	<b>121,93</b>	<b>119,75</b>
<b>Valoare teren (euro/mp) rotunjit</b>	<b>122,00</b>			
<b>Valoare totala teren (euro) rotunjit</b>	<b>11.712</b>			
<b>Valoare totala teren (lei) rotunjit</b>	<b>57.938</b>			



## COMPARABILE IDENTIFICATE

### 170 eur-1816 mp

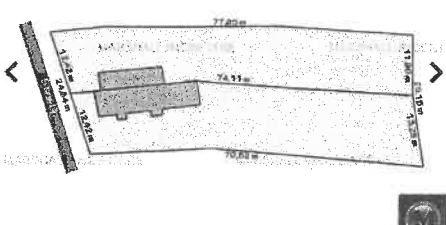
marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-rudului-1816-mp-msh2563zi

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Prima Pagina • Terenuri intravilane de vanzare in Floreasca • Teren intravilan de vanzare, zona Rudului, 1816 mp

Salveaza  
Compara  
Alerta Pret  
Printeaza  
Inapoi

Suprafata totala teren = 1816 mp



**Teren intravilan de vanzare, zona Rudului, 1816 mp**

**170 EUR/mp**  
PRET negociabil  
ID OFERTA: MSH2563ZI

SUNA  
CERE DETALII

**Caracteristici**

Suprafata teren:	1816 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	24.84 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

**Descriere**

Terenul este compus din 2 parcele nealipite cu deschidere totala de 24,84 mp.

**Utilitati**

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

**Alte informatii**

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

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

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

Localizare

Google  
This page can't load Google Maps correctly.

Like 0 Tweet Save Partajare

INAPOI

## 196 eur-275 mp

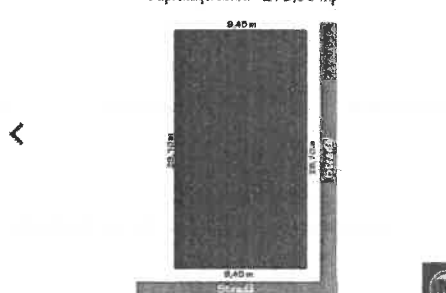
marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-rudului-275-mp-msh8131qx

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Prima Pagina • Terenuri intravilane de vanzare in Floreasca • Teren intravilan de vanzare, zona Rudului, 275 mp

Salveaza  
Compara  
Alerta Pret  
Printeaza  
Inapoi

Suprafata teren = 275,00 mp



**Teren intravilan de vanzare, zona Rudului, 275 mp**

**54.000 EUR**  
PRET negociabil  
ID OFERTA: MSH8131QX

0722 133 683  
CERE DETALII

**Caracteristici**

Suprafata teren:	275 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	9.45 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

**Utilitati**

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

**Alte informatii**

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

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

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

Localizare

Google

Like 0 Tweet Save Partajare

SOCIETATEA COMERCIALA  
A.E.C.  
CONSULTING  
S.R.L.  
BACAU - ROMANIA



# COMPARABILE IDENTIFICATE

## 225 eur-533 mp

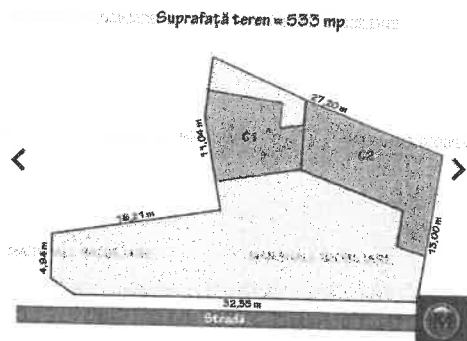
marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ana-ipatescu-533-mp-msh51739g



[VANZARI](#) [INCHIRIERI](#) [OFERTE SPECIALE](#) [CERE OFERTA](#) [ADAUGA OFERTA](#) [INFO UTILE](#) [DESPRE NOI](#) [CONTACT](#)

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Prima Pagina » Terenuri intravilan de vanzare in Ploesti » Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 533 mp



### Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 533 mp

**120.000 EUR**

PREȚ negociabil

ID OFERTA, MSH51739G

0722 133 683

CERE DETALII

#### Caracteristici

Suprafata teren:	533 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	32.35 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	170,35 mp
Tip teren:	Construcții		

#### Utilitati

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

#### Alte informatii

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

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

Like Tweet Save

Facebook



**HOTARAREA NR. 379**

privind modificarea pozitiei 1149 (referitoare la imobilul situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 95) din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti și modificarea pozitiei 112 (referitoare la imobilul situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 95) din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 133/27.06.2007 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

**Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:**

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri: Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionuț, Dragulea Sanda, Mateescu Marius, Văduva Sorin și Hodorog Bogdan precum și Raportul de specialitate al Direcției Gestiune Patrimoniu nr. 185/26.10.2017 prin care se propune modificarea pozitiei 1149 (referitoare la imobilul situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 95) din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 267/2006 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti și modificarea pozitiei 112 (referitoare la imobilul situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 95) din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 133/27.06.2007 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti;

Luând in considerare faptul că părți din imobilul situat in Ploiesti: str. Rudului nr. 95 care fac obiectul prezentei hotărâri se află in domeniul privat al Municipiului Ploiesti potrivit Anexei nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 267/2006 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti și potrivit Anexei nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 133/27.06.2007 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti;

In conformitate cu Raportul din data de 20.09.2017 al Comisiei nr. 2 - Valorificarea Patrimoniului, Serviciu către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

In baza prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind administrarea bunurilor proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

In conformitate cu prevederile art. 28, alin. (5) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIUL  
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI  
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ  
ȘI ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HCL 379/2017

**TABEL**

La proiectul de hotărâre privind modificarea pozitiei 1149 (referitoare la imobilul situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 95) din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti și modificarea pozitiei 112 (referitoare la imobilul situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 95) din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 133/27.06.2007 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Supraf. (mp)	OBS.
1149	Rudului nr.95	Dedu Ion	Teren curte	202	Imobil aflat in domeniul privat al Municipiului Ploiesti
	Cerna nr. 1H	-	Teren curte	62	
	Cerna nr. 1I	-	Teren curte	56	
	Cerna nr. 1F	Radu Nicolae	Teren curte	111	
	Cerna nr. 1G	Tudose Virgil Ovidiu	Teren curte	96	
	Cerna nr. 3A	Ristea Gabriel și Ristea Victorița	Teren curte	114	
	Cerna nr. 9A	Marin Cornel Alexandru	Teren curte	145	
	Cerna nr. 11A	Tudor Silvia Tudor Bogdan-Alexandru Tudor Cătălin-George	Teren curte	83	
	Cicero nr. 14A	Dușu Neagu și Dușu Maria	Teren curte	107	

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	Supraf. (mp)	OBS.
112	Cerna nr. 7 A	Călugăreanu Ovidiu Călugăreanu Daniela Cristina	Teren curte	181	Imobil aflat in domeniul privat al Municipiului Ploiesti

In temeiul art. 36, alin. (2), litera c) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTARASTE:**

**Art.1. (1).** Aprobă modificarea pozitiei 1149 (referitoare la imobilul situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 95) din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti și a pozitiei 112 (referitoare la imobilul situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 95) din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 133/27.06.2007 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Imobilele terenuri situate in Ploiesti str. Rudului nr. 95, str. Cerna nr. nr.1 H, str. Cerna nr. 1I, str. Cerna nr. 1F, str. Cerna nr. 1G, str. Cerna nr. 3A, Cerna nr. 7A, str. Cerna nr. 9A, str. Cerna nr. 11A și str. Cicero nr. 14A se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare întocmit de persoana fizică autorizată - Olteanu N. Petre, care constituie Anexa nr. 2 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Celelalte prevederi ale Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 267/2006 și nr. 133/2007 rămân neschimbate.

**Art.3.** Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.4.** Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data in Ploiesti, astăzi, 31 octombrie 2017

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
George-Sorin-Niculae BOTEZ

Contrasemnează,  
SECRETAR,  
Laurentiu DITU



ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

**HOTARAREA Nr. 267**

privind includerea unor imobile in

Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti;

In temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având in vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

In baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTARASTE:**

**Art. 1** Constata că imobilele identificate in Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie ca atare in Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti, cu înscrierea, conform legii, in Cartea Funciară provizorie.

**Art. 2** Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunoștința celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data in Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de sedință,  
Paul Palas

Contrasemnează,  
Secretar,  
Maria Magdalena Mazălu



1148	Rudului nr.78	Paduraru Gherghina	teren curte	81,50
		Chircu Valerica	teren curte	150,76
		Onici Rodica	teren curte	242,86
		Raduta Stefan	teren curte	206,06
		Vasile Daniela	teren curte	79,46
		Debu Ion	teren curte	335,00
		Radu Nicolae	teren curte	112,00
		Tudose Virgil-Ovidiu	teren curte	94,00
		Mihail Elena	teren curte	72,00
		Ioan Iohana	teren curte	106,00
		Constantinescu Cornelia	teren curte	72,00
		Tudor Marian	teren curte	82,00
		Vasile Alexandru-Nicolae	teren curte	123,00
		Ghita Liana	teren curte	40,97
		Radu Ana	teren curte	40,97
		Mihail Veronica	teren curte	39,22
		Niculescu Anisoara	teren curte	61,06
		Cosmin Maria	teren curte	40,97
		Guzman Emilia	teren curte	75,86
		Paduraru Nicoleta	teren curte	60,13
		Nemes Gabriel-Lorian	teren curte	61,22
		Stancu Vasile	teren curte	46,51
		Nedescu Consuela	teren curte	33,20
		Vasilescu Dumitru	teren curte	28,88
		Gorincioi George	teren curte	481,44
		Ilie Dumitru	teren curte	11,07
		Tuqi Gica	teren curte	253,00
		Dragomir Costel	teren curte	58,13
		Teodorescu Niculina	teren curte	64,56
		Borcen Georgeta	teren curte	80,28
		Vasile Marin	teren curte	53,30
		Holofcherici Corneliu	teren curte	58,70

ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
Nr. 303034 din 21-04-2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 446 Din: 12.MAI.2022

In scopul:  
SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
VANZARE IMOBIL - STRADA CERNA NR. 1G

Ca urmare cererii adresate de  
cu domiciliul/sediu in judetul PRAHOVA localitatea PLOIESTI  
satu P-TA. EROILOR nr. 1A, cod postal  
strada nr. 1G, bl.  
sc. et. ap. tel./fax 0244516692, e-mail  
inregistrata la nr. 303034 din 21-04-2022

Pentru imobilul teren si/sau constructii situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
strada CERNA, sectorul, cod postal:  
sc. et. ap. sau identificat prin: nr. 1G, bl.  
in temeiul reglementarilor documentelor 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 executării lucrărilor de  
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numărul cadastral 143774 (teren cu suprafața de 96 mp) este situat în intravilanul municipiului Ploiesti și este proprietatea municipiului (domeniu privat), conform H.C.L. nr. 379 / 31.10.2017 și Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.T. Prahova ca urmare a cererii 58965 / 04.04.2022.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.  
Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:  
L - zona locuinte, respectiv Lm - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime maxim P+2;  
-functiunile dominante: locuinte individuale cu regim mic de inaltime;  
-functiuni complementare: institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulasii pietonale, spatii verzi, scuaruri.  
Utilizari permise:  
-locuinte individuale cu regim mic de inaltime, institutii publice aferente zonelor rezidentiala, servicii profesionale, sociale, comerț; activități nepoluante; anexe gospodaresti cu regim de inaltime parter;  
Utilizari interzise:  
-utilitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front minim la strada;  
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.  
Terenul se încadrează în zona valorica B, conform H.C.L. 553 / 21.12.2011 și H.C.L. 361 / 28.09.2012.

#### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR S-2, POT 50%, CUT 1,50 (conform HCL 293 /2007);  
-suprafata teren 96 mp;  
-terenul nu are acces la drum public;  
Inscris: GHEORGHE ELENA ROMANA - CONSILIER, 08-05-2022  
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

-parcele neconstruite;  
-distanța dintre clădirile amplasate pe parcele alăturate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 119/2014, modificat și completat);  
-distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă: minim 3 m.l., pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și al mijloacelor de salvare;  
-regim de înălțime maxim P+2;  
-orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului muii cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un înscris autentic;

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orie modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.  
Documentația urbanistica PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 143774, SITUAT IN PLOIESTI, STRADA CERNA NR. 1G

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

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

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

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor activităților proiectate publice și private asupra mediului, modificată prin Directivele Consiliului 97/11/CE și prin Directivele Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificările, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 56/60/CEE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, înlocuirea/înlocuirea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentelor pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.  
In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării scurte și învederării și stabilirii necesității evaluării efectelor activității asupra mediului. In urma evaluării, entitate a investitiei se va emite acord administrativ al autoritatii competente pentru protecția mediului.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica înscris privind faptul autorității publice competente cu privire la necesitatea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

Inscris: GHEORGHE ELENA ROMANA - CONSILIER, 08-05-2022  
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



- 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 Arhitectilor 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 LIVIU VOLOSEVICI  
L.S.

SECRETAR GENERAL,  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

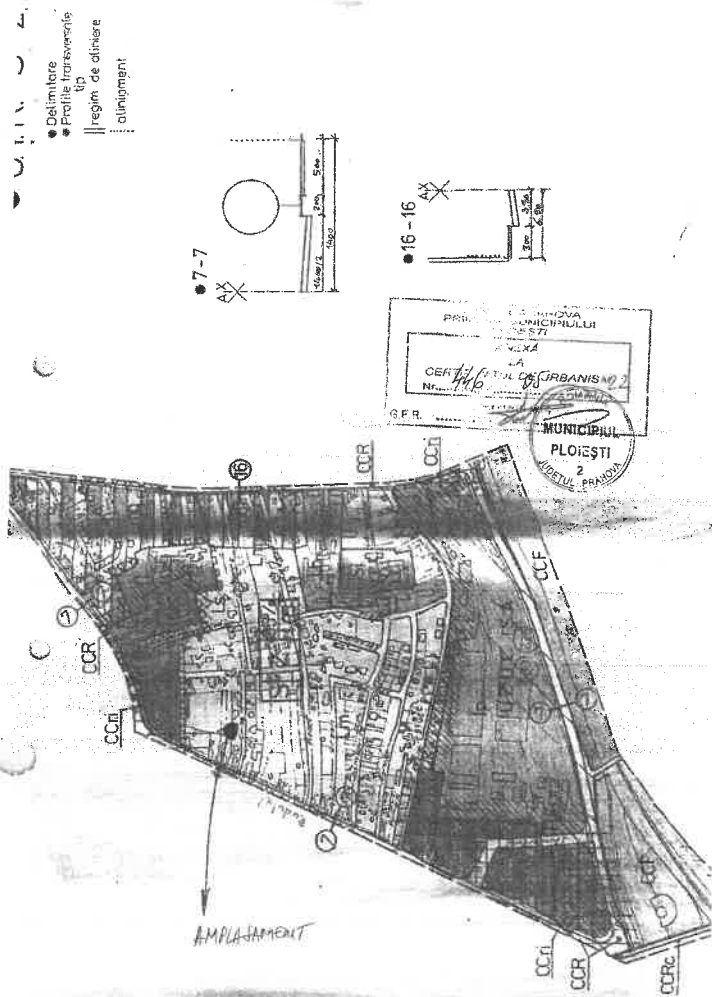


ARHITECT SEF,  
VERONICA RADUNA

/ DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,  
RITA-MARCELA NEAGU

Actiuni taxa de ..... lei, conform cinsului nr. .... din .....  
Sunt de fata in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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



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

# EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143774 Ploiești

Nr. cerere	56965
Ziua	04
Luna	05
Anul	2022
Cod unic	10015394599

TEREN Intravilan

## A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Cerna, Nr. 1G, Jud. Prahova

Nr. crt.	Nr. cadastral, topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	143774	96	Teren împrejmuit;

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3121 / 15/01/2018	
Act Administrativ nr. 379, din 31/10/2017 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, coza actuala	A1
1/1	
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF-2844855, (domeniul privat)	
C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Pagina 1 din 3

Fișă de lucru nr. 1.1

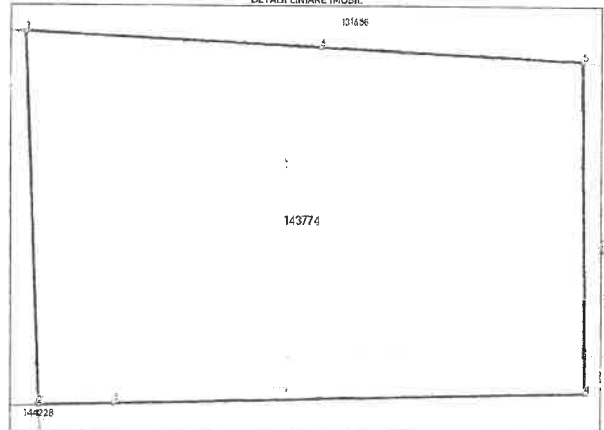
Carte Funciară Nr. 143774 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiești

### Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
	143774	96	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecte tero 70.

#### DETALII LINIARE IMOBIL



#### Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intre vitan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	96	-	-	-	

#### Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.307
2	3	1.656
3	4	10.515
4	5	7.355
5	6	5.832
6	1	6.567

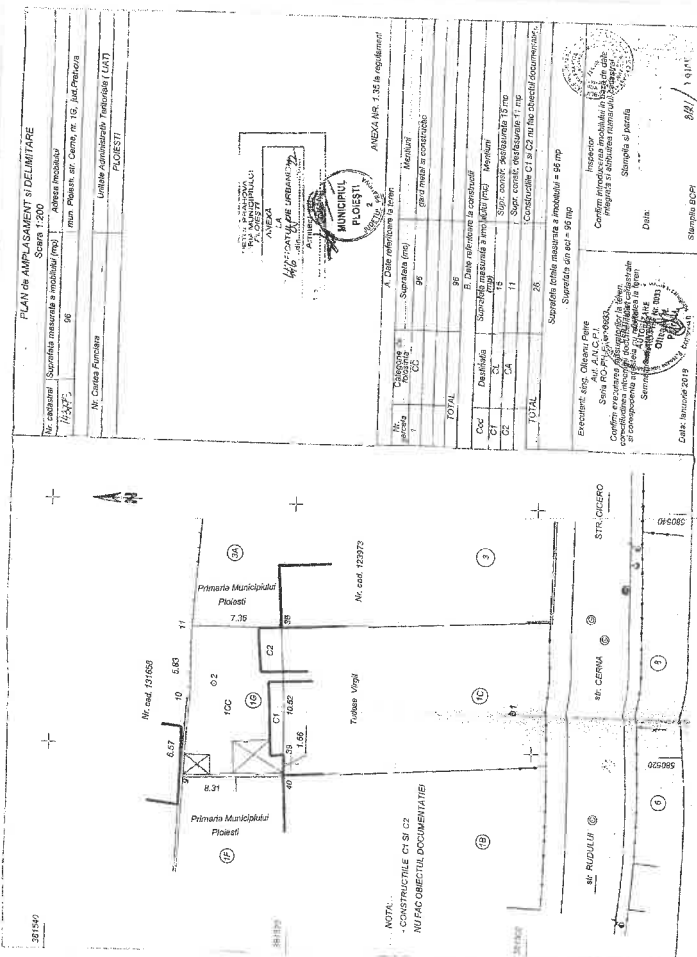


Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Existența planului de proiecte tero 70.

Fișă de lucru nr. 1.1



NOTA:

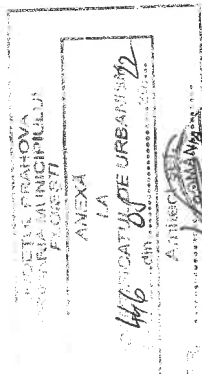
- CONSTRUCTIILE SI C2  
NU FAC OBIECTUL DOCUMENTULUI

# PLAN de AMPLASAMENT si DELIMITARE

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
143773	96	mun. Ploiesti, str. Cerna, nr. 1G, jud. Prahova

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala ( UAT)
	PLOIESTI



ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	96	gard metal si constructie
TOTAL		96	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Mentiuni
C1	CL	15	Supr. constr. desfasurata 15 mp
C2	CA	11	Supr. constr. desfasurata 11 mp
TOTAL		26	Constructiile C1 si C2 nu fac obiectul documentatiei.

Suprafata totala masurata a imobilului = 96 mp

Suprafata din act = 96 mp

Executant: sing. Olteanu Petre  
Aut. A.N.C.P.I.  
Seria RO-PH-F, nr. 00933

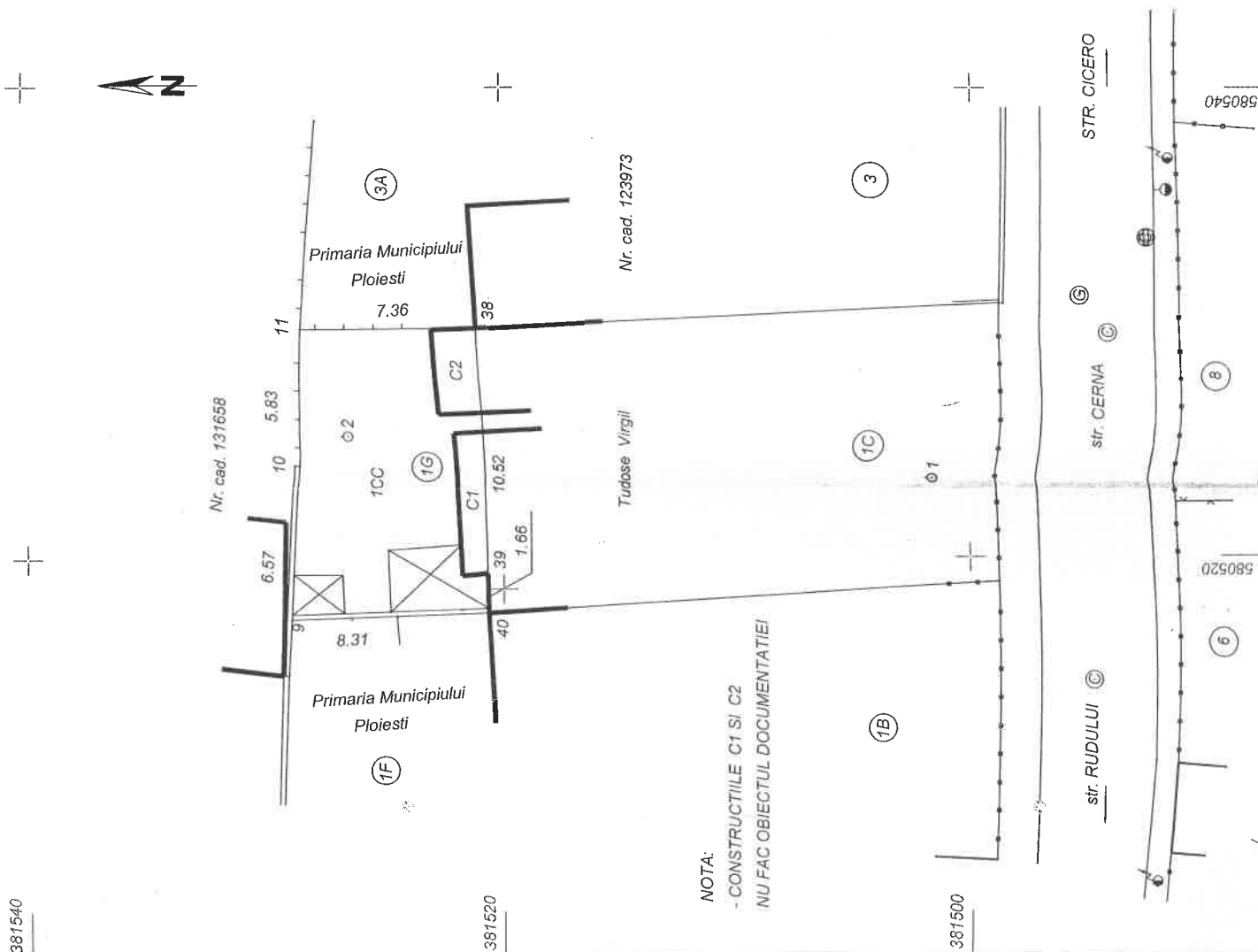
Confirm executarea masuratorilor la teren  
corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale  
si corespundenta adresei cu cartea funciara

Semnat de: OLTEANU PETRE Nr. 0033

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

Data: 19 IAN 2018

Stampila BCPI



NOTA:  
- CONSTRUCTIILE C1 SI C2  
NU FAC OBIECTUL DOCUMENTATIEI

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE  
privind vânzarea prin licitație publică  
a imobilului – teren în suprafață de 96 m<sup>2</sup>,  
situat în Ploiești, str. Cerna, nr. 1G,  
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

**SECȚIUNEA I**

**FIȘA DE DATE**

**privind vânzarea prin licitație publică  
a imobilului – teren în suprafață de 96 m<sup>2</sup>,  
situat în Ploiești, str. Cerna, nr. 1G,  
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 96 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cerna, nr. 1G, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/2006, Anexa nr.1, poziția 1149 și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.133/2007, Anexa nr.1, poziția 112, modificate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.379/31.10.2017 – în conformitate prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

OBS:

- imobilul teren, ce face obiectul procedurii de licitație, este afectat de un contract de închiriere cu termen de valabilitate până la 17.06.2025,
- la încheierea contractului de vânzare cumpărare corespunzător se vor avea în vedere prevederile Legii 287/2009 privind Codul Civil, republicată, menționate la CAPITOLUL V: Contractul de locațiune - Subsecțiunea 6: Înstrăinarea bunului dat în locațiune,
- ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul la prelua calitatea Municipiului Ploiești prin novarea contractului de închiriere.

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 96 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cerna, nr. 1G, 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.

## A.6. 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 Lega 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 oferate.

#### **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 atât datele de identificare ale ofertantului (numele și prenume / denumire societate) cât și 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 Gestionare 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 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 Direcția 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 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 poștă, 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

#### ***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 Lega 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.

##### **• Incompatibilități**

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 închiriere.

###### ***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.

Taxa de participare nu se restituie.

##### ***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, 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 două 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

oferantului 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 alta 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 96 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cerna, nr. 1G, 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 imobilul – teren în suprafață de 96 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cerna, nr. 1G, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/2006, Anexa nr.1, poziția 1149 și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.133/2007, Anexa nr.1, poziția 112, modificate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.379/31.10.2017

OBS:

- imobilul teren, ce face obiectul procedurii de licitație, este afectat de un contract de închiriere cu termen de valabilitate până la 17.06.2025,
- la încheierea contractului de vânzare cumpărare corespunzător se vor avea în vedere prevederile Legii 287/2009 privind Codul Civil, republicată, menționate la CAPITOLUL V: Contractul de locațiune - Subsecțiunea 6: Înstrăinarea bunului dat în locațiune,
- ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul la prelua calitatea Municipiului Ploiești prin novarea contractului de închiriere.

**2. Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**

- a. Adresă imobil: **Ploiești, str. Cerna, nr. 1G,**
- b. Suprafață teren: **96 m<sup>2</sup>,**
- c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: **Carte funciară nr. 143774, nr. cad.143774**
- d. Preț de pornire la licitație: **57.938,00 lei**
- e. Taxă participare licitație: **500 lei** (nu se restituie)
- f. Garanție de Participare la licitație: **5.794 lei**
- g. Certificat de urbanism nr. **446/12.05.2022** 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 și compararea acestuia cu valoarea de inventar

**3. Documentația de atribuire** se achiziționează de la Direcția Gestione Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), **contravaloarea** acesteia fiind de 500 lei.

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

Nr. 303034 din 21-04-2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 446 Din: 12. MAI, 2022

**In scopul:**

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
 VANZARE IMOBIL - STRADA CERNA NR. 1G

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. 303034 din 21-04-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
 satul -, sectorul -, cod postal: -,  
 strada CERNA, nr. 1G, bl. -,  
 sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: nr. cad. 143774,  
 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**

Imobilul cu numarul cadastral 143774 (teren cu suprafata de 96 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea municipiului (domeniu privat), conform H.C.L. nr. 379 / 31.10.2017 si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 58965 / 04.04.2022.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :

L - zona locuinte, respectiv Lm - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime maxim P+2;

-functiunea dominanta: locuinte individuale cu regim mic de inaltime;

-functiuni complementare: institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulatii pietonale, spatii verzi, scuaruri.

Utilizari permise:

-locuinte individuale cu regim mic de inaltime, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii profesionale, sociale, comert ; activitati nepoluante; anexe gospodaresti cu regim de inaltime parter;

Utilizari interzise :

-unitati economice poluante si care genereaza trafic intens ; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front minim la strada;

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

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

**3. REGIMUL TEHNIC**

UTR S-2, POT 50%, CUT 1,50 (conform HCL 293 /2007);

-suprafata teren 96 mp;

-terenul nu are acces la drum public;

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER, 09-05-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

- parcelsa neconstruibilă;
- distanța dintre clădirile amplasate pe parcele alăturate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 119/2014, modificat și completat);
- distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă: minim 3 m.l., pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;
- regim de înălțime maxim P+2;
- orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un înscris autentic;

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 143774, SITUAT IN PLOIESTI, STRADA CERNA NR. 1G

**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:

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

.....

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

Intocmit: GHEORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 09-05-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

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 Arhitectilor 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 LIVIU VOLOSEVICI  
L.S.



SECRETAR GENERAL,  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,  
VERONICA RĂDUNĂ

10.05.2022

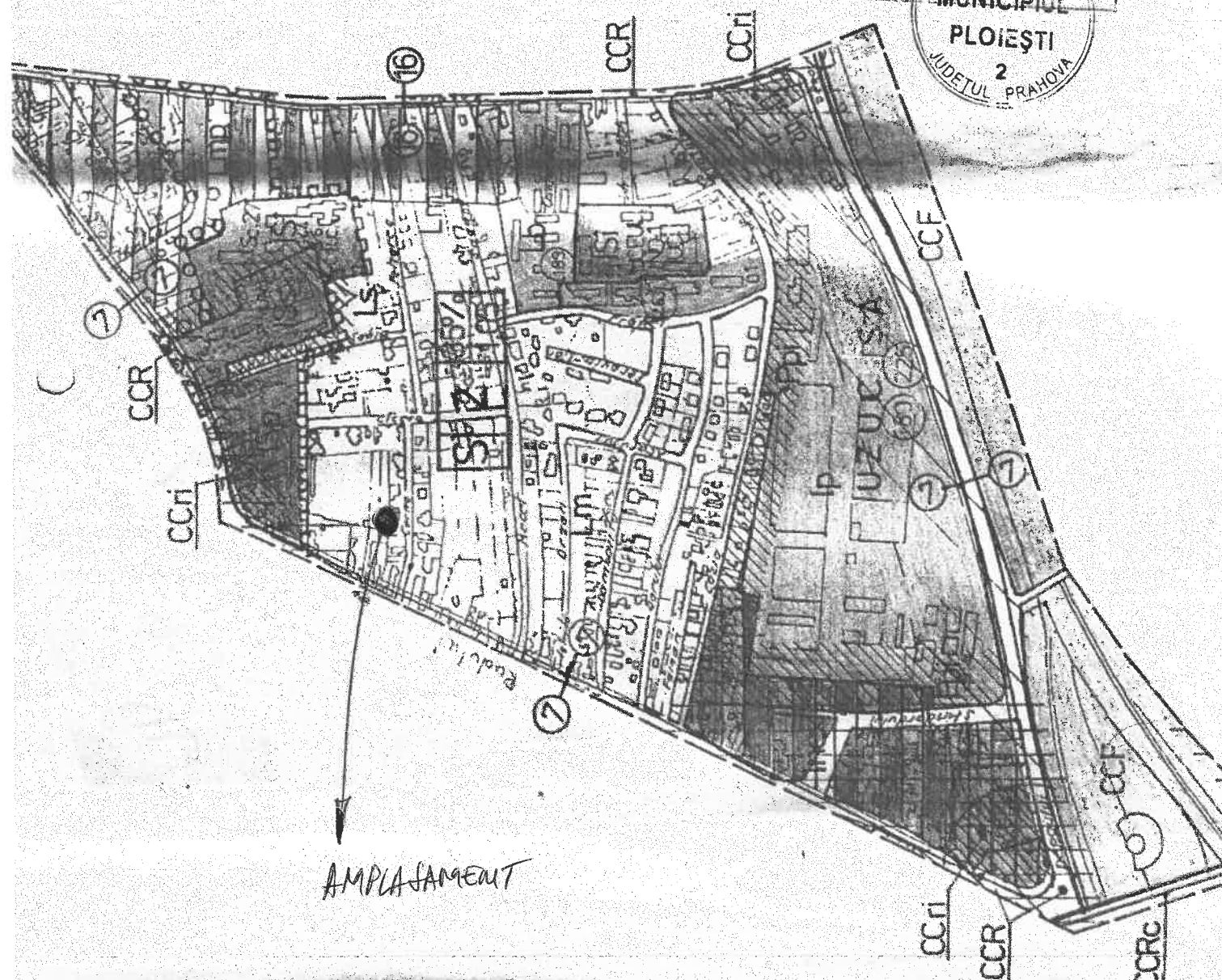
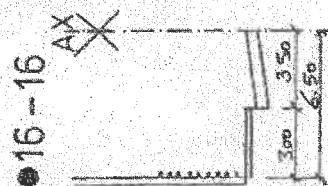
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,  
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....

Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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

7-6-1110



AMPLASANGENT

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
142473	96	mun. Ploiesti, str. Cerna, nr. 1G, jud. Prahova
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala ( UAT)
		PLOIESTI

ANEXA NR. 1.35 la regulament

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	96	gard metal si constructie
TOTAL		96	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Mentiuni
C1	CL	15	Supr. constr. desfasurata 15 mp
C2	CA	11	Supr. constr. desfasurata 11 mp
TOTAL		26	Constructiile C1 si C2 nu fac obiectul documentatiei.

Suprafata totala masurata a imobilului = 96 mp

Suprafata din act = 96 mp

**Excutant:** sing. Olteanu Petre

Aut. A.N.C.P.I.

AUL. A.N.C.P.I.  
Seria RO-PH-F, Nr. 0093

Confirm executarea măsurătorilor la teren,  
corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale  
și corespundența acestora cu realitatea la teren

**AUTOR**  
Semnătuți și stampilați

Mr. 0033

Data: Ianuarie 2018

Stampila BCPI

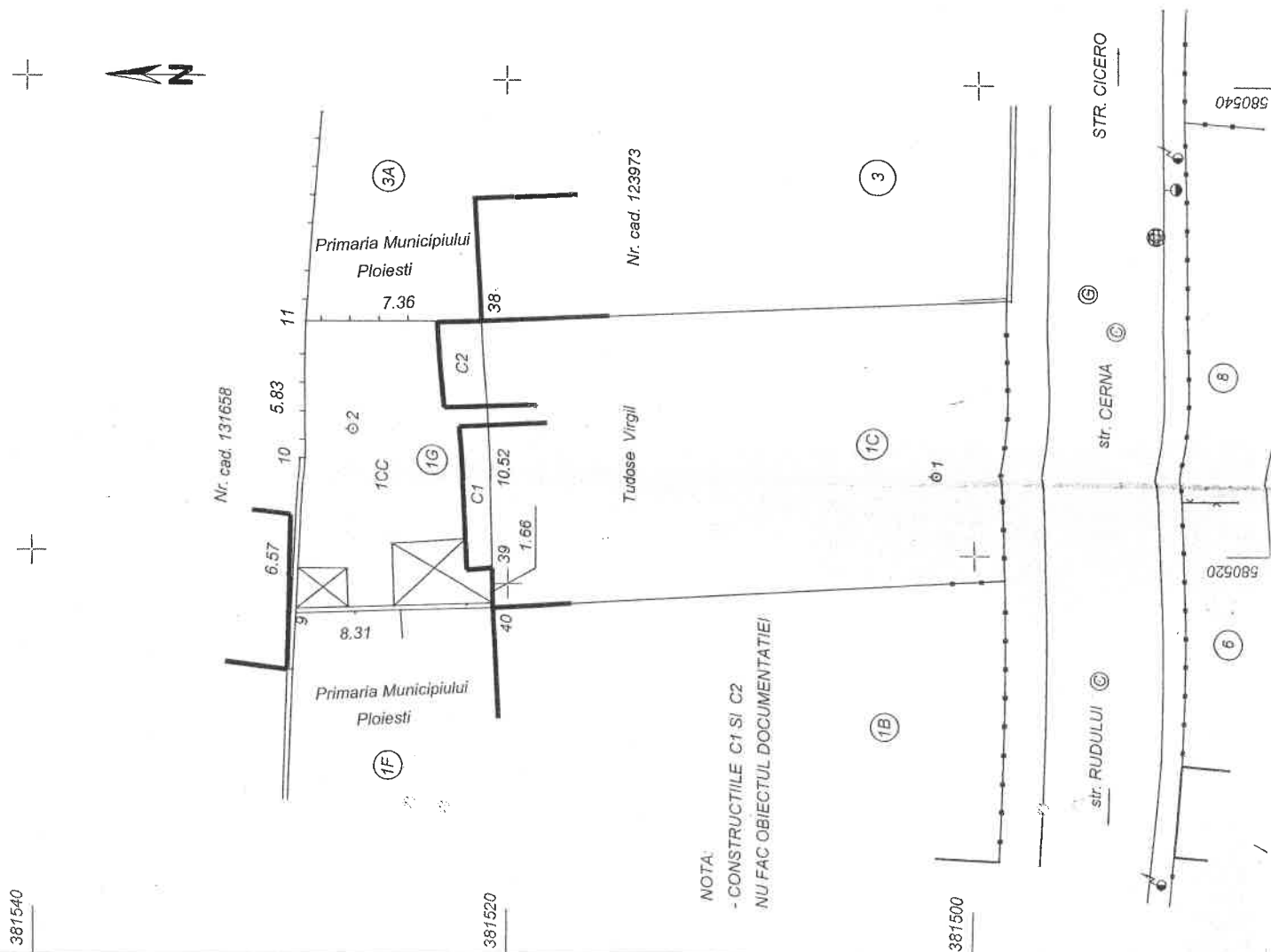
3/21 / 19 JAN. 2013

Inspector

**Inspector**  
Confirm introducerea imobilului in  
integrata si atribuirea numarului

Stampila si parafa

**Data:**



### **SECȚIUNEA III**

### **FORMULARE**

CERERE DE ÎNSCRIERE  
LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT  
AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI  
STR. CERNA, NR. 1G

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. Cerna, nr. 1G.

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. Cerna, nr. 1G.



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. Cerna, nr. 1G, prin prezenta vă  
transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz,  
stampila 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. Cerna, nr. 1G,  
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)