



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

In conformitate contractul nr 2565/04.02.2025 ca urmare a solicitării dvs din cadrul platformei online SEAP, respectiv ordinul de incepere a lucrarilor din 28 februarie 2025, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **Primariei Municipiului Ploiesti**, in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea **s-a realizat in scopul consilierii clientului pentru fundamentarea unor decizii de management privind tranzactionarea bunului imobil evaluat.**

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str Stanjeneilor, nr 21, lot 740, Cartier Bereasca, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	392 mp	152611	152611	In exclusivitate	In proprietate	Extras de carte funciara 164294/24,10,2024 Certificat de urbanism 219/13.03.2025 HCL nr 407/26.09.2024 si Anexa 3 a HCL nr 267/29.11.2006
Total suprafata mp	392					

Proprietatea este evaluata in conditiile termenilor de referinta redactati in forma lor finala, in cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluarii fiind afectata exclusiv de limitarile generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una de tip teren intravilan aflat in proprietatea PRIMARIEI MUNICIPIULUI PLOIESTI ; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



a ocupantilor acestora" putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului intravilan curti constructii in suprafata de 392 mp, la data de 04.04.2025, este cea rezultata din:
ABORDAREA PRIN PIATA:

Valoare de piață teren S = 392 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	66,50	330,97
Valoare totală	26.068	129.740,24
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9770 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 4,9770 valabil la data evaluarii 04.04.2025

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar

Ec. Constanta Ene



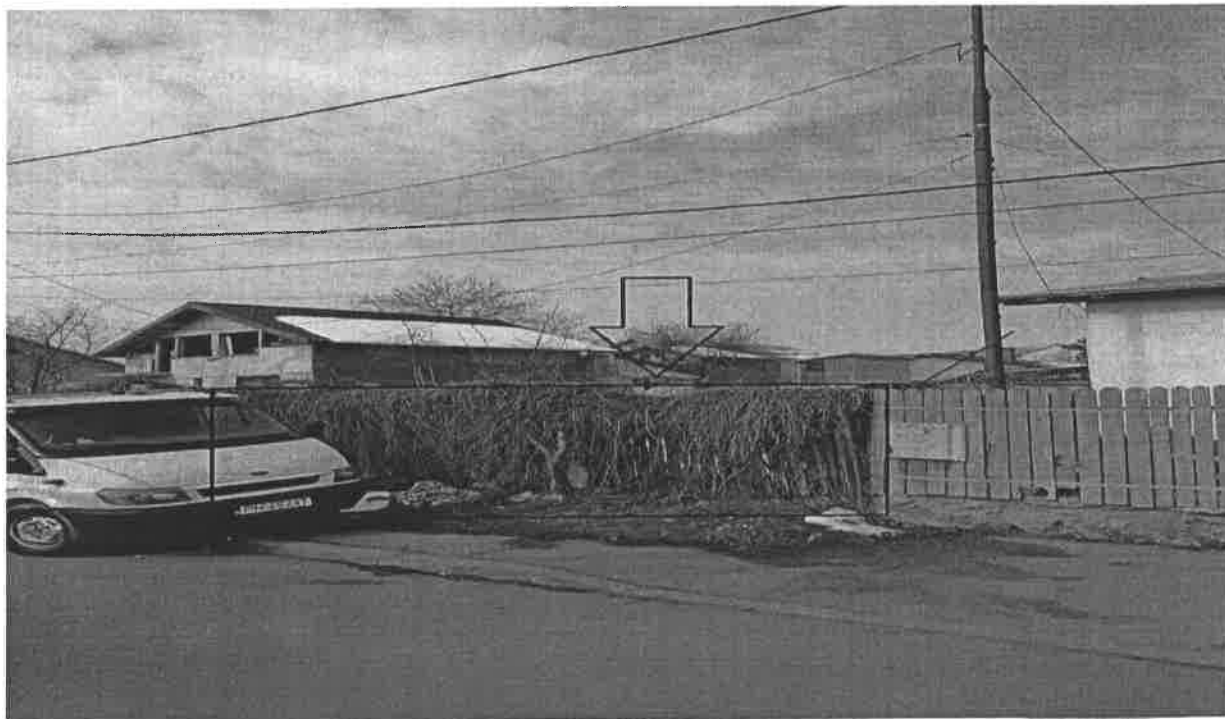
ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 392 mp situat in Municipiul Ploiesti, Str Stanjeneilor, nr 21 lot
740, cartier Bereasca, Judetul Prahova



Scopul evaluarii: **TRANZACTIONARE**

Proprietar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Client: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Destinatar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Utilizator: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Raport nr 36

Aprilie 2025



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12. Descrierea raportului

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport
- 2.6. Date privind impozitele si taxele
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente
- 2.8. Concluziile analizei datelor relevante
- 2.9. Analiza celei mai bune utilizari

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1. Piata imobiliara
- 3.2. Definirea pietei specifice
- 3.3. Analiza ofertei competitive
- 3.4. Analiza cererii
- 3.5. Echilibrul pietei
- 3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Date generale
- 4.5. Abordarea prin piata

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 5.1 Sinteza rezultatelor
- 5.2. Concluzie asupra valorii

Bibliografie
Anexe



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

In cele ce urmeaza sunt prezentati respectivii termeni de referinta, asa cum au fost ei stabiliti prin contractul sau comanda in baza carora s-a realizat evaluarea, pe parcursul procesului de evaluare nu a aparut nici o circumstanta care sa impuna modificarea acestora.

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluarea expusa in prezentul raport a fost efectuata de catre Constanta Ene si nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane, in afara celor identificate mai jos:

- Evaluator : ENE CONSTANTA
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ec. Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2025
- Telefon : 0722 29 34 29
- E-mail : constanta_ene@yahoo.com

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua. Evaluatorul detine calificarea si competenta de a efectua prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de partile interesate in Tabloul Asociatiei:

<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 27.02.2025.

2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2022**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI

CONFIDENTIAL



1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **PRIMARIEI MUNICIPIULUI PLOIESTI**, in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator si contine informatii adecvate doar necesitatilor ei.

Evaluatorul nu v-a transmite copii ale prezentului Raport sau parti ale acestuia, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca posibil utilizator si nici nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar detine si utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de niciun tert.

1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea s-a realizat in scopul estimarii valorii de piata a terenului in vederea tranzactionarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2022, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2022, Glosar IVS 2022 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2022 in interpretarea ANEVAR.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la **proprietatea imobiliara situata in Municipiul Ploiesti, Str Stanjeneilor, nr 21, lot 740, Cartier Bereasca, Judetul Prahova** alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.mp	NC	CF			
Teren	392 mp	152611	152611	In exclusivitate	In proprietate	Extras de carte funciara 164294/24.10.2024 Certificat de urbanism 219/13.03.2025 Hot 267/29.11.2006 si HCL nr 40726.09.2024
Total suprafata mp	392					



In scopul prezentei evaluari dreptul asupra proprietatii evaluate este considerat deplin influent, alor drepturi fiind identificata prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliata (inclusiv cea juridica) a componentelor proprietatii evaluate se gaseste in capitolele de prezentare a datelor.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti constructii , cu suprafata de 392 mp.**

Adresa proprietatii : **Municipiul Ploiesti, Str Sranjeneilor, nr 21, Cartier Bereasca in apropierea Centrului Comercial Gama, jud. Prahova**

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, teren liber, imprejmuit.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar, Se infiinteaza cartea funciara nr cerere 164294/24.10.2025 a imobilului cu NC 152611 Ploiesti, in baza certificatului de urbanism nr 219/13.03.2025.

1.5. Tipul valorii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare tipul de valoare adecvat este " **Valoarea de piata** " definita astfel de SEV 100-Cadrul general.

Valoarea de piata reprezinta 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. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022)

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.



1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este **04.04.2025**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **4.9770 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **07.04.2025**.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu v-a 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. Deasemenea 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.

Concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimate, daca o astfel de distribuire nu a fost prevazuta explicit in raport.

Valabilitatea formularii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la momentul exprimarii opiniei, evolutia ulterioara a valorii putand fi diferita in cele doua monede.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	Am primit Extras de carte funciara, Certificat de urbanism	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea inspectia fiind facilitate de catre un reprezentant al Primariei Ploiesti	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-



Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata / date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piata au fost colectate la nivel de vecinatate, aceasta fiind apreciata ca adecvata de catre evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre constructii, terenuri, caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii la piata.

Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, deprecieri, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

A. Informatii primite de la client. Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

Informatii certe:

- Elemente si date de identificare a proprietatii evaluate –adresa delimitare fizica pe teren
- Datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciara, certificate de urbanism pentru informare, plan de amplasament si delimitare imobil; suprafetele au fost preluate din respectivele documente
- Istoricul proprietatii
- Scopul evaluarii

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- Elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat
- Gradul de utilizare si modul de exploatare a constructiilor
- Date referitoare la costuri de investitie (realizate sau necesare)

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei, pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustari.



B. Informatii colectate de Evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluate
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass media de specialitate
- date specifice din manuale si cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri, cheltuieli, din baza de date, publicatii si internet
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare, publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

- **Ipoteze** La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.
- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarile necesare pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPT

Legitimatie nr. 12447



- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator ENE

Legitimatie nr. 12447



- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea 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;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- **Ipoteze speciale:**
- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala, ca este liber, ca aceasta utilizare este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar** si daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a proprietatii, independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.
- **Terenul se evalueaza in ipoteza ca este liber**



1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/ destinatarilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

Nota: Clientul Primaria Ploiesti poate difuza/publica, lucrarea, in scopul realizarii obiectului pentru care a fost contractat serviciul de evaluare.

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din **"Standardele de Evaluare A Bunurilor 2022"**, astfel:

- Definitii si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din **SEV 100 – IVS Cadrul general (IVS-Cadrul general)**
- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** si condusa in acord cu prevederile **SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)**
- Prezentul raport de evaluare este intocmit cu respectarea cerintelor **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** si **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesare abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12. Descrierea raportului

In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.



CAPITOLUL 2 : PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in Municipiul Ploiesti, Str Stanjeneilor, nr 21, lot 740, Cartier Bereasca, judetul Prahova . Teren curti constructii, intravilan, liber, teren imprejmuit.

Terenul se afla in apropierea centrului comercial Gama Center, cu posibilitatea de racordare la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica.

Documente disponibile:

- Extras de carte funciara nr 164294/24.10.2024
- Certificat de urbanism nr 219/13.03.2025
- Hcl nr 267/29.11.2006
- Plan de incadrare in zona
- Memoriu tehnic

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

TEREN :Suprafata = 392 mp

Regimul Juridic

Imobilul cu numarul cadastral 152611, format din teren in suprafata de 392 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti conf HCL nr 407/26.09.2024 privind actualizarea pozitiei nr 121 (referitoare la imobilul situat in Ploiesti, str Stanjeneilor nr 21, lot 740) din Anexa nr 3 la HCL nr 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in „ Intervalul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti” si a extrasului de Carte Funciara pentru informare eliberat de OCPI Prahova, in baza cererii nr 164294/24.10.2024.

Regimul Economic

Conform certificatului de urbanism nr 219/13.03.2025, terenul are categoria de folosinta intravilan curti constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

IS- zona pentru institutii si servicii de interes general



Iscx-institutii si servicii de interes general constructii complexe

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

Functiuni complementare : activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri.

Utilizari permise:

- Locuinte cu regim mixt de inaltime
- Servicii profesionale, sociale si profesionale
- Comert
- Turism
- Parcari publice si aferente functiunilor admise

Utilizari interzise:

- Orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens
- Constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante
- Amenajari provizorii sau instalari de chioscuri/improvizatii pe domeniul public.

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

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

Regimul Tehnic

UTR -N-19, Scx(POT=50%, CUT= 1.5), conform HCLnr 293/2007;

- Suprafata teren 392 mp
- Parcela construabila

Conform regulamentului general de urbanism sunt considerate parcele construibile numai terenurile care indeplinesc cumulative urmatoarele conditii:

1. Front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
2. Suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat
3. Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
4. Parcela sa aiba acces la un drum public sau privat



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate in procesul evaluarii.

Evaluarea s-a facut tinand cont de suprafetele mentionate in documentatia anexata.

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	152611	392	Curti constructii

Inscrisurile in baza carora au fost identificate drepturile asupra proprietatii evaluate sunt:

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedi sponibil ptr evaluator	Observatii
Extras de carte funciara	164294/24.10.2024	Disponibil	Nu este cazul
HCL	267/29.11.2006	Disponibil	Nu este cazul
Certificat de urbanism	219/13.03.2025	Disponibil	Nu este cazul

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ploiești este municipiul de reședință al județului Prahova, Muntenia, România. Este situat la 60 km nord de București, pe coordonatele de 26°1'48" longitudine estică și 44°56'24" latitudine nordică și are o suprafață de aproape 60 km². Este înconjurat de comunele Blejoi (la nord), Târgșoru Vechi (la vest), Bărcănești, Brazi (la sud) și Bucov (la est). Orașul a crescut începând cu secolul al XVII-lea, pe o moșie cumpărată de Mihai Viteazul de la moșnenii ce o stăpâneau, luând treptat locul vechilor târguri muntenești Târgșor, Gherghița și Bucov ca centru regional al zonei, evoluția sa fiind accelerată de industrializare în special după ce a început exploatarea masivă a zăcămintelor de petrol din zonă și în oraș au apărut mari facilități de rafinare, ceea ce i-a adus porecla de „capitala aurului negru”. În continuare, activitatea sa economică este bazată pe prelucrarea petrolului, orașul



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator
Legitimatie nr. 12447



având patru mari rafinării, dar și alte industrii legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere).

Municipiul Ploiești se găsește în apropierea regiunii viticole Dealu Mare-Valea Călugărească și are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importantă zonă de turism alpin din România. Ploieștiul este un important nod de transport, situându-se pe drumurile care leagă capitala București de Transilvania și Moldova.

Municipiul Ploiești este așezat în centrul Munteniei, în partea central-nordică a Câmpiei Române.

Ploieștiul, unul dintre orașele cele mai importante ale țării, se află la cea mai mică distanță de capitală, și cu toate că pe parcursul a patru secole a avut strânse legături cu aceasta, el și-a păstrat personalitatea. Orașul Ploiești este traversat de meridianul 25°E (în partea sa de vest) și de paralela 44°55'N (în partea de sud). Paralela 45 Nord trece prin comunele suburbane Păulești, Blejoi și Bucov. Municipiul ocupă o suprafață de peste 60 km², din care 35 km² reprezintă comunele suburbane.

Ploieștiul se găsește între două mari râuri, primul dintre ele, Prahova, spre sud-vest, atingând ușor municipiul prin comuna suburbană Brazi, iar cel de-al doilea, Teleajenul, spre nord și est, străbătându-l prin comunele suburbane Blejoi, Bucov, Berceni. Orașul este așezat pe râul Dâmbu, care izvorăște în zona de dealuri a orașului Băicoi, trece prin oraș și prin două comune suburbane și apoi prin comuna Râfov, unde se varsă în Teleajen. Dâmbu are astăzi apa puțină; este canalizat pe aproape toată partea ploieșteană a traseului său, în el deversându-se, la ieșirea din oraș, sistemul de canalizare al acestuia.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în Municipiul Ploiești, Str. Stanjeneilor, nr. 21, lot 740, Județul Prahova, în apropierea centrului Comercial Gama Center.
- Zona liniștită. Zona este rezidențială (zona de case).
- Accesul la proprietate se realizează din drum asfaltat
- Vecinătăți imediate: - proprietăți rezidențiale:
 - Nord – Vasioiu Sofica, NC 136950 (gard lemn)
 - Est – Municipiul Ploiești (gard metalic)
 - Sud- Str. Stanjeneilor (gard metalic)
 - Vest – NC 128265 (limita convențională)



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPA
Legitimatie nr. 12447



Artere importante de circulatie in apropiere

- Auto si pietonal
- Calitatea retelelor de transport : **sosele asfaltate cu o banda pe sens**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidentiala**
- In zona sunt amplasate constructii de tip case si vile
- Imobilul este amplasat la periferia municipiului Ploiesti, la intrarea in Oras dinspre comuna Bucov (str Strandului)
- Din punct de vedere economic: **zona in dezvoltare, cu un somaj mediu**
- In imediata vecinatate a proprietatii, la distanta de max. de 500 m se poate gasi orice facilitate edilitara de tipul:
 - Magazine de bricolaje, mall, magazine de tip hipermarket
 - Benzinarii
- Mijloace de transport in comun: **transport public in comun, RATP**

Vecinatati:

- Magazinul Gama Center

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: S totala 392, categoria intravilan curti constructii, Nc 152611
- Deschiderea la strada
- Dimensiuni: regulat
- Inclinare: plan
- Forma: regulata
- Acces: din str Stanjeneilor
- Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesita masuri speciale de fundare
- Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie.
- Terenul imprejmuit
- Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.
 - Terenul are un aspect ingrijit



- Utilitati:
 - Retea de apa existenta
 - Retea de energie electrica
 - Retea de gaze existenta
 - Retea de canalizare existenta
- Alte observatii:

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: rezidential
- Servituti de trecere; nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale
- Taxe locale de construire: conform prevederilor legale
- Avantaje fiscale: nu este cazul

2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

Pe teren nu sunt edificate constructii. Municipiul Ploiesti beneficiaza de toata infrastructura de transport local.

2.6. Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluata nu exista avantaje si nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferita fata de alte proprietati similare din aria ei de piata.

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

- Nu se cunosc date

2.8. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 1244

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
	-deplin,clar si fara echivoc definitiv	- nu este cazul	
Caracteristicile localitatii	Avantaje - localitate de interes petrolier - densitate mare a populatiei - venturile populatiei peste medie - somaj redus - -economie locala puterunica - - dezvoltare industriala si comerciala semnificativa	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	Avantaje - zona adecvata utilizarilor de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate -zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate -vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinte	Dezavantaje - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -deschidere la drum adecvata -raportul laturilor adecvat -topografia adecvata -conditii de fundare normale -fara expunere la pericolele	Dezavantaje - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata



Modul in care avantajele,dezavantajele si influentele descrise mai sus isi combina efectele, fac din proprietatea evaluata una competitiva in piata sa si daca ar fi sa alcatuim un "clasament" virtul, ea ar ocupa un loc in zona medie spre inferioara a acestuia.

2.9. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in Municipiul Ploiesti , cartier Bereasca.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Avand in vedere ca terenul este construit, utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic. Avand in vedere acestea consider utilizarea rezidentiala permisa.

Utilizarea rezidentiala este maxim productiva si fezabila financiar datorita faptului ca nu ar fi necesare costuri de reconversie substantiale pentru a indeplini acest criteriu.

Conform datelor prezentate in tabelul de mai sus, se observa ca edificarea unei cladiri rezidentiale, in conformitate cu restrictiile urbanistice ale zonei indeplineste criteriile posibilitatii fizice, al permisibilitatii legale si respectiv cel al fezabilitatii financiare si poate satisface criteriul maximei productivitati.

In aceasta ordine de idei, luand in considerare faptul ca prezentele constructii a fost edificate relativ recent, am considerat ca fiind constructii ideale pentru amplasamentul studiat.

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea rezidential.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acesteai proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona Municipiului Ploiesti.

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale
- in zona sunt terenuri libere pe care pot fi edificate constructii comerciale



- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.
- tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de **constructii rezidentiale**.

Testul pentru posibilitatea fizica

Prima etapa in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existente si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.

Rezultatele acestui test sunt implicite, adica utilizarea existente este permisa legal pentru ca respecta toate normele, reglementarile si restrictiile analizate. In aceasta situatie, se poate concluziona ca utilizarea existenta este permisa legal si nicio alta utilizare alternativa nu este permisa legal.

Pentru a verifica daca utilizările mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca in zona sunt constructii rezidentiale, deasemeni terenul este construit, prin urmare pe teren pot fi amplasate **cladiri rezidentiale**.

Consider ca dezvoltările **cladiri rezidentiale** sunt permise legal si nu se identifica nici un fel de constrangeri in acest sens.

Testul fezabilitatii financiare

Testul fezabilitatii financiare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, a fost aplicat avand la baza informatiile obtinute furnizate de studiul de vandabilitate, referitoare la cererea pietei pentru proprietatea imobiliara in cauza, in starea curenta a acesteia.

Avand in vedere si rezultatele obtinute in aplicarea abordarilor in evaluare considerate adecvate pentru proprietatea subiect care indica faptul ca valoarea proprietatii imobiliare considerata ca fiind construita depaseste valoarea terenului considerat ca fiind liber, putem concluziona fara rezerve ca este fezabila financiar **proprietatea de tip rezidential** putand fi considerata maxim productiva in conditiile actuale de reglementare urbanistica.

In zona sunt edificate constructii de acest tip si terenul beneficiaza de utilitatile zonei.

Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca **utilizarea proprietatea de tip rezidential, este fezabila financiar**. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.



Testul valorii maxime

Dupa analiza **permisibilitatii legale, a posibilitatii fizice si a fezabilitatii financiare**, am analizat proprietatea din perspectiva **maximei productivitati**.

Deoarece exista mai multe utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, **evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru constructii rezidentiale** este cea care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare si aceasta este cea mai buna utilizare.

Proprietatea fiind maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber si proprietatii considerata construita).

Concluzia ca utilizarea existenta este maxim productiva este sustinuta de **natura zonei rezidentiale** existand cerere pentru acest tip de proprietati din partea unor participanti pe piata.

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr-o zona **rezidentiala, locuinte de tip case**
- Astfel putem afirma ca amplasamentul **analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv proprietate rezidentiala**
- utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.
- cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final.
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este **continuarea utilizarii existente**.
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform **celeii mai bune utilizari a acestuia**.
- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie **curti constructii** iar cea mai buna **utilizare a proprietatii** considerata construita este cea **rezidentiala**

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva**.



Ca urmare, activitatea pietei indica faptul **ca utilizarea rezidentiala**. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.



CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

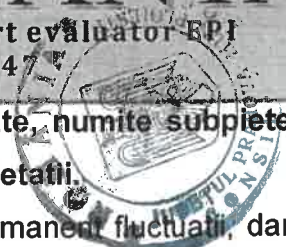
In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat **tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).**



Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietre mai mici, specializate, numite subpietre, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietre, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Piața terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori în 2025, în ciuda situației generate de criza geopolitica, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

În jur de trei sferturi dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică.

3.2. Definirea pietei specifice

In cadrul proprietatii evaluate pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei rezidentiale si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane in domeniul privat al UAT -urilor, curti constructii.

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan, curti constructii, zona de case .

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare datorita proximitatii fata de capitala tarii. Piata imobiliara specifica este una cu activitate relativ scazuta si dezechilibru in favoarea cererii, fiind o piata a vanzatorilor.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in Municipiul Ploiesti, zona cartier Bereasca. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

In analiza acestei pietre am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.



In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii nu este destul de consistent.

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator .

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de **constructii rezidentiale**; in vecinatate a acestui teren nu sunt terenuri libere.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii. Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al rezidentilor **este scazut**.

3.3. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, **oferta reprezinta** cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei permite evaluarea punctelor forte si a punctelor slabe si punerea in aplicare a strategiilor de imbunatatire a avantajului competitiv. O analiza istorica, actuala si viitoare a ofertei trebuie facuta pentru a stabili cate bunuri au fost livrate de concurenti, cat de multe sunt livrate si cate pot fi oferite pe piata.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. **Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesiune in detrimentul vanzarilor.** Cumparatorii se bucura cand pe piata sunt listate terenuri din proprietatea UAT-urilor, la vanzare deoarece decat sa plateasca lunar sau anual o concesiune/redeventa, prefera sa plateasca o rata la banca dar stiu ca devin proprietari,



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator
Legitimatie nr. 12447



aceasta conduce ulterior la cresterea semnificativa atat a valorilor acestor proprietati, cat si a cererii manifestate pentru acestea. De mentionat ca totusi aceste proprietati au valori putin scazute fata de piata libera a persoanelor fizice.

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 60-75 EUR/mp. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati ,eventuale riscuri de inundatie si instabilitate, etc.

Oferta de proprietati similare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume terenuri din proprietatea UAT-urilor pe de o parte si terenuri din proprietatea altor persoane fizice sau juridice, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de terenuri, la nivelul anului 2025, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata proprietatilor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, din cauza evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

In procedura de evaluare am selectat date de piata pe care mai jos le prezentam:

Comparabila 1 <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-bereasca-399-84-mp-msh0974mo>

Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat zona Bereasca, forma dreptunghiulara si deschidere de 24 m, utilitati pe la hotar, un front stradal, in suprafata de 399,84 mp, ofertat la 75,03 eu/mp.

Comparabila 2. <https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-bereasca-8980321>

Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat zona Bereasca str. Stanjoneilor nr 1 , forma dreptunghiulara si deschidere de 24 m, toate utilitatile de utilitati la hotar, un front stradal, in suprafata de 400 mp, ofertat la 70 euro/mp.



Comparabila 3 <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-400mp-bereasca-IDzXII>

Ploiesti teren intravilan curti-constructii situat zona Bereasca , forma dreptunghiulara, toate utilitatile de utilitati la hotar, un front stradal, in suprafata de 400 mp, ofertat la 72,5 euro/mp.

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piata.

3.4. Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind cauzata de criza sanitara, cresterea interesului investitional si cresterea nivelului creditarii. Oamenii prefera sa dezvolte afaceri mai mici care satisfac cerinta populatiei si care ar putea deasemeni sa satisfaca conditiile de austeritate impuse de noile conditii de viata generate de valul pandemic.

Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice in interes investitional. Deoarece achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani nu foarte mare, cererea pentru proprietati similare este crescuta. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ ridicata si vine din partea persoanelor/firmelor atat cu venituri ridicate cat si cu venituri medii.

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes de mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in dezvoltarea unui spatiu cu destinatie mica industrie/comercial.

Cererea de proprietati in Romania, si specific, in jud. Prahova este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt :

- Factori familiari (extinderi, restrangeri, etc.)
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare.



In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori interesati in dezvoltarea de mici afaceri locale
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, afaceri mari, in afara mentinerii unei evolutii pozitive (preturi si tranzactii in crestere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

3.5. Echilibrul pietei

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau nicioadata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii.

In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari



similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile lei/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile, cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile au o usoara crestere pentru ca cererea a crescut fata de oferta pietei.

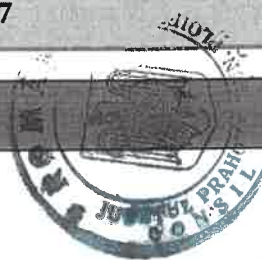
In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de stagnare, a intrat pe un palier usor ascendent in ciuda situatiei create de criza sanitara si cea geopolitica.

Consideram ca acest trend usor ascendent se va mentine si in perioada urmatoare.

3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca si categorii de folosinta si suprafata, cu preturi cuprinse intre 60 euro si 75 euro/mp. Pretul mediu fiind de 65 eur/mp.



CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

4.1. Date generale

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere **cea mai bună utilizare a acestuia**. **Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:** comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. **Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.**

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și



valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

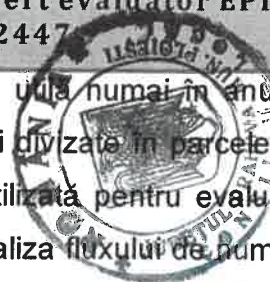
Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.



Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilizată numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

In lucrarea de fata au fost aplicate o singura metoda de evaluare, Abordare prin piata.

Nu a fost aplicata Abordarea prin venit ptr ca in piata sunt putine oferte la inchiriat.

4.2. Abordarea prin piata

Metoda comparatiei vanzarilor este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferente. Se bazeaza pe valoarea unitara a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Metoda comparatiilor de piata isi are la baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza si comparatia se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea

Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata, reflectate in mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona, sau zone comparabile satisfactor.

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie.

Etapele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;
- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punct de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii.

Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. **Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de vanzare, cea mai mica.**

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentii imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in semestru II 2024 in comparatie cu primul semestru 2024 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

S-a aplicat un discount negociere de 5% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 2 -5 %.

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 5%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

Astfel, in urma analizei de piata, au fost selectate **urmatoarele proprietati**, considerate similare celei pe care o avem de evaluat :



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator

Legitimatie nr. 12447



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitatea disponibilă, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

2. **Colectarea** - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	392	399,84	400	400	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	75,03	70,00	72,50	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	oferta	oferta	Vezi Anexa
	Deplin				
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS		Deplin	Deplin	Deplin	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Fara restrictii	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	luna aprilie 2025	luna aprilie 2025	luna aprilie 2025	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Ploiesti strada Stanjenilor nr 21 cartier Bereasca	Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Cartier Bereasca	Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Ploiesti, zona Bereasca str Stanjenilor	Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat în Cartier Bereasca	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	392	399,84	400	400	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan Curti Construcții	similar	similar	similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Strada asfaltată	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	Direct din strada	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	posibilitati la hotar	similar	la hotar	la hotar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	plana, regulată	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, Prin(Screen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

Conform acestor date a fost efectuată estimata valoarea de piata a terenului de valuat.Toate datele si calculele sunt prezentate in anexa de calcul mai jos atasata.

Au fost aplicate ajustarile impuse si a rezultat o valoarea de piata de 66.50 euro/mp.

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin piata.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Teren-domeniul privat al Municipiului Ploiesti, cu suprafata din masuratori de 392 mp si suprafata din acte acte de 392 mp, teren intravilan, liber, imobilul se identifica in str Stanjenilor, nr 21, Lot 749, cu ecua din Str Stanjenilor, in cartierul Bereasca. Hotararea terenului sunt partial materializate prin garduri (demon, metalic, limita conventionala). Imobilul are sumatoarele vecinatati: La nord Vasilescu Stefan (gard de lemn), la Est Municipal Ploiesti (gard metalic), la Sud Str Stanjenilor (gard metalic), la Vest NC 122268 (limita conventionala). Teren amplasat in apropierea centrului comercial Gama Center. Posibilitatea de cauzare la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica. Deschidere 15,82 m		Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat zona Bereasca, forma dreptunghiulara si deschidere de 24 m, utilitatii pe la hotar, un front stradal	Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat zona Bereasca str Stanjenilor nr 1, forma dreptunghiulara si deschidere de 24 m, toate utilitatile de utilitatii la hotar, un front stradal,	Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat zona Bereasca forma dreptunghiulara, toate utilitatile conectate la hotar, un front stradal
ELEMENT DE COMPARATIE				
SUPRAFATA (mp)		392,00	399,84	400
preț ofertă-euro/mp		75,03	75,03	72,50
Preț proprietate		30.000	28.000	29.000
Incadrare PUZ/PUG		UTR-N-19-IScx		
Cuf max		15	0,00	0,00
Pot max		50	0	0,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTA / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)			oferta -5,0%	oferta -5,0%
marja de negociere din piata specifică €/mp			-3,8	-3,6
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)			71	69
Link		https://www.marshallimobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-bereasca-399-84-mp-mh0973mp	https://www.imovestor24.ro/anunturi/40	https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-400mp-bereasca-lp2811
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS		Deplin	Deplin	Deplin
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		71,28	66,50	68,88
2. RESTRICTII LEGALE (reglementări urbanistice)		Fara restrictii	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		71,28	66,50	68,88
3. CONDIȚII DE FINANȚARE		numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		71,28	66,50	68,88
4. CONDIȚII DE VANZARE		normale	normale	normale
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		71,28	66,50	68,88
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE		nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		71,28	66,50	68,88
6. CONDIȚII DE PIATĂ		Data evaluării	luna aprilie 2025	luna aprilie 2025
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		71,28	66,50	68,88
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE		Ploiesti strada Stanjenilor nr 21 cartier Bereasca	Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat in Cartier Bereasca	Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat in Ploiesti, zona Bereasca str Stanjenilor
comparativ cu subiectul		zona de est, Bereasca, langa Gama	zona mai buna	similar
quantum ajustare (%)			-6,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)			-3,5639	0,0000
PREȚ AJUSTAT (€/mp)			67,7146	66,5000
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFATA (mp)		392,00	399,84	400,00
Diferență suprafată			7,8	8,0
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)		Intravilan Curti Construcții	similar	similar
quantum ajustare (%)			0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)			0,0000	0,0000
10. AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		Strada asfaltata	asfaltata	asfaltata
quantum ajustare (%)			0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)			0,0	0,0
11. ACCES		Direct din strada	similar	similar
quantum ajustare (%)			0%	0%
quantum ajustare (€/mp)			0,0000	0,0000
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE		posibilitati la hotar	la hotar	la hotar
quantum ajustare (%)			0%	0%
quantum ajustare (€/mp)		apa, en. el.g.canalizare	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE/TOPOGRAFIE				
		piana, regulata	piana regulată	piana, regulată
quantum ajustare (%)			0,00%	0,00%
quantum ajustare (€/mp)			0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)			0,0%	0%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)			0,01	0,01
PREȚ AJUSTAT (€/mp)			67,72	66,61
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil		nu	nu	nu
quantum ajustare (%)			0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)			0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp) (rotunjit)		subiect	67,72	66,60
Ajustare totala bruta absoluta (€)			3,6 €	0,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			5,01%	0,01%
VALOAREA DE PIATĂ PENTRU :		66,50 €		2,8 €
VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ (EURO) :		28.088 €		4.01%
VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ (LEI) :		129.740 lei		
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Ploiesti teren intravilan curti-construcții situat zona Bereasca str Stanjenilor nr 1, forma dreptunghiulara si deschidere de 24 m, toate utilitatile de utilitatii la hotar, un front stradal, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliară subiect si asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Explicarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierii între vânzător și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -5% mai mici decât prețurile oferite.

1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS - proprietatea subiect are dreptul de proprietate Deplin. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, în fața proprietății subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, în fața proprietății subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate Deplin, în fața proprietății subiect.

2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) - Pentru Proprietatea subiect Fara restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece similară restricțiilor, în fața proprietății subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece similară restricțiilor, în fața proprietății subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece similară restricțiilor, în fața proprietății subiect.

3. CONDIȚII DE FINANȚARE - proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.

4. CONDIȚII DE VANZARE - proprietatea subiect are condițiile de vânzare normale. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, în fața proprietății subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, în fața proprietății subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, în fața proprietății subiect.

5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE - Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ - Din discuțiile cu agenții imobiliare, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al căruia imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la Data evaluării. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum luna aprilie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum luna aprilie 2025, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum luna aprilie 2025, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE - proprietatea subiect este localizată în Ploiești strada Stanjenilor nr 21 cartier Bereasca. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece este localizată în Ploiești teren intravilan curți-construcții situat în Cartier Bereasca, amplasament zona mai bună decât proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în Ploiești teren intravilan curți-construcții situat în Ploiești, zona Bereasca str Stanjenilor, amplasament similar idem ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -4% deoarece este localizată în Ploiești teren intravilan curți-construcții situat în Cartier Bereasca, amplasament zona mai bună decât proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) - Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 392. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 399,84 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0% deoarece are suprafața de 400 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0% deoarece are suprafața de 400 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) - proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan Curți Construcții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) - proprietatea subiect are străzile/ trotuarele Strada asfaltată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES - proprietatea subiect are accesul Direct din strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces similar.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE - Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are posibilități la hotar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0% deoarece are suprafața de la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0% deoarece are la hotar.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE/TOPOGRAFIE - proprietatea subiect are forma plană, regulată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plană regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plană, regulată.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Conform abordarii prin Piata valoarea de piata estimata pentru terenul cu suprafata de 392 mp este urmatoarea:

Valoare de piață teren S = 392 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	66,50	330,97
Valoare totală	26.068	129.740,24
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9770 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Evaluator Autorizat EPI

Ec Constanta ENE

CONFIDENTIAL



CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății :

Valoare de piață teren S = 392 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	66,50	330,97
Valoare totală	26.068	129.740,24
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9770 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării. De asemenea am analizat abordarea aplicată, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și acolo unde a fost cazul a ipotezelor folosite, această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

- 1. Adecvarea** - discuția se face despre o proprietate „teren”, amplasată într-o zonă rezidențială a Municipiului Ploiești. Piața vânzării, în zonă, pentru astfel de proprietăți este una prea puțin activă dat fiind faptul că sunt proprietăți din domeniul privat al UAT, piața închirierilor pentru aceste proprietăți este una mai activă, totuși evaluatorul **apreciază ca valoarea proprietății este mai apropiată de cea obținută prin abordarea prin piață.**
- 2. Precizia** - având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea celor două abordări, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață.**



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

3. **Cantitatea informatiilor** - deoarece in **Municipiul Ploiesti** se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile **culese din piata imobiliara** au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si de asemenea, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse analizei:

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului in suprafata totala de 392 mp, la data de 04.04.2025 este cea rezultata din Abordarea prin piata si este de 66,50 euro/mp, respectiv 26.068 euro pentru intreaga suprafata de teren.

Valoare de piață teren S = 392 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	66,50	330,97
Valoare totală	26.068	129.740,24
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9770 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Valorile nu includ TVA.

Evaluator E.P.I
Ec. Constanta Ene,
legitimatie 12447



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2022
- www.imobiliare.ro
- www.imoradar.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

- Anexa 1** Fise de calcul
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Localizare subiect si comparabile
- Anexa 4** Acte de proprietate

Evaluator E.P.I
Ec. Constanta Ene,
legitimatie 12447



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

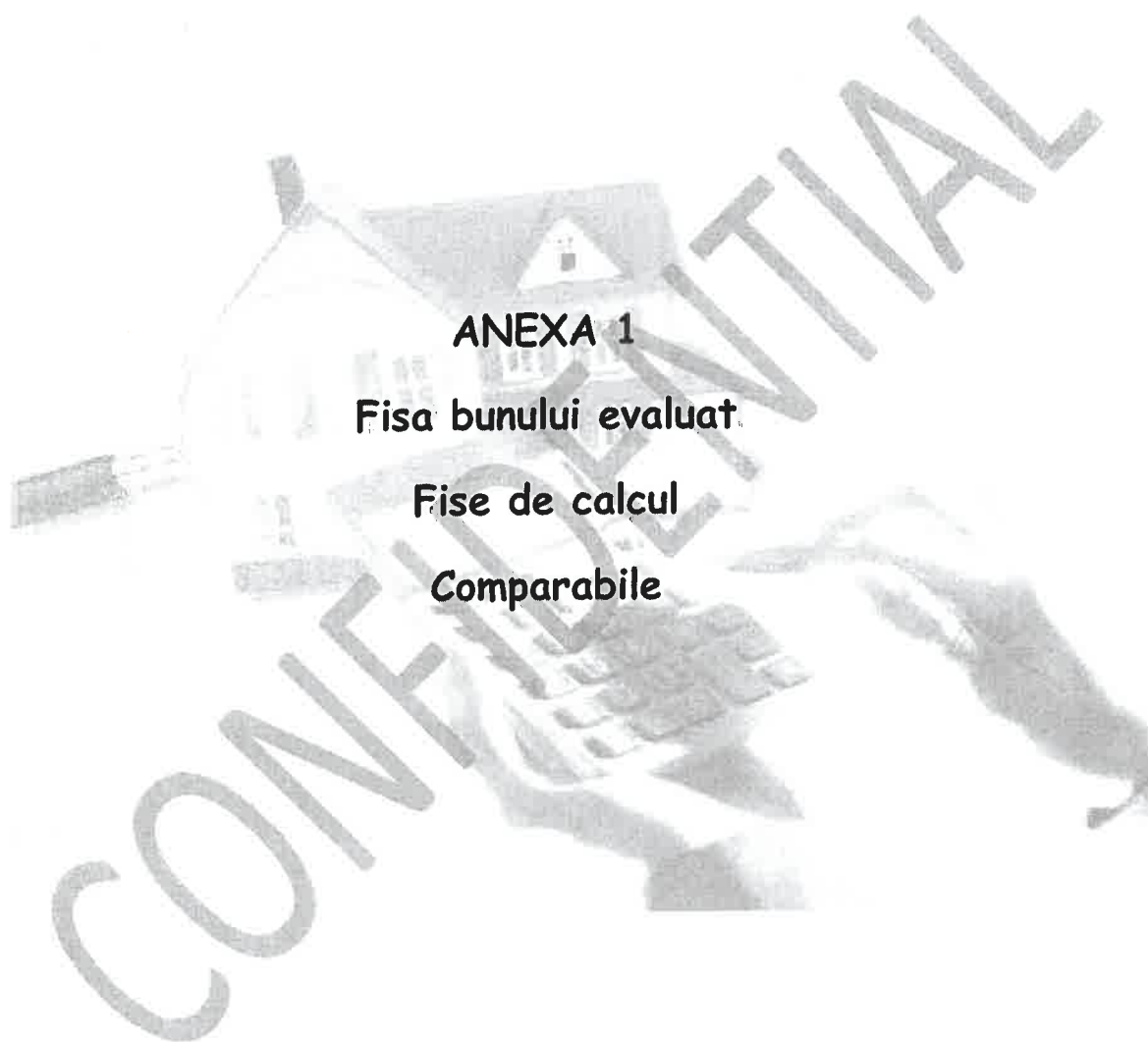


ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE			
Data evaluarii:		Teren aflat in Municipiul Ploiesti, Str Stanjeneilor, nr 21, Ph 04.04.2025	
Cursul valutar la data evaluarii:		1 euro = 4,9770lei (B.N.R.)	
1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE SPECIALA			
Denumirea	Teren intravilan		
Destinatia	Curti constructii		
Nr.Cadastral	152611		
Data PIF			
Localizarea (adresa)	Municipiul Ploiesti, Str Stanjeneilor, nr 21, Ph		
Dimensiuni, suprafete	Suprafata acte (mp) =	392	
	Suprafata masurata(mp) =	392	
			
2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE			
Teren- domeniul privat al Municipiului Ploiesti , cu suprafata din masuratori de 392 mp si suprafata din acte de 392 mp , teren intravilan, liber. Imobilul se identifica in str Stanjeneilor, nr 21, Lot 740, cu acces din Str Stanjeneilor, in cartierul Bereasa. Hotarele terenului sunt partial materializate prin garduri (lemn, metalic, limita conventionala) . Imobilul are urmatoarele vecinatati: La nord Vasioiu Sofica (gard de lemn), la Est Municipiul Ploiesti (gard metalic), la Sud Str Stanjeneilor (gard metalic), la Vest NC 128265 (limita conventionala). Teren amplasat in			
3. ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA			
Sursa de informatii privind estimarea costului unitar de inlocuire		Oferte de piata site-uri de specialitate	
Valoare de piata teren 392 mp- euro- la 4 aprilie 2025		26.068	
Valoarea de piata unitara - euro/mp- la 4 aprilie 2025		Valoare (euro/mp)	66,50
Valoarea contabila la 4 aprilie 2025			
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR		CONSTANTA ENE	



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-400mp-bereasca-IDzXII>

Descriere

Blitz va propune spre vanzare un teren perfect pentru viitoarea dumneavoastra casa, situat in Ploiesti pe o strada linistita din cartierul Bereasca, acest teren beneficiaza de toate utilitatile la limita de proprietate, este imprejmuit si permite un regim de construire tip P+1+M. Pentru mai multe detalii si programarea unei vizionari nu ezitati sa ma contactati.

Cod ofertă / ID BLITZ: P96689

Mai puțin



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-bereasca-8980321>

Human Interface De... Cum incepi o afacere... Calculul rentabilitatii... Inchiriere apartamente... servise - Clătare G... Teren Chitosea 406... Spatiu comercial 12... Wholesale Toys for...

Teren de vânzare in Ploiesti Bereasca la 28.000 €

Acasa > Prahova > Ploiesti > Bereasca > TEREN 400 M/BEREASCA/PLOIESTI



3/3
18 zile în urmă

Agentie
28.000 €

TEREN 400
M/BEREASCA/PLOIESTI

Detalii

Se rezolvă o problemă

Salvează Distribuie

28.000 €

Contactează vânzătorul pe
publi24.ro

Preț pe m²: 18.85,50 € Anunțat pe: 20.03.2025

Credți ipototecar, comision 0. Vezi detalii

Human Interface De... Cum incepi o afacere... Calculul rentabilitatii... Inchiriere apartamente... servise - Clătare G... Teren Chitosea 406... Spatiu comercial 12... Wholesale Toys for... Toate marcatile

Agentie
28.000 €

3/3
18 zile în urmă

TEREN 400
M/BEREASCA/PLOIESTI

Detalii

Credți ipototecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²: 70 € Suprafață utilă: 400 m²

Descriere

Societate Balance ofera spre vanzare teren 400 mp, Ploiesti, zona rediden?ala cu constructii vile noi. Terenul este pretabil pentru constructii vile sau sediu firma. Terenul este imprejmuit cu gard din beton ?i are por?i din fier. Deschidere 24 m, toate utilitatile, certificat de urbanism ?i avize pentru constructie. Dimensiuni: 24x16,66. Actele sunt pregatite pentru vanzare direct de la proprietar. Adresa: Str. Stanjensilor, nr. 1. In intersectie ave?i sta?ie de autobuz, sta?ie de taxi, supermarket Profi, vad comercial. Terenul este langa Dedeman, langa DN Ploiesti-Buzau. Va astept sa il vizionam impreuna. Elena Ene 0721 619 040 Publi24_1742293710

Harta

Vezi harta

Alte zone din Ploiesti

8 Martie... 9. Mai... Albert... B-Dul Bucuresti... Buna Viata... Democratie...



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



[https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-bereasca-399-84-mp-](https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-bereasca-399-84-mp-msh0974mo)

msh0974mo

MARSHALL IMOBILIARE
PLANUL TAI DEVINE REALTATE

0733 358 130
0244 140 152

OFERTE FAVORITE (0)

VANZARI INCHIRIERI OFERTE SPECIALE CERE OFERTA ADAUGA OFERTA INFO UTILE DESPRE NOI CONTACT

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Prima Pagina > Terenuri intravilan de vanzare in Prahova > Teren intravilan de vanzare, zona Bereasca, 399.84 mp

Suprafata utilitatii totala = 399.84 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Bereasca, 399.84 mp

30.000 EUR
PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH0974MO**

Caracteristici

Suprafata teren:	399.84 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	24 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Caracteristici

Suprafata teren:	399.84 mp
Front stradal:	24 m
Nr. Fronturi:	1
Tip teren:	Constructii
Categorie:	Intravilan
Constructie pe teren:	-
Suprafata construita:	-

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXA 2

Fotografii



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Access din strada Stanjeneilor



Vedere teren





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Vedere de pe teren





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator SPI
Legitimatie nr. 12447



CAPTURI GOOGLE ALE LOCATIEI





ENE CONSTANTA

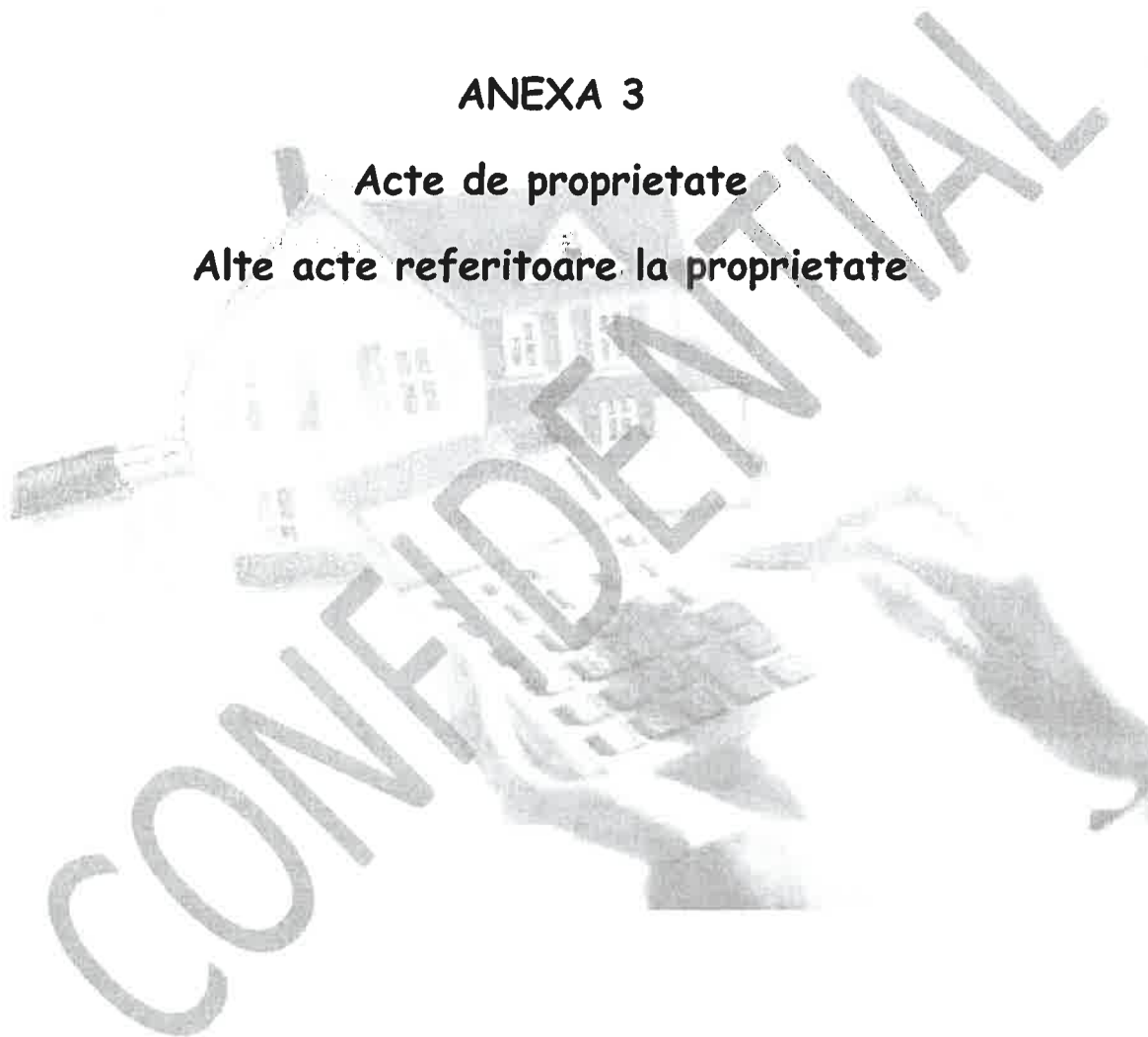
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 152611 Ploiești

Nr. cerere	164294
Ziua	24
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
1001801879517



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str STANJENEILOR, Nr. 21, jud. Prahova, lot 740

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	152611	392	Teren împrejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
164294 / 24/10/2024		
Act Administrativ nr. 407, din 26/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	AI
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855		

C. Partea III. SARCINI .

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



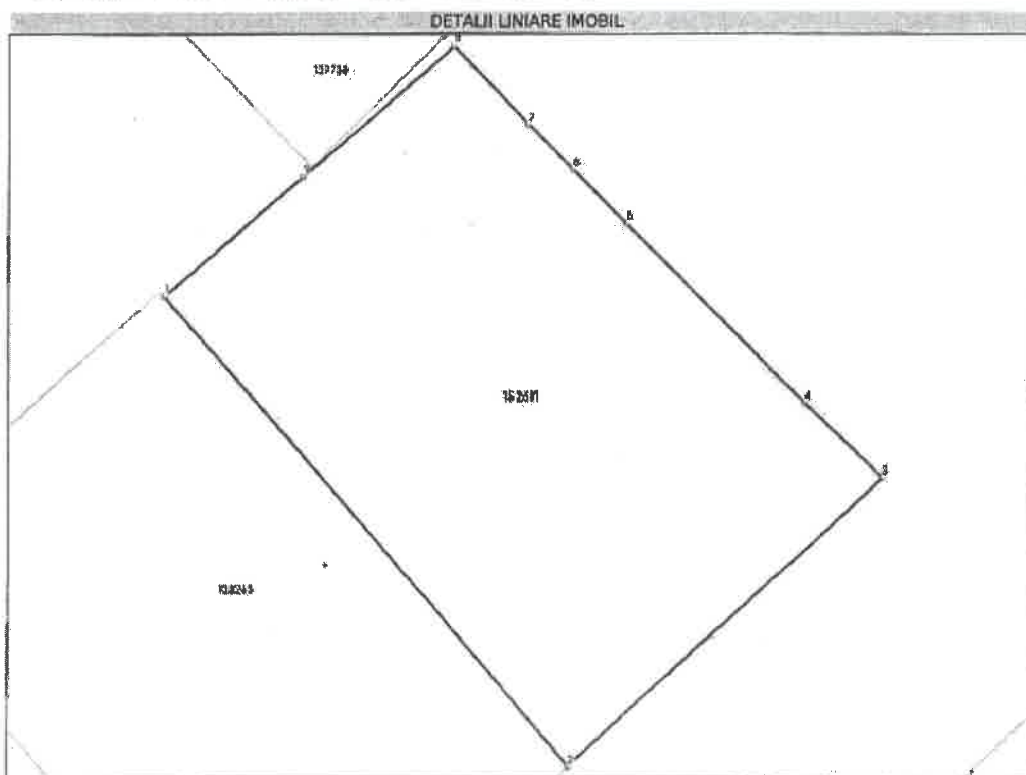
Carte Funciară Nr. 152611 Comuna/Oras/Municipiu Ploesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
152611	392	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

nr. crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	392	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	24.77
2	3	16.922
3	4	4.323
4	5	9.992
5	6	3.094
6	7	2.598



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator FBI
Legitimatie nr. 12447



Carte Funciară Nr. 152611 Comuna/Oraș/Municipiul Ploiesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.281
8	9	7.86
9	1	7.296

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

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

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

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

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

Data soluționării,
18-11-2024

Asistent Registrator,
GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

Referent,

Data eliberării,
____/____/____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152611 / UAT Ploiesti



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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. ordine	164294
Zona	24
Luna	10
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 152611 / UAT Ploiești

TEREN Intravilan

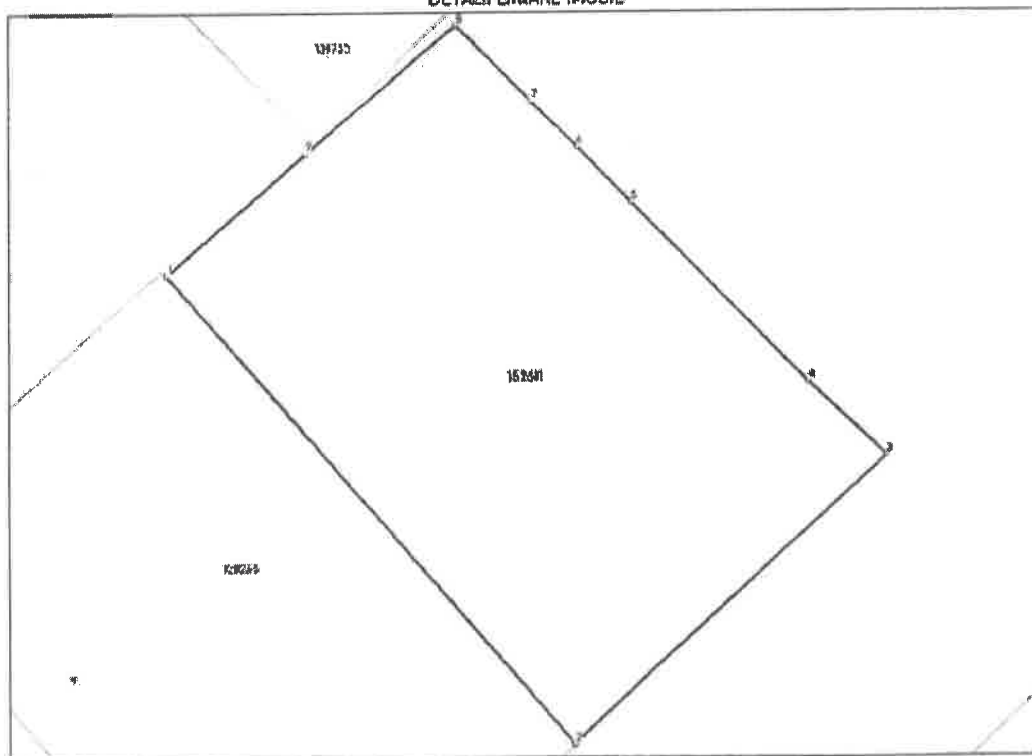
Adresa: Loc. Ploiești, Str STANJENEILOR, Nr. 21, Jud. Prahova, lot
740

Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
152611	392	

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara, imobil nr. cadastral 152611 / UAT Ploiesti

Incadrare in zona
scara 1:500





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 152611 / UAT Ploiești

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vi	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	392			
TOTAL:			392			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.77
2	3	16.922
3	4	4.323
4	5	9.992
5	6	3.094
6	7	2.598
7	8	4.281
8	9	7.88
9	1	7.298

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 28-10-2024
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

STEFAN CHIRICU



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



100160872517

Incheiere Nr. 164294



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

Dosarul nr. 164294 / 24-10-2024

INCHEIERE Nr. 164294

Registrator: MARIUS VOICU

Asistent: GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima Inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.407/26-09-2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

iar in conformitate cu art.24 (alin.2 si 3) si art.28¹,art.29,art.31 (alin.1) si art.41 (alin.5²) din Legea nr.7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) coroborat cu art.884 si art.888 Cod Civil si ale art.45,art.47 (alin.2) si art.67,art.72 din Regulamentul de avizare,receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr.600/2023 al Directorului general al A.N.C.P.I.,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 152611

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, sub B.1 din cartea funciara 152611 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL PLOIESTI

TOMESCU MIHAELA MARIANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sel

Data soluționării,

19-11-2024

Registrator,

MARIUS VOICU

Asistent Registrator,

GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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



MEMORIU TEHNIC

1. ADRESA IMOBIL: MUNICIPIUL PLOIESTI STR. STANJENELOR NR.21, lot 740, JUD. PRAHOVA
2. BENEFICIARI LUCRARI: MUNICIPIUL PLOIESTI
3. PERSOANA FIZICA AUTORIZATA: TOMESCU MIHAELA MARIANA, AUTORIZATIE A.N.C.P.L SERIA RO-B-F NR.0738/2019
4. NUMARUL LUCRARI IN REGISTRUL PROPRIU: 30/ 2024
5. TIPUL LUCRARI: DOCUMENTATIE DE INTABULARE IMOBIL LA CARTEA FUNCARA

6. AMPLASAMENTUL IMOBILULUI:
 - IMOBILUL SE AFLA SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA, SE IDENTIFICA IN STR. STANJENELOR NR.21, LOT 740, CU ACCES LA STR. STANJENELOR.
 - HOTARELE TERENULUI SUNT PARTIAL MATERIALIZATE PRIN GARDURI(LEMM, METALIC, LIMITA CONVENTIONALA), CONFORM PLANULUI DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE.
 - IMOBILUL ARE URMATOARELE VECINATATI:

Puncti cardinali	Vecini	Natura gardului
NORD	VASIOIU SOFICA, NR.CAD.136950	Gard lemn
EST	Municipiul Ploiesti	Gard metalic
SUD	Str.Stanjenelor	Gard metalic
VEST	NR.CAD.126265	Linie convențională

- IMOBILUL ESTE FORMAT DIN TEREN IN SUPRAFATA MASURATA DE 392mp, SUPRAFATA DIN ACT DE 392mp.

7. OPERATIUNI TOPO-CADASTRALE EFECTUATE:

- S-A FACUT IDENTIFICAREA IMOBILULUI IN PREZENTA SI CU ACORDUL PROPRIETARULUI
- S-AU MASURAT LIMITELE FIXE EXISTENTE IN TEREN, DIN INTERIORUL SI VECINATATEA IMOBILULUI(GARDURI, CONSTRUCTII DEFINITIVE, CONSTRUCTII PROVIZORII, STALPI DE ILUMINAT, DRUMUL SI LIMITELE DE PROPRIETATE, LA STRADA, ALE IMOBILELOR VECINE).
- INTRUCAT REDELA GEODEZICA ESTE SLAB ACOPERITA CU PUNCTE DIN REDELA NATIONALA PENTRU A SE PUTEA UTILIZA COORDONATELE ACESTORA MASURATORILE S-AU EFECTUAT FOLOSIND SISTEMUL GNSS CHC X91+. PUNCTELE GNSS AU FOST DETERMINATE PRIN METODA NETWORK - RTK VRS, FOLOSIND DATELE FURNIZATE DE SISTEMUL NATIONAL ROMPOS, PRIN INTERMEDIUL UNEI STATII VIRTUALE DE REFERINTA.
- RIDICAREA TOPOGRAFICA S-A FACUT IN SISTEM DE PROIECTIE NATIONAL „STEREO 70„
- S-AU DETERMINAT SUPPLEMENTAR 4 PUNCTE DE STATIE(GPS) PENTRU RIDICAREA DETALIILOR CU STATIA TOTALA LEICA TCR 805POWER, METODA DE MASURARE A ACESTORA DIN URMA FIIND CEA A RADIERII DIN DRUMUIRE.
- DETERMINAREA SUPRAFETELOR CONSTRUCTIILOR S-A FACUT PRIN PLANIMETRAREA ACESTORA, MASURATORILE FIIND EXECUTATE CU RULETA ELECTRONICA HILTI PD32.
- S-AU PRELUCRAT INFORMATIILE PRELUATE IN TEREN CU SOFTURI DE SPECIALITATE,TransDatRo, ZwCad, Topoll,
- A FOST REALIZAT PLANUL DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI LA SCARA 1:500
- CALCULUL SUPRAFETELOR S-A EFECTUAT ANALITIC DIN COORDONATELE PUNCTELOR DE CONTUR.
- S-A INTOCMIT DOCUMENTATIA CONFORM REGULAMENTULUI IN VIGOARE.

8. SITUATIA JURIDICA A IMOBILULUI:

- IMOBILUL SE INTABULEAZA LA CARTEA FUNCARA IN BAZA H.C.L.NR.407/26.08.2024



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ADRESA: Municipiul Ploiesti str.Stanjeneilor nr.21, lot 740

CALCULUL SUPRAFETELOR

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	384367.275	582595.132	7.30
2	384372.076	582600.626	7.86
3	384377.180	582606.603	4.28
4	384374.136	582609.613	2.60
5	384372.313	582611.464	3.09
6	384370.110	582613.637	9.99
7	384363.005	582620.662	4.32
8	384360.042	582623.810	16.92
9	384348.570	582611.370	24.77
S=392mp			

TOMESCU
MIHAELA-
MARIANA

Digitally signed by
TOMESCU MIHAELA-
MARIANA
Date: 2024.10.24
16:01:01 +03'00'



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1 : 500			
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
152611	392	Municipiul Ploiesti str.Stanjencilor nr.21, lot 740	
Cartea Funciara nr.		U.A.T. Intravilan mun. Ploiesti	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	392	teren partial imprejmuit
Total		392	

B. Date referitoare la constructii		
Cod Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total		

Suprafata totala masurata a imobilului = 392 mp
Suprafata din acte = 392 mp

Executant : ing. TOMESCU MIHAELA MARIANA - P.F.A.
Autorizatie A.N.C.P.I. - SERIA RO-B-F Nr.0736/2019
Tel. : 0722686570

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

Semnatura si stampila
Data : octombrie 2024

TOMESCU MIHAELA-MARIANA
Digitally signed by TOMESCU MIHAELA-MARIANA
Date: 2024.10.24 10:05:38 +03'00'

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

Semnatura si parafa

Data : _____

Stampila DCP



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



HOTĂRÂREA Nr. 267

privind includerea unor imobile în

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 în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1** Constată că imobilele identificate în *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 în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*, cu înscrierea, conform legii, în *Cartea funciară provizorie*.
- Art. 2** Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de sedință,
Paul Palas

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

EXPUNERE DE MOTIV E

la proiectul de hotărâre cu privire la includerea unor imobile în
Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcătuit, potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate în proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al localității.

Prin efectul legii și prin alte acte normative în patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asupra cărora municipiul are drept de proprietate privată.

În Anexele nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 sunt identificate imobile aflate în domeniul privat al municipiului aflate în folosință prin închiriere sau concesiune.

Având în vedere faptul că imobilele se află în circuitul civil se impune ca acestea să figureze în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*, pentru a putea fi intabulate.

Pentru a se putea face dovada proprietății este necesară emiterea unei hotărâri de consiliu care să ateste faptul că imobilele ce fac obiectul unor contracte, conform anexelor la prezentul proiect de hotărâre, se află în domeniul privat al municipiului Ploiesti.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



13

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata (mp)	Concesionar	Destinatie	Observatii
116.	18B, lot 517A Str. Stanjenilor, nr. 27, lot 746	408	Str. Gorunului, nr. 17, FN/01.07.1993 Micu Sofia Paula Str. Micunulelor, nr. 32, FN/01.07.1993	locuinte Constructie locuinte	
117.	Str. Dumbravei, nr. 19, lot 878/TV	260	Mihalea Laurentiu Str. Craitelor, nr. 17C, FN/10.05.1994	Constructie locuinte	
118.	Str. Stanjenilor, nr. 9, lot 728	384	Minea Valentin Str. Penes Curcanul, nr. 8, bl. 151C, ap. 34 FN/06.12.1993	Constructie locuinte	
119.	Str. Ferigei, lot 1781	400	Moise Carmen Str. Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 259, FN/06.12.1993	Constructie locuinte	
120.	Str. Molitului, nr. 3, lot 560	425	Neacsu Gabriela Str. Molitului, nr. 6A, FN/06.12.1993	Constructie locuinte	
121.	Str. Stanjenilor, nr. 21, lot 740	408	Necula Adrian Str. Leandruului, nr. 2C, FN/01.07.1993	Constructie locuinte	
122.	Str. Luminitului, nr. 20B, lot 516A	319	Nedeleu Remus Str. Stejari, nr. 11, FN/01.07.1993	Constructie locuinte	
123.	Str. Democratiei, nr. 9	224,48	Parvan Valentin Str. Democratiei, nr. 9, Nr. 301350/06.03.2001	Constructie locuinte	
124.	Str. Stanjenilor, nr. 25, lot 744	390	Popa Cornelia Str. Mihai Bravu, nr. 233, FN/06.12.1993	Constructie locuinte	
125.	Str. Lupeni, nr. 91, lot 1	131,70	Roma Dumitru Str. Lupeni, nr. 89, FN/09.06.1998	Constructie locuinte	
126.	Str. Salcamilor, nr. 18, lot 586	420	Saftoiu George Bogdan Str. Salcamilor, nr. 16, FN/18.10.1996	Constructie locuinte	
127.	Str. Arvilei, lot 617	460	Serban Stanciu Str. Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 263,	Constructie locuinte	



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 301876 din 10-03-2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 219 Din: 13-03-2025

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
VANZARE TEREN

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
cu domiciliul/sediu 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. 301876 din 10-03-2025,

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada STANJENEILOR, nr. 21, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: lot 740,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr.cadastral 152611, format din teren in suprafata de 392 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti conform HCL nr.407 / 26.09.2024 privind actualizarea pozitiei 121(referitoare la imobilul situat in Ploiesti, strada Stanjenilor nr.21, lot 740) din Anexa nr.3 la HCL nr.267 / 29.11.2006 privind includerea unor imobile in " Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti" si a Extrasului de Carte Funciara pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova, in baza cererii nr.164294 din 24.10.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

ISex-institutii si servicii de interes general constructii complexe,

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

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

Utilizari permise:

- locuinte cu regim mixt de inaltime;

- servicii profesionale, sociale si profesionale;

- comerț;

- turism;

- parcuri publice si aferente functiunilor admise;

- Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

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

Incomis: DANU CARMEN - CONSILIER, 11-03-2025
Permis: COICA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri/improvizatii pe domeniul public
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-19,JSex; (POT = 50%, CUT = 1,50);conform HCL nr.293/2007;

- suprafata teren 392 mp

- parcela construibila:

Conform Regulamentului general de urbanism sunt considerate parcele construibile numai terenurile care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

1. front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
 2. suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat
 3. adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
 4. parcela sa aiba acces la un drum public sau privat.
- regim de inaltime mixt;
 - retragere minima obligatorie de la aliniamentul strazii va fi de 3 - 5 m pentru locuinte si peste 5 m in cazul cladirilor cu functiuni publice sau la aliniamentul cladirilor existente; in sustinerea acestei reglementari este necesara prezentarea unei desfasurari stradale (plan si montaj fotografic) insusite de proiectantul documentatiei tehnice (conform HCL nr.203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza municipiului Ploiesti);
 - orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar (conform noului cod civil), orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic.
 - distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
 - pentru a se evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, distanta intre cladiri amplasate pe aceeaasi parcela, va fi de minim 3 m si fata de cladirile amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc - conform OMS nr.119/2014, (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect);
 - nr. de parcaje necesar - conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
 - terenul are acces la str. Stanjensilor si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
 - pentru locuinte limitele laterale si posterioare se vor realiza din imprejurari opace si cu inaltime de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max. 1,8 m.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

NOTA:Notarul va informa proprietarii si pe cei interesati asupra prevederilor prezentului certificat de urbanism.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - TEREN STRADA STANJENILOR NR.21

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Inscrisit: DINU CARMEN - CONSILIER, 11-03-2013
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SFP SERVICE

2



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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 solicitanților obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, 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 prezentei cerințe 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 atenționarea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și 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 AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecție civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4) Studii de specialitate

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

- nu este cazul

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Intocmit: DRU CARMEN - CONSILIER, 11-03-2023

Verificat: COCA ELENA PATRASCU - ȘEF SERVICIU

3



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



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

PRIMAR,
MIHAI-LAURENTIU POLITEANU

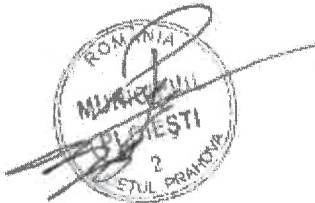
L.S.

SECRETAR GENERAL,
LAURENTIU DITU

ARHITECT SEF,
VERONICA RADINA

11.03.2025

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEACU



Achitat taxa de lei, conform chitantei nr. din
SCUTIT CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

11.03.2025

Inlocuit: DINU CARMEN - CONSILIER, 11-03-2025
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

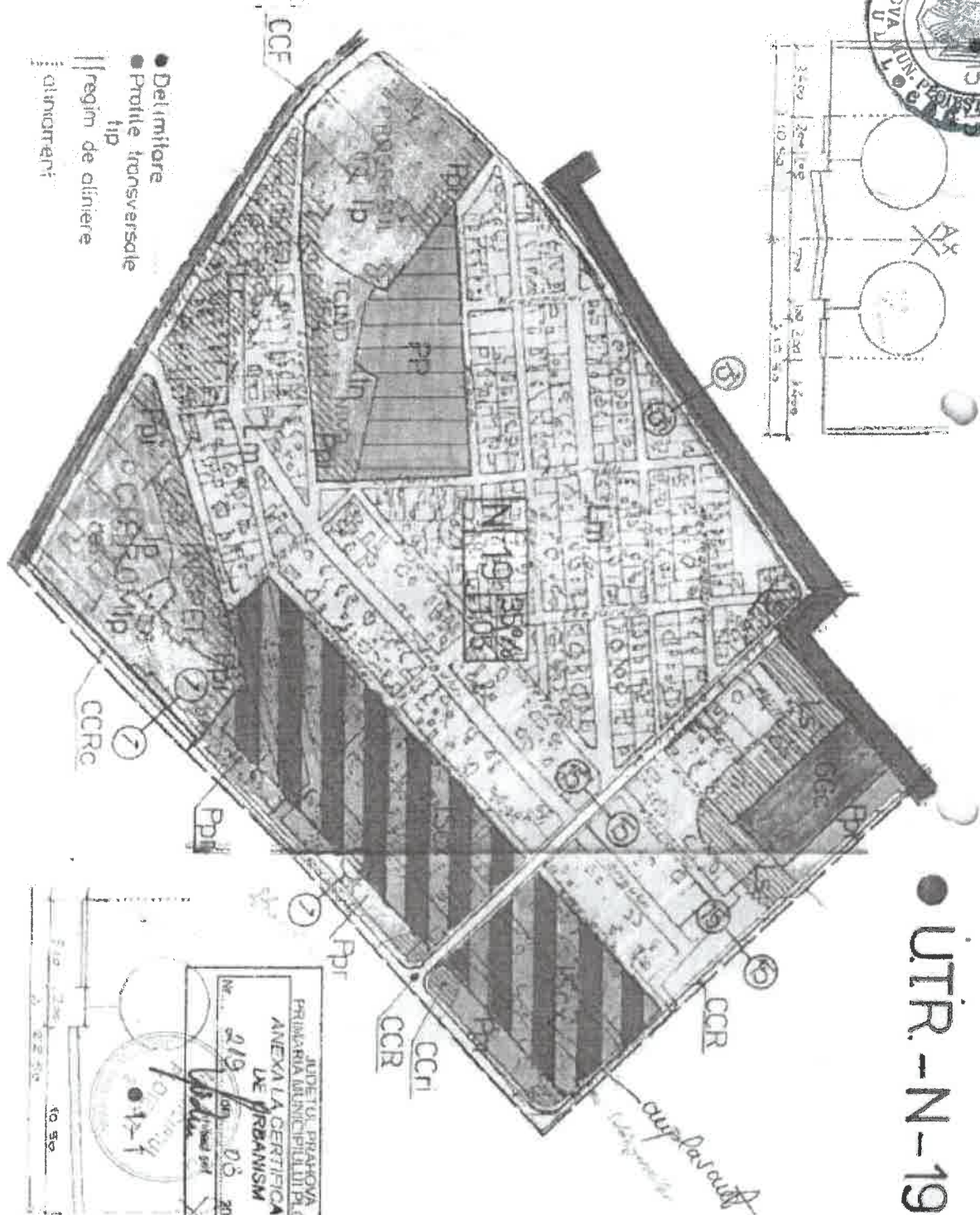


ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator BPI
Legitimatie nr. 12447



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



ADDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE PROIECT
Nr. 219 din 05.05.2025
[Signature]

● UTR - N-19



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI			
SCARA 1 : 500			
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
152611	392	Municipiul Ploiesti str.Stanjeneilor-nr.21, lot 740	
Cartea Funciara nr.		U.A.T. Intravilan mun. Ploiesti	
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	392	teren partial imprejmuit
Total		392	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sa (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 392 mp Suprafata din acte = 392 mp			
Executant : ing. TOMESCU MIHAELA MARIANA - P.E.A. Autorizatie A.N.C.P.I. - SERIA RO-B-F Nr.0736/2019 Tel. : 0722686570			
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren			
Semnatura si stampila Data : octombrie 2024		TOMESCU MIHAELA MARIANA Digitally signed by TOMESCU MIHAELA MARIANA Date: 2024.10.24 10:05:38 +03'00'	
		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
		Semnatura si parafa Data : _____ Stampila BCPI	

anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 376/2025



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ° SCARA 1 : 500			
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
152611	392	Municipiul Ploiesti str.Stanjeneilor nr.21, lot 140	
Cartea Funciara nr.		U.A.T. Intravilan mun. Ploiesti	
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	392	teren partial imprejmuit
Total		392	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 392 mp Suprafata din acte = 392 mp			
Executant : ing. TOMESCU MIHAELA MARIANA - P.F.A. Autorizatie A.N.C.P.I. - SERIA RO-B-F Nr.0736/2019 Tel. : 0722686570 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data : octombrie 2024		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data : Stampila BCPI Chiricu Stefan	
TOMESCU MIHAELA-MARIANA Digitally signed by TOMESCU MIHAELA-MARIANA Date: 2024.10.24 10:05:38 +03'00'			



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 392 m², înscris în
Cartea Funciară nr. 152611, cu nr. cadastral 152611, situat în Ploiești, str.Stânjeneilor,
nr.21, lot 740 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 392 m²,
înscris în Cartea Funciară nr. 152611, cu nr. cadastral 152611, situat în Ploiești,
str. Stânjeneilor, nr.21, lot 740, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

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 – Terenul în suprafață de 392 m² este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.407/26.09.2024, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr. 152611, cu nr.cadastral 152611– în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru terenul în suprafață de 392 m², situat în Ploiești, str. Stânjeneilor, nr.21, lot 740, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

A. 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 evaluare după analizarea documentelor din dosarul de participare la licitație.

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

Situația economică și financiară a ofertantului:

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

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 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);
 - 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 Gestune Patrimoniu din care să rezulte că ofertantul utilizează/folosește bunuri ce aparțin patrimoniului Municipiului Ploiești în baza unor forme contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești și are îndeplinite la zi toate obligațiile datorate (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 ofertate 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 evaluare.

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 afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

B.4.2. Garanția de participare

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

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

Valoarea garanției de participare este în cuantum de 10% din valoarea 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 (dacă valoarea este mai mică de 5.000 lei) sau prin virament în contul Municipiului Ploiești **RO23TREZ5215006XXX000128** deschis la Trezoreria Ploiești, CIF 2844855. Aceasta poate fi constituită și prin instrumente de garantare emise în condițiile legii (ex.: scrisori de garanție emise de instituții de credit bancare din România sau din alt stat, etc.).

Garanția de participare poate fi constituită și prin combinarea modalităților enumerate mai sus.

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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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 și Autorizare Agenți Economici (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 evaluare, 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 ordinea depunerii lor la Registratura Municipiului Ploiești, 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 evaluare 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. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

11. 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.

12. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

17. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

18. 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.

19. 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.

20. După ședința de licitație toate documentele licitației se vor arhiva la sediul organizatorului licitației.

21. 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.

22. În raportul întocmit de către comisia de evaluare se va consemna de asemenea faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.

23. Rezultatul licitației va fi afișat în termen de 24 ore la sediul organizatorului acesteia.

24. 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.

25. Data rezolvării contestațiilor reprezintă data la care rezultatele rămân definitive.

26. 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.

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

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

29. Încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, se face doar în urma prezentării dovezii, de către ofertantul câștigător, privind achitarea integrale 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

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



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

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

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

B.4.8. Dispoziții finale

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apara cu ocazia desfășurării licitației, comisia de evaluare 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 vânzare cumpărare 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.

B. INFORMAȚII PRIVIND CONDIȚIILE GENERALE DE CONTRACTARE ȘI ELEMENTE DE PREȚ

Valoarea de pornire a licitației publice, pentru terenul în suprafață de 392 m², situat în Ploiești, strada Stânjeneilor, nr.21, lot 740, 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 terenului în suprafață de 392 m² este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.407/26.09.2024, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr. 152611, cu nr.cadastral 152611
2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
 - a. Adresă imobil: Ploiești, str. Stânjeneilor, nr.21, lot 740
 - b. Suprafață teren: 392 m²,
 - c. Cadastru și Publicitate Imobiliară: Carte funciară nr. 152611, nr. cad. 152611
 - d. Valoarea de pornire la licitație: 129.740,24 lei
 - e. Taxă participare licitație: 500 lei (nu se restituie)
 - f. Garanție de Participare la licitație: 12.975 lei
 - g. Certificat de urbanism nr. 219/13.03.2025 emis în scopul „operațiuni notariale privind circulația imobiliară-vânzare-teren strada Stânjeneilor, nr.21” (Anexa nr.1 la Caietul de sarcini)

NOTA:

- Valoarea de pornire la licitație menționată mai sus, a fost stabilită în urma comparării valorii de inventar cu valoarea prezentată în raportul de evaluare nr. 36/aprilie 2025 întocmit de către Ene Constanța Membru titular ANEVAR-Expert evaluator EPI
3. **Documentația de atribuire** se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu și Autorizare Agenți Economici (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), **contravaloarea** acesteia fiind de 500 lei.



ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 301876 din 10-03-2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 219 Din: 13-03-2025

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
VANZARE TEREN

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. 301876 din 10-03-2025,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada STANJENEILOR, nr. 21, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: lot 740,
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 nr.cadastral 152611, format din teren in suprafata de 392 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si apartine domeniul privat al Municipiul Ploiesti conform HCL nr.407 / 26.09.2024 privind actualizarea pozitiei 121(referitoare la imobilul situat in Ploiesti, strada Stanjeneilor nr.21, lot 740) din Anexa nr.3 la HCL nr.267 / 29.11.2006 privind includerea unor imobile in " Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti" si a Extrasului de Carte Funciara pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova, in baza cererii nr.164294 din 24.10.2024.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

IScx-institutii si servicii de interes general constructii complexe,

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

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

Utilizari permise:

- locuinte cu regim mixt de inaltime;

- servicii profesionale, sociale si profesionale;

- comert;

- turism;

- parcuri publice s. aferente functiunilor admise;

- Utilizari interzise:

-orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

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



- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri/improvizatii pe domeniul public
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare
Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform H.C.L. nr.553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-19,IScx; (POT = 50%, CUT = 1,50);conform HCL nr.293/2007;

- suprafata teren 392 mp
- parcela construibila:

Conform Regulamentului general de urbanism sunt considerate parcele construibile numai terenurile care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

1. front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
 2. suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat
 3. adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
 4. parcela sa aiba acces la un drum public sau privat.
- regim de inaltime mixt;
 - retragere minima obligatorie de la aliniamentul strazii va fi de 3 - 5 ml pentru locuinte si peste 5 m in cazul cladirilor cu functiuni publice sau la aliniamentul cladirilor existente; in sustinerea acestei reglementari este necesara prezentarea unei desfasurari stradale (plan si montaj fotografic) insusite de proiectantul documentatiei tehnice (conform HCL nr.203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza municipiului Ploiesti) ;
 - orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar (conform noului cod civil), orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
 - distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
 - pentru a se evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, distanta intre cladiri amplasate pe aceeasi parcela, va fi de minim 3 m si fata de cladirile amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr.119/2014, (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect);
 - nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
 - terenul are acces la str. Stanjeneilor si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
 - pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejurimi si cu inaltime de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max. 1,8 m.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

NOTA:Notarul va informa proprietarii si pe cei interesati asupra prevederilor prezentului certificat de urbanism.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - TEREN STRADA STANJENEILOR NR.21

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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



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 AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2.) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendii

☐ protecție civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4.) Studii de specialitate

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

- nu este cazul

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):



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

PRIMAR,
MIHAI-LAURENTIU POLITEANU

L.S.

SECRETAR GENERAL,
LAURENTIU DITU

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

11.03.2025

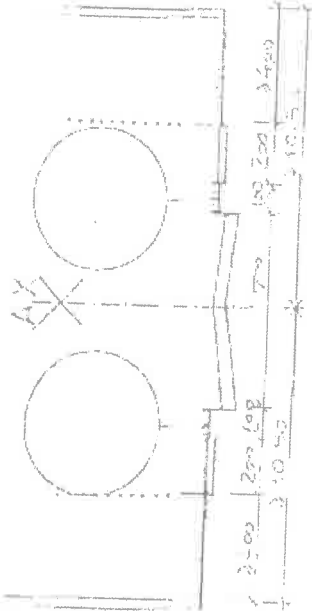
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

11.03.2025

Achitat taxa de lei, conform chitantei nr. din
SCUTIT CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

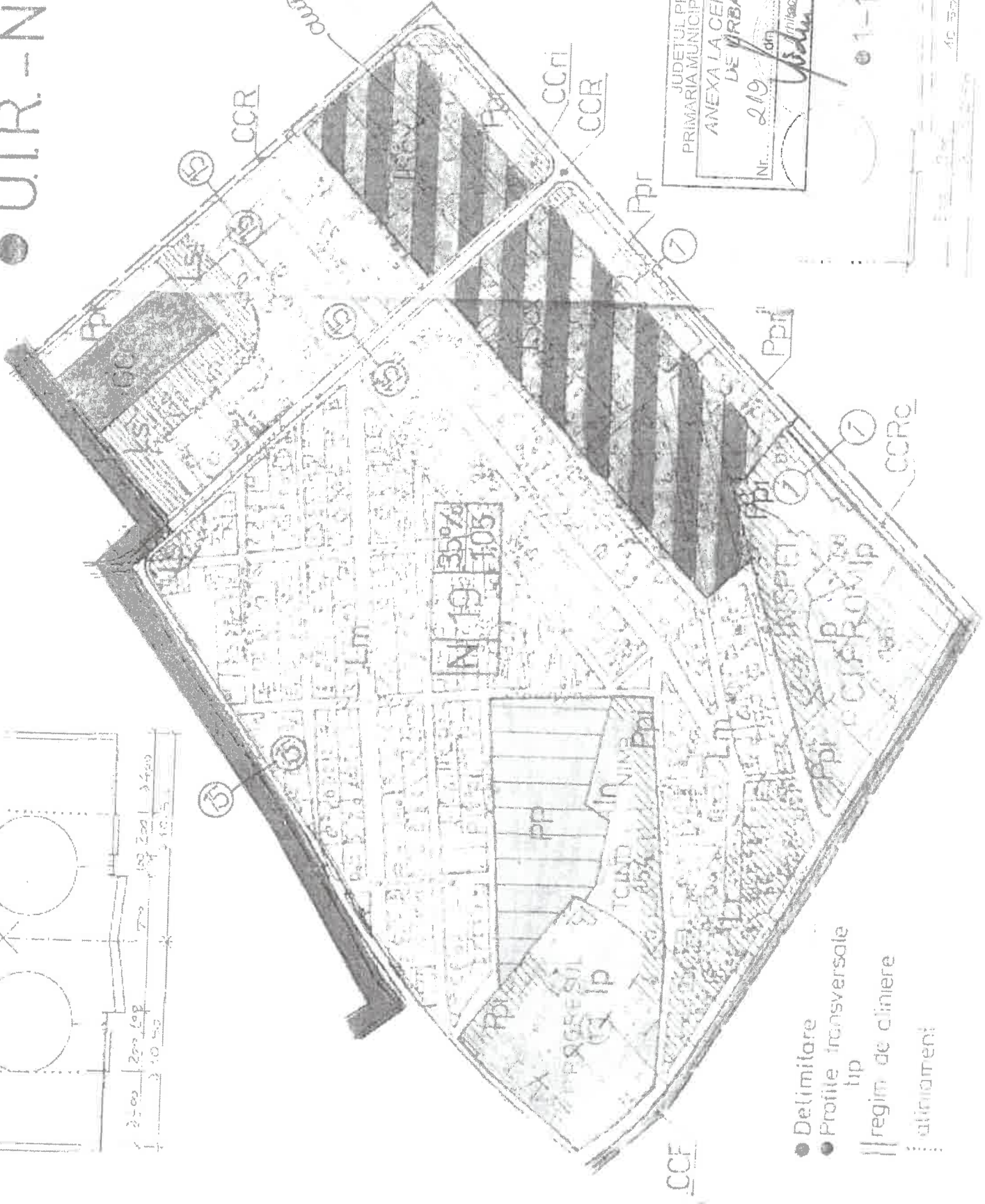
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

15-15



● UTR - N-19

curbarea



- Delimitare
- Profile transversale tip
- || regim de cliniere
- ... aliniament

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM
Nr. 219 din 08.08.2015
Impactul set



01-1

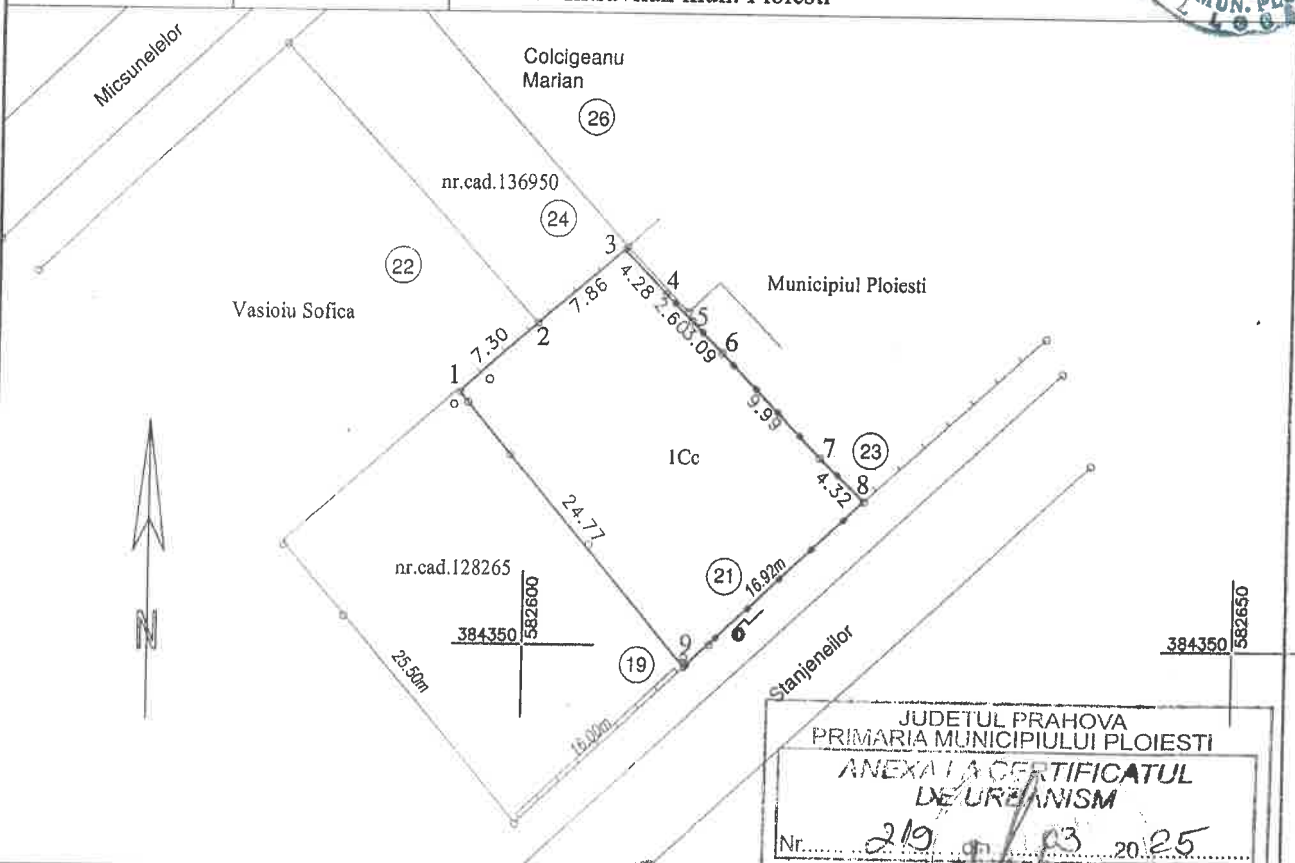
40 50

PLAN DE AMPLAȘAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 : 500



Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
152611	392	Municipiul Ploiesti str.Stanjeneilor nr.21, lot 740

Cartea Funciara nr. U.A.T. Intravilan mun. Ploiesti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mentiuini
1	Cc	392	teren partial imprejmuit
Total		392	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mentiuini
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 392 mp
Suprafața din acte = 392 mp

Executant : ing. TOMESCU MIHAELA MARIANA - P.F.A.
Autorizație A.N.C.P.I. - SERIA RO-B-F Nr.0736/2019
Tel. : 0722686570

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

Semnătura și ștampila

Data : octombrie 2024

TOMESCU MIHAELA-MARIANA
Digitally signed by TOMESCU MIHAELA-MARIANA
Date: 2024.10.24 10:05:38 +03'00'

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

Semnătura și parafa

Data :

Ștampila BCPI

Chiricu Stefan



SECȚIUNEA III

FORMULARE



CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 392 m², CE APARTINE
DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI,
STR. STÂNJENEILOR, NR.21, LOT 740

1. Persoane juridice

Subsemnatul/a _____, 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 terenului ce aparține domeniului privat
al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Stânjeneilor, nr.21, lot 740.

2. Persoane fizice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea terenului ce aparține domeniului privat
al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Stânjeneilor, nr.21, lot 740.



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 terenul în suprafață de 392 m² ce aparține
domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Stânjeneilor, nr.21, lot 740,
prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila
societății)



OFERTANT:

(denumire și adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul / reprezentant al ofertantului, _____ mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr terenul în suprafață de 392 m² ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Stânjeneilor, nr.21, lot 740, cu suma de:

.....
(suma în cifre și în litere)

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă până la împlinirea unui termen de 90 de zile calendaristice de la data comunicării privind acceptarea ofertei prezentate 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)