

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup>,  
situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, ce aparține domeniului  
privat al Municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ștefan Alexandru, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. .... la Direcția Gestiune Patrimoniu, privind vânzarea prin licitație a imobilului – teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 9 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 191/29.04.2022 privind includerea unui imobil – teren în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 148720 cu număr cadastral 148720;

Având în vedere procesul verbal din data de 07.03.2023, precum și avizul din data de 07.03.2023 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Însușește raportul de evaluare nr. 347/20.02.2023 întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru Și Asociații pentru imobilul teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup> (Carte Funciară 148720, număr cadastral 148720) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A – care constituie Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 9m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, înscris în Cartea Funciară nr. 148720 cu număr cadastral 148720, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului – care constituie Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

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

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

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

**Art. 3** Prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 9 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, înscris în Cartea Funciară nr. 148720 cu număr cadastral 148720, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de 7 748 lei (valoarea nu conține T.V.A.)

**Art.4.** Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr. 148720 cu număr cadastral 148720, - care constituie Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Aprobă constituirea Comisiei de licitație pentru vânzarea imobilului-teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr. 148720 cu număr cadastral 148720, în următoarea componență:

MEMBRI:

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

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

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

MEMBRI:

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

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

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

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

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

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

**Data în Ploiești, astăzi .....**

**Președinte de ședință,**

**Contrasemnează  
Secretar General,  
Mihaela Lucia CONSTANTIN**

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII**

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

**RAPORT DE EVALUARE**

**Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 148720, înscris în Cartea Funciară Nr. 148720 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148720, înscris în Cartea Funciară Nr. 148720 UAT Ploiești, in suprafata de 9 mp, situat in Mun. Ploiești, Str. Ion Heliade Radulescu Nr. 23 A, Jud. Prahova.
Proprietar:	Imobilul evaluat face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiesti conform act administrativ nr. 191 si Anexa nr. 1 la H.C.L. 191/2022.
Data evaluarii:	20.02.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9196 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piata
Valoarea raportata:	Valoarea de piata estimata, propusa 1.575 euro echivalent 7.748 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	20.02.2023
Numar raport:	347/20.02.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Februarie 2023

**Olga  
Olaru**

Digitally signed by Olga Olaru  
DN: c=RO, l=Bucuresti,  
o=EVALUARE SI EXPERTIZA  
JUDICIARA OLARU SI  
ASOCIATII SRL,  
title=Administrator, cn=Olga  
Olaru, 2.5.4.20=0725482385,  
serialNumber=002,  
givenName=Olga, sn=Olaru,  
2.5.4.97=35773300  
Date: 2023.02.20 13:50:39  
+02'00'

## Scrisoare de transmitere

Luni, 20 Februarie 2023

**În atenția:** Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

**Utilizator desemnat:** MUNICIPIUL PLOIEȘTI. Alți utilizatori nu este cazul.

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

**Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148720, înscris în Cartea Funciară Nr. 148720 UAT Ploiești, in suprafata de 9 mp, parcela neconstruibila conform Certificat de Urbanism Nr. 677/18.07.2022, forma aprox. patrata, situat in Mun. Ploiești, Str. Ion Heliade Radulescu Nr. 23 A, Jud. Prahova.**

**Imobilul evaluat este amplasat in zona median-centrila de sud a localitatii. Relieful terenului este plan. Accesul se face din strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala. Terenul este liber de constructii.**

**Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti, conform act administrativ nr. 191 si Anexa nr. 1 la H.C.L. 191/2022. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.**

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piata a proprietatii identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în doua (2) exemplare originale, semnate si stampilate, si in format electronic pe e-mail, cu semnatura electronica.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 148720, înscris în Cartea Funciară Nr. 148720 UAT Ploiești, in suprafata de 9 mp, parcela neconstruibila conform Certificat de Urbanism Nr. 677/18.07.2022, forma aprox. patrata, situat in Mun. Ploiești, Str. Ion Heliade Radulescu Nr. 23 A, Jud. Prahova. Imobilul evaluat este amplasat in zona median-centrila de sud a localitatii. Relieful terenului este plan. Accesul se face din strada asfaltata secundara. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: zona rezidentiala. Terenul este liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti, conform act administrativ nr. 191 si Anexa nr. 1 la H.C.L. 191/2022. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuata în scopul informarii Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Tipul valorii – valoarea de piata, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 20.02.2023.

Data raportului – 20.02.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători, au fost făcute fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	1.575 €	7.748 lei	1.575 €	7.748 lei
TOTAL		1.575 €	7.748 lei	1.575 €	7.748 lei

Curs valutar BNR euro/lei 20.02.2023	4,9196 lei
--------------------------------------	------------



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
 Evaluator membru titular ANEVAR  
 Specializarea EPI, EBM  
 Legitimație Nr. 18400



**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
 Membru corporativ ANEVAR  
 Autorizație Nr.0600

## Cuprins

1.	INTRODUCERE.....	6
1.1.	Sinteza raportului .....	6
1.2.	Certificarea evaluatorului.....	8
2.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	8
2.1.	Identificarea evaluatorului și competența acestuia .....	8
2.2.	Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnați .....	8
2.3.	Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate.....	9
2.4.	Moneda valorii definite .....	9
2.5.	Scopul evaluării.....	9
2.6.	Tipul si premisa valorii .....	9
2.7.	Data evaluării.....	9
2.8.	Data raportului de evaluare .....	9
2.9.	Data inspecției.....	10
2.10.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora .....	10
2.11.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	10
2.12.	Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative .....	10
2.13.	Tipul raportului .....	12
2.14.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului .....	12
2.15.	Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității .....	12
3.	PREZENTAREA DATELOR .....	13
3.1.	Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice .....	13
3.2.	Localizare. Analiza zonei .....	13
3.3.	Descrierea amplasamentului - terenului.....	13
3.4.	Descrierea construcțiilor .....	14
4.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....	14
4.1.	Definirea pieței imobiliare.....	14

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.....	14
4.3.	Analiza ofertei.....	14
4.4.	Analiza cererii.....	15
4.5.	Echilibrul pieței.....	15
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	15
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
6.1.	Procedura de evaluare .....	16
6.2.	Abordarea prin piața .....	17
6.3.	Abordarea prin venit .....	18
6.4.	Abordarea prin cost .....	19
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20
7.1.	Analiza rezultatelor.....	20
7.2.	Concluzia asupra valorii .....	21
8.	ANEXE .....	22



# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. nr. cad. 148720, înscris în Cartea Funciară Nr. 148720 UAT Ploiești, în suprafața de 9 mp, parcela neconstruibilă conform Certificat de Urbanism Nr. 677/18.07.2022, forma aprox. patrata, situat în Mun. Ploiești, Str. Ion Heliade Rădulescu Nr. 23 A, Jud. Prahova. Imobilul evaluat este amplasat în zona median-centrală de sud a localității. Relieful terenului este plan. Accesul se face din strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială. Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, conform act administrativ nr. 191 și Anexa nr. 1 la H.C.L. 191/2022. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

Raportul de evaluare, constând din prezenta lucrare, inclusiv Anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit concluzia evaluatorului asupra valorii.

Tipul valorii – valoarea de piață, așa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării – 20.02.2023.

Data raportului – 20.02.2023.

Valoarea de piață a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieței din România.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, în vigoare.

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători, s-au făcut fotografii.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin piață.

Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	1.575 €	7.748 lei	1.575 €	7.748 lei
TOTAL		1.575 €	7.748 lei	1.575 €	7.748 lei

Curs valutar BNR euro/lei 20.02.2023

4,9196 lei



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
Legitimatie Nr. 18400

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
Membru corporativ ANEVAR  
Autorizatie Nr.0600

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

#### **Adecvarea metodelor**

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordării prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevantă în estimarea valorii de piata a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

#### **Precizia**

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin această abordare.

#### **Cantitatea informațiilor**

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piata obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piata sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietății imobiliare evaluate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de către Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400, evaluator autorizat în cadrul societății EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA.

## **2. Termenii de referință ai evaluării**

### **2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia**

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, Legitimatie nr. 18400. Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac Asigurari SA. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte, obiective, imparțiale și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Analizele, opiniile și concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferențiale și sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment viitor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

### **2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați**

Prezentul raport de evaluare se adresează MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, CIF: 2844855, în calitate de **Client**.

**Utilizatorii (destinatarii) desemnați** ai raportului de evaluare sunt: MUNICIPIUL PLOIEȘTI.

Alți utilizatori desemnați: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale

prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.

### **2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate**

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 148720, înscris în Cartea Funciară Nr. 148720 UAT Ploiești, în suprafață de 9 mp, parcela neconstruibilă conform Certificat de Urbanism Nr. 677/18.07.2022, formă aprox. patrata, situat în Mun. Ploiești, Str. Ion Heliade Rădulescu Nr. 23 A, Jud. Prahova. Imobilul evaluat este amplasat în zona median-centrală de sud a localității. Relieful terenului este plan. Accesul se face din strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială. Terenul este liber de construcții. ---

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, conform act administrativ nr. 191 și Anexa nr. 1 la H.C.L. 191/2022. Dreptul de proprietate evaluat este conform înregistrări furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

### **2.4. Moneda valorii definite**

Moneda în care a fost exprimată valoarea finală estimată este în euro, și respectiv lei.

Curs de schimb BNR la data de 20.02.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9196 lei.

### **2.5. Scopul evaluării**

Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții.

Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

### **2.6. Tipul și premisa valorii**

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoare de piață, de regulă, din cauza schimbărilor condițiilor de piață, este valabilă la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluării. Dacă aceste condiții vor suferi modificări, concluziile raportului de evaluare își pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în premisa utilizării curente.

### **2.7. Data evaluării**

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Februarie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 20.02.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

### **2.8. Data raportului de evaluare**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 20.02.2023.

## 2.9. Data inspecției

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, imprejmuit, liber de constructii, situat in zona central-mediana de sud a Loc. Ploiești, Jud. Prahova, pe Str. Ion Heliade Radulescu Nr. 23 A.

Parcela de teren evaluata, in suprafata de 9 mp, identificata cu nr. cad. 148720, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 148720 UAT Ploiești, este neconstruibila, conform Certificat de Urbanism Nr. 677/18.07.2022, forma teren aprox. patrata.

Accesul se face din strada secundara asfaltata. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate. Vecinatati: zona rezidentiala.

## 2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea documentarii si colectarii datelor despre piata imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informatiile necesare.

In realizarea analizelor, rationamentelor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informatiile relevante necesare.

## 2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele și tipul de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața localității în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, putând exista și alte informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

## 2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

Principalele ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietati, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

### **2.13. Tipul raportului**

Raportul de evaluare este un înscris care comunica destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. Rapoartele scrise pot fi documente narative detaliate sau sintetizate, existând de asemenea și rapoarte verbale.

Forma prezentului raport de evaluare este scrisă narativă detaliată, acesta fiind întocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referință ai evaluării, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și raționamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisă, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard. \_\_\_\_\_

### **2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului.

### **2.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze Clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Nu au fost realizate abateri de la acestea.

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de către ANEVAR.

Standardele considerate în evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



**Dr. Ec. OLARU OLGA**

Evaluator membru titular ANEVAR

Specializarea EPI, EBM

Legitimăție Nr. 18400

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație Nr.0600

### 3. Prezentarea datelor

#### 3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 148720, înscris în Cartea Funciară Nr. 148720 UAT Ploiești, în suprafața de 9 mp, parcela neconstruibilă conform Certificat de Urbanism Nr. 677/18.07.2022, formă aprox. patrată, situat în Mun. Ploiești, Str. Ion Heliade Radulescu Nr. 23 A, Jud. Prahova. Imobilul evaluat este amplasat în zona median-centrală de sud a localității. Relieful terenului este plan. Accesul se face din strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială. Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești, conform act administrativ nr. 191 și Anexa nr. 1 la H.C.L. 191/2022. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscririlor furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

#### 3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în zona central-mediana de sud a Loc. Ploiești, Jud. Prahova, pe Str. Ion Heliade Radulescu Nr. 23 A.

Accesul se face din strada secundară asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate. Vecinătăți: zona rezidențială. Relieful terenului este plan.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

#### 3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, împrejmuit, liber de construcții.

Parcela de teren evaluată, în suprafața de 9 mp, identificată cu nr. cad. 148720, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 148720 UAT Ploiești, este neconstruibilă, conform Certificat de Urbanism Nr. 677/18.07.2022, formă teren aprox. patrată.



Harta cu amplasamentul proprietatii evaluate si a comparabilelor selectate in grila de piata se prezinta in Anexele raportului de evaluare.

### **3.4. Descrierea constructiilor**

Constructiile nu fac obiectul evaluarii.

## **4. Analiza pietei imobiliare**

### **4.1. Definirea pietei imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

### **4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este formată din terenuri similare cu Subiectul evaluării, situate în vecinătatea subiectului evaluării. Proprietatea imobiliară este evaluată în premisa celei mai bune utilizări.

Analiza pietei specifice proprietății evaluate a vizat analiza ofertelor de vânzare teren, situat în vecinătatea subiectului evaluării. Piața pe segmentul analizat este relativ activă.

### **4.3. Analiza ofertei**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunțurile de vânzare teren, situat în zona median-centrală de sud a Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 180 – 170 euro/mp, excl. TVA, la care se aplică o marja de negociere rezonabilă.

Informațiile privind comparabilele selectate sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar/agent imobiliar. Comparabilele au fost verificate telefonic.

#### 4.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă și tendințele pieței aferente proprietății evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activă. Pentru segmentul analizat cererea potențială este reprezentată de către persoane fizice și juridice pentru utilizare rezidențială.

#### 4.5. Echilibrul pieței

Pe piața imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare, de condițiile economice locale.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, pentru segmentul de proprietăți imobiliare similare cu subiectul, piața este în avantajul cumpărătorului. Este o piață a cumpărătorului. În prezent piața imobiliară este în stagnare.

### 5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediția 2022, astfel:

*“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”*

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății construite

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă / existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Este permisă legal utilizarea curentă.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.

Terenul evaluat prezintă forma regulată, acces din strada asfaltată, utilitățile zonei fiind la limita proprietății. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările

recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea se considera fezabilă financiar.

- *maxim productivă* – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Utilizarea curentă este maxim productivă.

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acestora se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea curentă.

## 6. Evaluarea proprietății imobiliare

### 6.1. Procedura de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, adoptate de ANEVAR, prevăd posibilitatea utilizării mai multor modalități de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

**Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al căror pret este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare.

**Abordarea prin venit**, prin această abordare se estimează valoarea unui activ prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Este utilizată pentru active care sunt închiriable sau pentru acele active sau grupuri de active care realizează produse vandabile, fapt care generează venituri identificabile. Se recomandă utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate împreună generează un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

**Abordarea prin cost**, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele deprecierei (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

## **6.2. Abordarea prin piața**

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

**Metoda comparației directe** este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții / oferte recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum și la datele furnizate de o serie de agenții imobiliare și la informațiile existente în publicațiile de specialitate sau care dețin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe.

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a terenului.

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexe.

Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

### 6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuală, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar astepta sa reflecte valoarea banilor în timp, precum si riscurile si recompensele proprietarului.

Aceasta metoda, cunoscuta sub denumirea uzuala de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapida si simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibila în situatia ca, în perioadele viitoare, venitul se asteapta sa se modifice într-o masura mai mare decât se asteapta pe piata sau în cazul în care este necesara o analiza mai sofisticata a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea difera în mod semnificativ, dar au drept caracteristica de baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare definită, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata.

Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc” a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piață.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

## 6.4. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață.

Abordarea prin cost este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, mărime și finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut (Costul de reconstruire brut) – Depreciere totală = Valoare/Costul de înlocuire net sau Costul de Reconstruire Net.

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală.

Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și a celor care nu se vând, nu se închiriază pe piață.

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizică
2. Depreciere funcțională
3. Depreciere economică

### **Deprecierea fizică**

Reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unui activ cauzată de o utilizare normală a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

### **Deprecierea funcțională**

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o.

### **Deprecierea externă**

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

## **7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

### **7.1. Analiza rezultatelor**

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietății evaluate:

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	1.575 €	7.748 lei	1.575 €	7.748 lei
TOTAL		1.575 €	7.748 lei	1.575 €	7.748 lei

Curs valutar BNR euro/lei 20.02.2023	4,9196 lei
--------------------------------------	------------

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Rezultatele privind valoarea obținută prin aplicarea abordării prin piața sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piața a proprietății evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

#### Adecvarea metodelor

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piața prin utilizarea abordării prin piața, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piața este relevantă în estimarea valorii de piața a terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

#### Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piața determinată prin această abordare.

#### Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piața obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piața sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piața a proprietății imobiliare evaluate.

## 7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piața obținută prin aplicarea abordării prin piața.



Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este::

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	1.575 €	7.748 lei	1.575 €	7.748 lei
TOTAL		1.575 €	7.748 lei	1.575 €	7.748 lei

Curs valutar BNR euro/lei 20.02.2023	4,9196 lei
--------------------------------------	------------



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
 Evaluator membru titular ANEVAR  
 Specializarea EPI, EBM  
 Legitimatie Nr. 18400

**EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL**  
 Membru corporativ ANEVAR  
 Autorizatie Nr.0600

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## 8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspectie

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii			TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Ac sol	Au	Adc	Teren	Ac sol	Au	Adc
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren intravilan	Loc. Ploiești, Str. Ion Heliade Radulescu Nr. 23 A, Jud. Prahova	148720	148720 UAT Ploiesti	Curti- constructii	Da	Aprox. patrata	9	n/a	n/a	9	n/a	n/a	n/a	9	n/a	n/a	n/a
TOTAL								9	n/a	n/a	9	n/a	n/a	n/a	9	n/a	n/a	n/a



Sursa: Geoportal ANCP



Sursa: Google maps

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile		
			Comperabila 1	Comperabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, liber de construcții, neconstruibl, suprafata 9 mp, nr.cad. 148720, inscris in CF nr. 148720 UAT Ploiesti, situat in Mun. Ploiesti, Str. Ion Heliade Radulescu Nr. 23 A, Jud. Prahova, in zona mediana-centraia de sud. Vecinatati: zona rezidentiala. Utilitati la limita proprietatii: retea apa, canalizare, gaze, energie electrica. Infrastructura rutiera: strada secundara asfaltata.	Teren intravilan, curti-construcții, suprafata 1809 mp, front stradal 24,48 ml, regim inaltime: P+2E+M, cu elaborare PUD PUZ, POT: 50%, CUT: 1.5. Utilitati zona: apa, gaze, energie electrica, poste si racordat la canalizare, constructii case batranasoa suprafata de 119 mp, forme dreptunghiulera. Terenul se afla peste drum de parcul Sala Sporturilor, in apropiere de Str. Rudului. Accesul prin strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.  Pret oferta: 307.530 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: 6798579	Teren intravilan, curti-construcții, suprafata 228,70 mp + intrare comun in indiviziune 1/2 din cale accos, respectiv 25,30 mp mp, front stradal accos coa 6 ml, 11 ml in spate. Pe teren sunt 2 garaje Sc 41, 97 mp, cadastru, intabulare, Certificat Urbanism, POT: 50 %, CUT 1,5, locuinte regim de inaltime P+ 2. Utilitati zona: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata. Terenul se afla pe Str. Maramures 25. Acces strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.  Pret oferta: 45.000 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: 6565571	Teren intravilan, curti-construcții, suprafata 421 mp, deschidere la Str. Bobalna, situat in zona de sud a localitatii. Utilitati zona: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma regulate. Acces strada secundara asfaltata. Pretabil rezidential. Vecinatati - zona rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.  Pret oferta: 75.780 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: 7400723
	Suprafata (mp)	9	1.809	254	421
	Incadrare PUG/PUZ	L - locuinte	n/a	n/a	n/a
	CUT max:	1,5	n/a	n/a	n/a
	POT max:	50%	n/a	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unilate de comparatie)	175,00 €	170,00 €	177,17 €	180,00 €
	Pret Euro		307.530 €	45.000 €	75.780 €
	Link:		<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-1809-mp-zona-maracesti-ploiesti-IDvCW">storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-1809-mp-zona-maracesti-ploiesti-IDvCW</a>	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-228-70-mp-vitracentral-lic-mihal-viteazu-IDvY0">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-228-70-mp-vitracentral-lic-mihal-viteazu-IDvY0</a>	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-zona-sud-bobalna-ploiesti-421-mp-IDv3xw">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-zona-sud-bobalna-ploiesti-421-mp-IDv3xw</a>
Tranzactie / Oferta					
Data ofertel			Oferta	Oferta	Oferta
Pret de vanzare (Euro / mp)			Februarie 2023	Februarie 2023	Februarie 2023
Explicatie			170 €	177 €	180 €
Marja de negociere estimata			Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
Ajustare in %			-1%	-1%	-1%
Ajustare in €			-2 €	-2 €	-2 €
Pret ajustat (Euro/mp)			168 €	175 €	178 €
1	Dept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			168 €	175 €	178 €
2	Restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			168 €	175 €	178 €
3	Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			168 €	175 €	178 €
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			168 €	175 €	178 €
5	Chelt. necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			168 €	175 €	178 €
6	Conditii ale pietei	Februarie 2023	Februarie 2023	Februarie 2023	Februarie 2023
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			168 €	175 €	178 €
7	Localizare	Mun. Ploiesti, Str. Ion Heliade Radulescu Nr. 23 A Jud. Prahova	Zona Parcul Sala Sporturilor, in apropiere Str. Rudului Similar (piata nu recunoaste)	Zona Liceu Mihai Viteazu, Str. Maramures 25 Similar (piata nu recunoaste)	Zona sud, Str. Bobalna Similar (piata nu recunoaste)
Explicatie					
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			168 €	175 €	178 €

8	Drum de acces	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata	Da   strada asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		168 €	175 €	178 €
9	Topografia	Piana	Piana	Piana	Piana
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		168 €	175 €	178 €
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		168 €	175 €	178 €
11	Suprafata (mp)	9,00	1.800	254	421
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		168 €	175 €	178 €
12	Forma	Aprox. patrata	Dreptunghiulara	Forma neregulata	Forma regulata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		168 €	175 €	178 €
13	Deschidere (ml)	Da   2,6 ml strada secundara	Da   24,48 ml strada secundara	Da   6 ml strada secundara   in spate 11 ml	Da   strada secundara
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		168 €	175 €	178 €
14	Utilitati	Utilitati zona: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati zona: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati zona: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati zona: apa, canalizare, gaze, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		168 €	175 €	178 €
16	Zonare   Utilizare	Rezidentiale	Rezidentiale	Rezidentiale	Rezidentiale
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		168 €	175 €	178 €
16	Alti factori	Neconstruibl	Construibl	Construibl	Construibl
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		168 €	175 €	178 €
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0 €	0 €	0 €
	Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		0%	0%	0%
	Pret ajustat (Euro/mp)	175 €	168 €	175 €	178 €

	Euro	Lei
Valoare unitara (Euro/mp)	175 €	860,93 lei
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.ced. 148720, inscris in Cartea Funciara Nr. 148720 UAT Ploiesti, in suprafata de 9 mp (Euro)	1.575,00 €	7.748,00 lei

Comparabila 2 prezinta cea mai mica ajustare bruta procentuala, fiind cea mai similara cu Subiectul.  
 Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei comparabile. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 20.02.2023	4,9198 lei
--------------------------------------	------------

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1    Link: [storia.ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-1809-mp-zona-marasessti-ploiesti-IDsvCw](https://storia.ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-1809-mp-zona-marasessti-ploiesti-IDsvCw)

← Înapoi la listă    Teren de Vanzare > Prahova > Ploiesti > Rudului > Strada Caliman > Vanzare teren intravilan, 1809 mp, zona Marasessti, Ploiesti



Pintece Razvan  
Agentie  
0746 689 900

+40

Alege motivul pentru contact\*

Introdu mesajul tău

Descriere

Vanzare teren intravilan in suprafata de 1809 mp. in zona Sala Sporturilor - Marasessti.  
Terenul este ideal pentru dezvoltare ansamblu imobiliar sau chiar rezidential single putand fi parcelat pe jumatate.

Deschidere 24,48 m.  
Regim inaltime: P+2E+M, cu elaborare PUD PUZ.  
POT: 50%.  
CUT: 1.5.  
Utilitati: apa, gaze, energie electrica. Posibilitate racordare canalizare.  
Pe teren este amplasata casa batraneasca in suprafata de 119 mpc.

Se vinde la pretul de 170 EURO mp.  
informatii eficienta energetica:

**Vanzare teren intravilan, 1809 mp, zona Marasessti, Ploiesti**  
Prahova (Judet), Strada Caliman zuli, Prahova (Judet), Rudulu, Prahova (Judet)

**307 530 €**  
170 €/m²  
Presupunem o pret

Rata estimata: 9.047 RON /luna    Avans: 228.341 RON (15%)    Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	1.809 m²	Tip teren	<a href="#">Cere informatii</a>
ID anunt Storia: 6796579 ID extern 396244 Data publicarii: acum 7 luni Data modificarii: acum 17 zile			

Comparabila 2    Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-228-70-mp-ultracentral-lic-mihai-viteazu-IDryDj>

← Înapoi la listă    Teren de Vancare > Prahova > Ploiesti > Ana Ipatescu > teren intravilan 228, 70 mp, Ultracentral - Lic Mihai Viteazu



**Mihaela Tanase Truism**  
Agenție  
0722 620 604

+40

Alege modalitatea pentru contact\*

Prezentare generală

Suprafață	228 m <sup>2</sup>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Inclinație	<a href="#">Cere informații</a>	Securitate	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	agenție

teren intravilan 228, 70 mp, Ultracentral - Lic Mihai Viteazu

Prahova (judet), Ana Ipatescu, Prahova (judet)

45 000 €

197 €/m<sup>2</sup>

Propune un preț

Rata estimată:  
1.324 RON /lună

Avans:  
33.413 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credință

Prezentare generală

Suprafață	228 m <sup>2</sup>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
-----------	--------------------	-----------	---------------------------------

ID anunt Storia: 6565571  
ID extern 1111  
Data publicării: acum 10 luni  
Data modificării: acum 2 zile

Str. Maramures nr. 25

Descriere

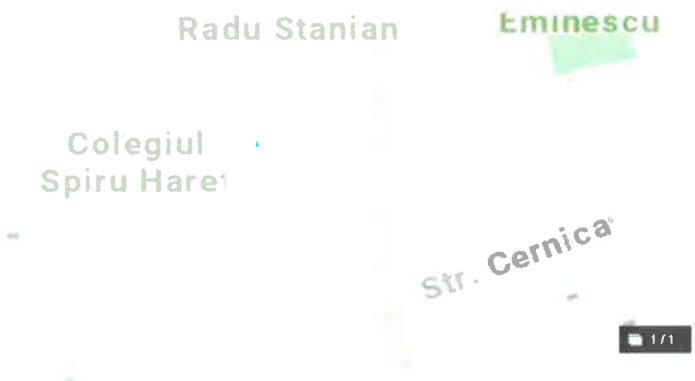
teren intravilan 228, 70 mp plus intrare comuna cu vecinul din dreapta, cota indiviza de 1/2 din calea de acces, respectiv din terenul in suprafata totala de 50, 60 mp, adica 25, 30 mp, apoi terenul se deschide la 11 m, utilizati in fata terenului, pe teren sunt 2 garaje in Sc totala de 41, 97 mp, are cadastru si intabulare, are certificat de Urbanism, POT: 50 %, CUT 1, 5 , vizionat de Mihaela Tanase  
- functie dominanta: locuinte individuale cu regim de inaltime maxim P+2  
- functiuni complementare: insusiti si servicii complexe, activitati nepoluante.

Particularitati

Infrastructură	electricitate, canalizare, apa curenta, acces pavat
Comodități	conductă de gaze naturale
Caracteristici	apa curentă, acces - drum asfaltat

Comparabila 3    Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-zona-sud-bobalna-ploiesti-421-mp-IDw3gw>

[← Înapoi la listă](#)    [Teren de Vanzare](#) > [Prahova](#) > [Ploiesti](#) > [Ploiesti Sud](#) > [Teren de vanzare INTRAVILAN zona Sud-Bobalna, Ploiesti 421 MP](#)



**Cristian Fecas**  
Agenție  
0725 733 666

+40  
[Alege mașinul pentru conținut](#)  
[Introdu mesajul tău.](#)

**Teren de vanzare INTRAVILAN zona Sud-Bobalna, Ploiesti 421 MP**  
[Prahova \(judet\), Ploiesti Sud, Prahova \(judet\)](#)

**75 780 €**  
180 €/m²  
[Propune un preț](#)

Rata estimată:  
2.229 RON /luna

Avans:  
56.267 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață    **421 m²**    Tip teren

[Cere informații](#)

ID anunt Storia: 7400723  
ID extern: 29789  
Data publicării: acum 3 zile  
Data modificării: acum 3 zile

Descriere

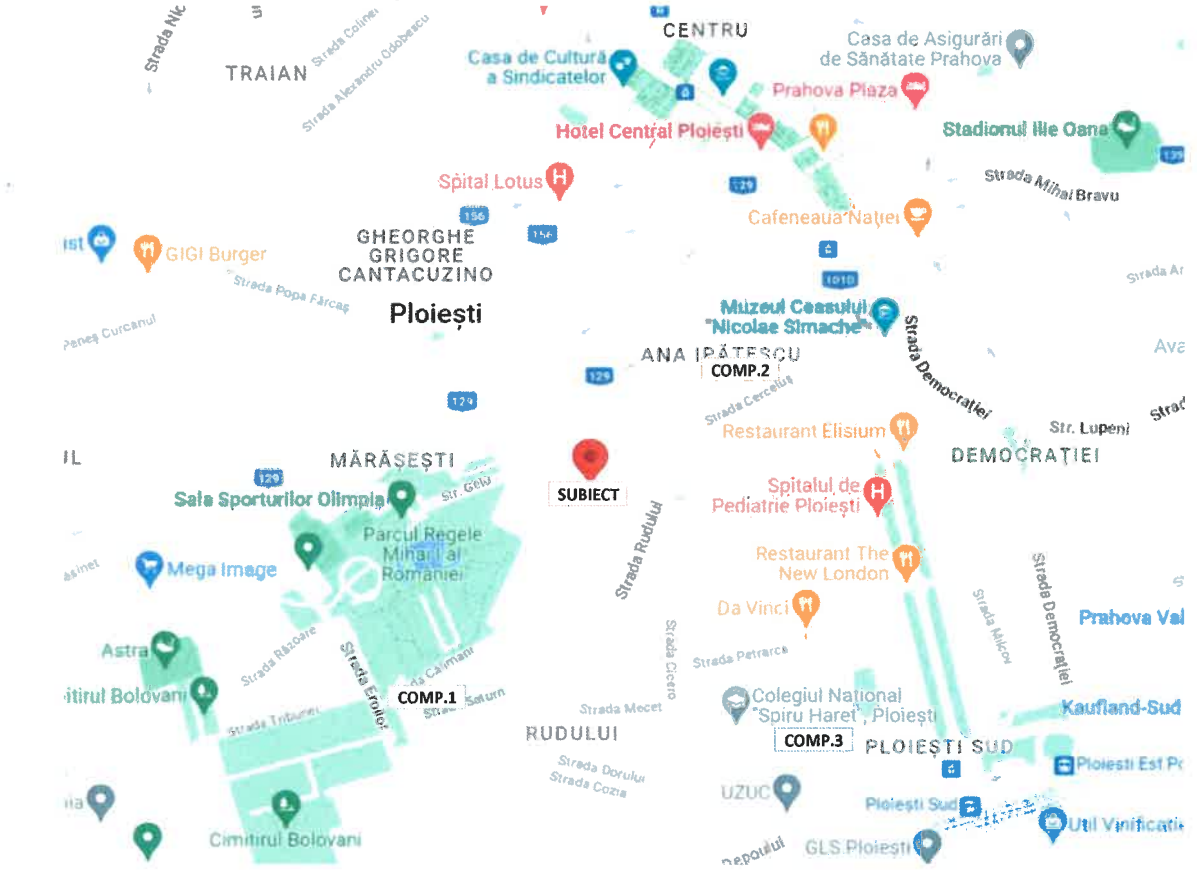
Compania Amsterdam Imobiliare va ofera spre vanzare teren intravilan cu toate aprobările pentru constructie rezidentiala.Locatie Ploiesti-Strada Bobalna  
Pentru detalii va rugam sa contactati reprezentantul nostru

Particularitati

Infrastructură    electricitate, canalizare, apa curenta  
Comodități    conductă de gaze naturale  
Caracteristici    apa curenta



Harta localizare subiect si comparabile





Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan	1.575 €	7.748 lei	1.575 €	7.748 lei
TOTAL		1.575 €	7.748 lei	1.575 €	7.748 lei
Curs valutar BNR euro/lei 20.02.2023		4,9196 lei			

Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Nr. Carte Funciara	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	29.04.2022	n/a	n/a	HOTARARE NR. 191 Anexa nr. 1 la H.C.L. 191/2022	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 191/29.04.2022	Domeniul privat
2	08.07.2022	148720	148720 UAT Ploiesti	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 89032/08.07.2022	Suprafata 9 mp - domeniul privat - cota 1/1 Municipiul Ploiesti
3	August 2021	n/a	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200	Ing. Voicu Romica	Ref: August 2021	Teren intravilan, Curti-constructii
4	18.07.2022	148720	148720 UAT Ploiesti	Certificat de Urbanism	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 677/18.07.2022	Parcela neconstruibila

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

## Anexa 6: Fotografii



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

**HOTĂRÂREA NR. 191**

**privind includerea unui imobil – teren în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 203/27.04.2022 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Vișcan, Alexandru Ștefan și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 143/27.04.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specialitate nr. 140/28.04.2022 al Direcției Economice și Raportul de specialitate nr. 732/28.04.2022 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitoare la includerea unui imobil-teren în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

Luând în considerare Avizul din data de 27.04.2022 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Raportul din data de 20.04.2022 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr. 971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor articolului 36 alin. 2 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139, art. 196 alin.(1) lit. a), art. 354, art. 355 și art. 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1(1)** Se aprobă înscrierea în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului-teren în suprafață de 9 mp situat în str. Ion Heliade Radulescu nr. 23A, identificat conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** Imobilul menționat la art. 1 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică din cadrul municipiului Ploiești vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 3** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești astăzi, 29 aprilie 2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe SÎRBU - SIMION**

**Contrasemnează:  
SECRETAR GENERAL,  
Mihaela-Lucia CONSTANTIN**

**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**  
**DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU**

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. ....

191/2022

Situația imobilului-teren ce urmează să fie inclus în « *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* »

Nr.crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Observatii
0	1	2	3
1.	Teren	Suprafața = 9 mp situat în Ploiești, str. Ion Heliade Radulescu nr.23A	

**Director Executiv,**  
Carmen Daniela Bucur

**Director Executiv Adjunct,**  
Amedeo Florin Tabîrcă

/

Șef Serviciu S.I.B.  
Mădălin Negoită

Întocmit : Ana Petru Marius

ANEXA Nr 2 la H.C.L. nr. 191/2021

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr. cadastral:

Suprafață măsurată:  
9mp

Adresă imobilului:

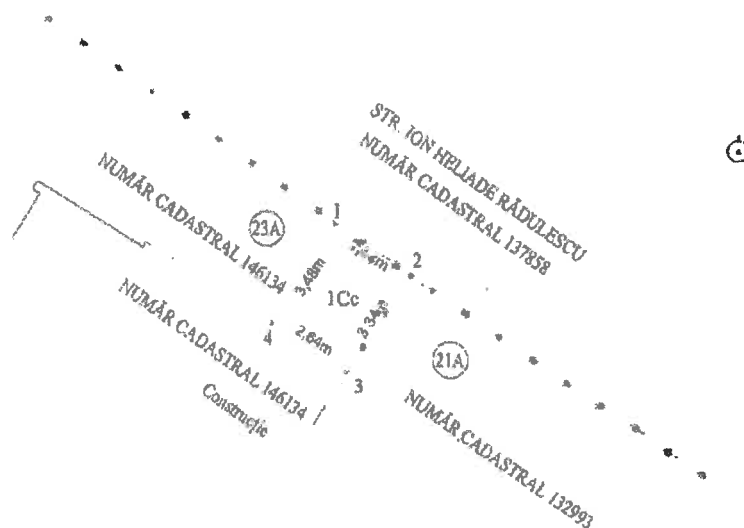
Strada Ion Heliade Rădulescu, jud. Prahova

Nr. Cartea Funciară

Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)  
Ploiești

381960

381960



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Cc	9	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de metal

Total

## B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
-------------	------------	----------------------------------	----------

Total

Suprafață totală măsurată a imobilului= 9mp

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

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

AUTORIZAT  
VOICU R. ROMICA  
Categorie B  
RO-PH-F Nr. 0222

VOICU  
ROMICA

Semnat digital de  
VOICU ROMICA  
Data: 2021.08.30  
10:10:37 +03'00'

Parafa  
Semnatura și data,  
Ștampila BCPI

Data: August 2021

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

Nr. 305092 din 04-07-2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 677 Din: 18-07-2022

In scopul:

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

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. **305092** din **04-07-2022**,

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal: \_\_\_\_\_,  
strada **ION HELIADE RADULESCU**, nr. **23A**, bl. \_\_\_\_\_,  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin: **NR. CADASTRAL-148720**,  
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **209** **1999**,  
faza **PUG** aprobata prin **Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009**,

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

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul cu nr. cadastral 148720 format in suprafata de 9 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, conform HCL nr.191/29.04.2022 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr.70097/26.05.2022.  
Conform PUG si RLU terenul se afla in zona protejata cu valoare arhitecturala.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L - zona locuinte

Lmx - zona locuinte cu regim mixt de inaltime.

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

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

Utilizari permise:

- locuinte;

- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;

- servicii profesionale, sociale si profesionale, comerț,

- activitati nepoluante,

- anexe gospodaresti cu regim de inaltime cu regim P.

Utilizari permise cu conditii :

- oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata,Legii nr.10/1995.

Utilizari interzise :

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 11-07-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U.  
Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare  
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 361 / 28.09.2012

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR -V-7; Lmx POT max.admis 50%, CUT max.admis 1,5;

- suprafata teren 9 mp
- parcela neconstruibila;
- terenul are acces la str. Ion Heliade Radulescu si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- regim de inaltime mixt;

### 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 este valabila pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - TEREN CU NR. CADASTRAL-148720

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

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

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

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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



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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

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

**PRIMAR,**

ANDREI IVIU VOLOSEVICI

L.S

**SECRETAR GENERAL,**

MIHAELA-LUCIA CONȘTANTIN

**ARHITECT ȘEF,**  
VERONICA RĂDULEA

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**

RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....  
scutit conform art.476- Codul Fiscal

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

- Delimitare
- Profile traversare
- tip
- || regim de alimentare
- ! aliniament



JUL 2 1964



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 148720 Ploiești

Nr. cerere	89032
Ziua	08
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare  
100117169205



TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Ploiești, Str Ion Heliade Radulescu, Nr. 23A, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	148720	9	Teren imprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>70097 / 26/05/2022</b>		
Act Administrativ nr. 191, din 29/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL PLOIESTI</b> , CIF:2844855, (domeniul privat)	A1
<b>89032 / 08/07/2022</b>		
Act Administrativ nr. 70097, din 26/05/2022 emis de OCPI PRAHOVA;		
B2	se îndreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca actul prin care s-a intabulat dreptul de proprietate in favoarea MULNICIPIULUI PLOIESTI este 191 din 29.04.2022, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

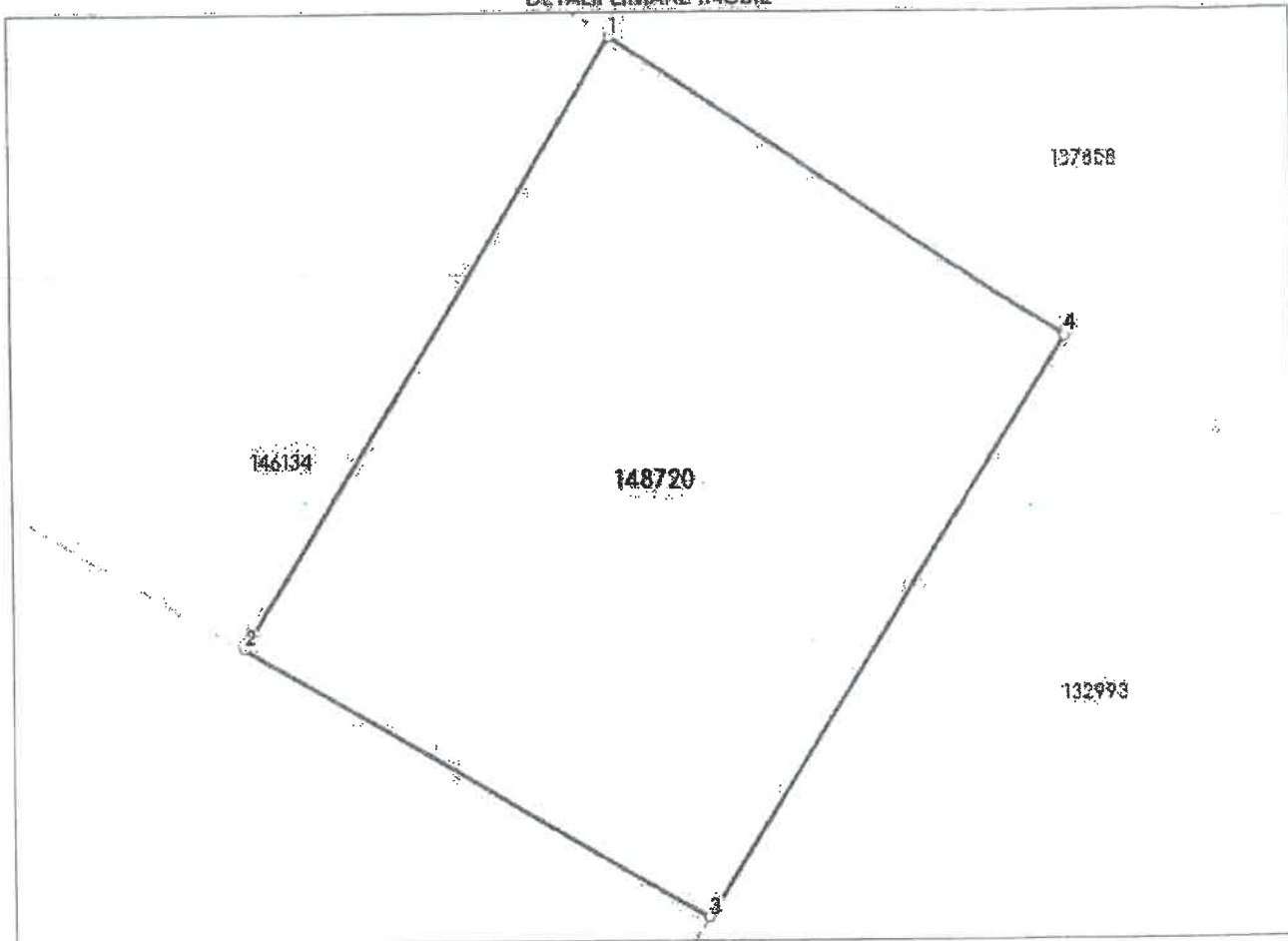
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
148720	9	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	9	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.479
2	3	2.639
3	4	3.34
4	1	2.64

\*\* 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. 251P.

Data soluționării,

11-07-2022

Data eliberării,

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

15. IUL. 2022

Asistent Registrator,

GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

(parafa și semnătura)



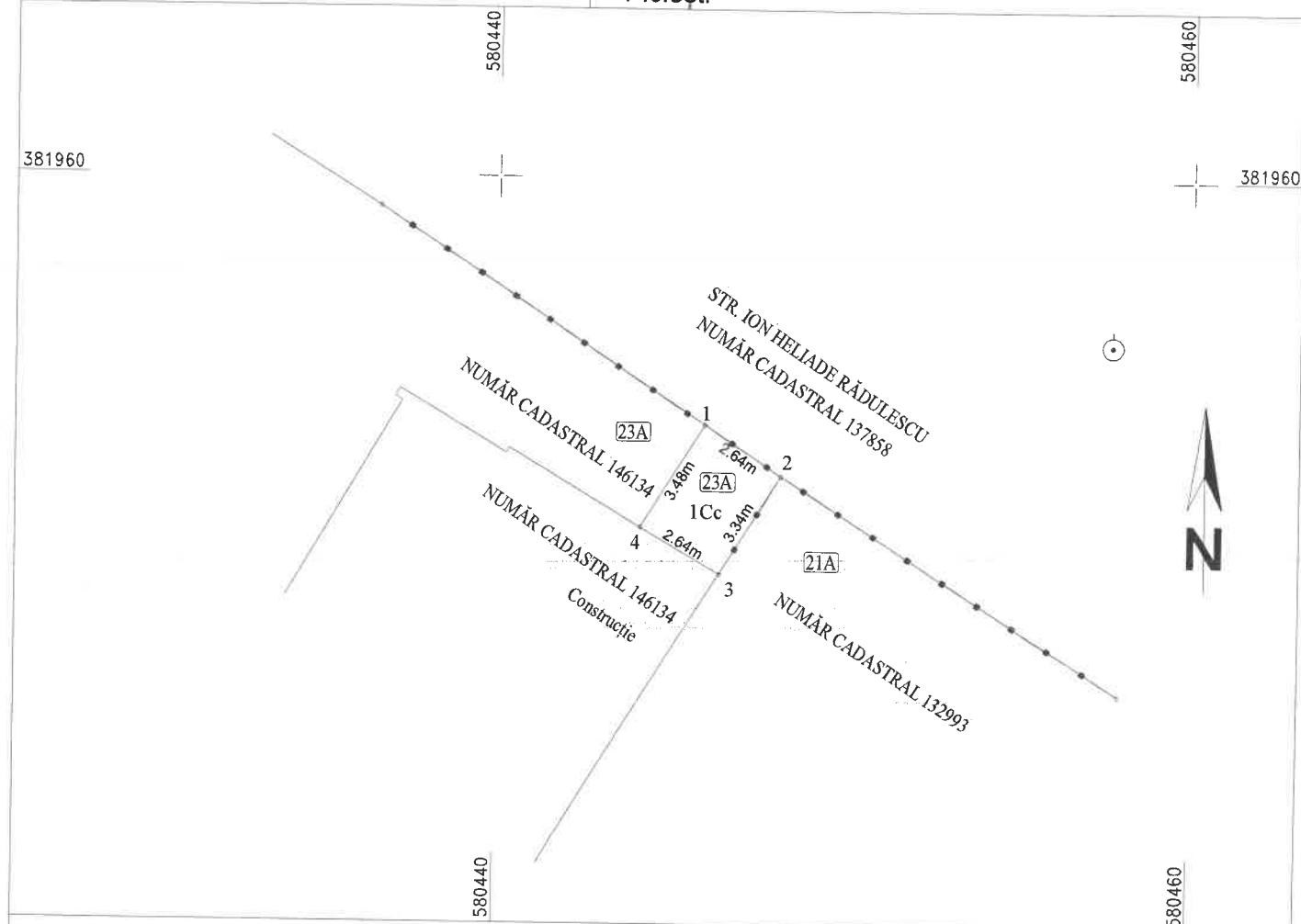
(parafa și semnătura)

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

## Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafață măsurată:	Adresă imobilului:
148720	9mp	Strada Ion Heliade Rădulescu nr. 23A, jud. Prahova

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Ploiești



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Cc	9	Teren intravilan împrejmuit parțial cu gard de metal
Total		9	

### B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafață totală măsurată a imobilului= 9mp

Suprafață din act= 9mp

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

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

SC EDROM CART SRL  
Aut. A.N.C.P.I.  
Clasa II  
Seria RO-B-J  
nr.1589

**VOICU ROMICA** Semnat digital de VOICU ROMICA  
Data: 2022.05.26 10:28:02 +03'00'

AUTORIZAT  
VOICU R. ROMICĂ  
Categoria B  
RO-PH-F Nr. 0222

Parafa  
Semnatura si data,  
Ștampila BCPI

Stefan Chiriac  
Director General de Sistem Clasa II  
Data: 2022.05.26 10:28:02 +03'00'

Data: Mai 2022

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE  
privind vânzarea prin licitație publică  
a imobilului – teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup>,  
situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A  
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**



## SECȚIUNEA I

### FIȘA DE DATE

**privind vânzarea prin licitație publică  
a imobilului – teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup>,  
situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A  
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

#### A. INTRODUCERE

A1. Denumirea autorității contractante

Municipiul Ploiești

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

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

A3. Obiectul procedurii de licitație - Vânzarea imobilului – teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 191 din 29.04.2022 – în conformitate prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru imobilul – teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

#### B. PROCESUL DE LICITAȚIE

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

În cazul persoanelor străine pentru participarea la licitație este necesară îndeplinirea condițiilor prevăzute în Lega nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului



de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

Situația economică și financiară a ofertantului:

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

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

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

*Pe plicul exterior* se va indica atât datele de identificare ale ofertantului (numele și prenume / denumire societate) cât și obiectul (imobilul) licitației pentru care este depusă oferta, cu mențiunea “*A nu se deschide înainte de data de ....., orele .....*”.  
(Se vor nota data și ora de desfășurare a licitației menționate în anunțul privind organizarea licitației).

Plicul exterior va trebui să conțină:

**I. Pentru persoanele juridice:**

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
  - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
  - Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
  - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
  - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Directia 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 oferite prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

## **II. Pentru persoanele fizice:**

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

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

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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

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

Criteriile de atribuire:

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

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

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

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

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

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

## **B.3. Publicitatea operațiunii**

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

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

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

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

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

### ***B3.3. Reguli de comunicare si 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 si de evitare a conflictului de interese***

#### ***• Participarea***

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

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

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

#### ***• Incompatibilități***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

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

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

Taxa de participare la licitație este de 200 lei.

Taxa de participare nu se restituie.

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

Contravaloarea documentației de atribuire este de 200 lei și se achiziționează de la Direcția Gestione Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam. 409).

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație, reprezentanții participanților și, după caz, alți specialiști și invitați.

Neprezentarea la licitație a participanților care au depus documentele de participare în termenul stabilit atrage după sine excluderea de la licitație și pierderea garanției de participare la licitație. Excepție fac cazurile de forță majoră invocate și demonstrate, în scris, în termen de 48 ore de la producere.

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

3. După analizarea de către membrii comisiei a conținutului plicurilor exterioare, secretariatul comisiei de licitație va întocmi un proces verbal în care va consemna rezultatul analizei.

4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin doua oferte să întrunească condițiile de eligibilitate.

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

6. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

8. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

9. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit după analizarea conținutului plicurilor exterioare, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

10. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

12. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

13. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire stabilite. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

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

17. Dosarele de participare aparținând deponenților care au transmis notificări de retragere, dosarele de participare întârziate sau cele care nu prezintă garanție de participare la licitație vor fi înapoiate deponenților respectivi.

18. Orice încercare a unor participanți sau acțiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea ședinței de licitație pot avea ca rezultat respingerea dosarului de participare și descalificarea participanților respectivi.

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

20. Raportul întocmit de către comisia de evaluare în urma desfășurării licitației, împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice. Acesta se va multiplica în mai multe exemplare astfel:

- un exemplar (originalul) la organizatorul licitației;
- un exemplar pentru evidență la dispoziția comisiei.

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

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

23. Eventualele contestații ale licitanților se vor depune în scris, la sediul organizatorului licitației în termen de 24 ore de la încheierea licitației. Contestațiile vor fi soluționate în ziua lucrătoare următoare depunerii lor, de către o comisie desemnată.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **B.4.8. Dispoziții finale**

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

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

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

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

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

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

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

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul – teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, este cel menționat în Secțiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentații de atribuire.

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



## SECȚIUNEA II

### CAIETUL DE SARCINI

1. **Obiectul licitației publice:** vânzarea imobilul – teren în suprafață de 9 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - conform Hotărârii consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 191 din 29.04.2022
2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
  - a. Adresă imobil: **Ploiesti, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A,**
  - b. Suprafață teren: **9 m<sup>2</sup>,**
  - c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: **Carte funciară nr. 148720, nr. cad.1748720**
  - d. Preț de pornire la licitație: **7 748,00 lei**
  - e. Taxă participare licitație: **200 lei** (nu se restituie)
  - f. Garanție de Participare la licitație: **774,80 lei**
  - g. Certificat de urbanism nr. **677/18.07.2022** emis în scopul vânzării imobilului (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini)

#### NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, a fost calculat pornind de la prețul stabilit în raportul de evaluare și compararea acestuia cu valoarea de inventar
3. **Documentația de atribuire** se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), **contravaloarea** acesteia fiind de 200 lei.

**ROMANIA****JUDETUL PRAHOVA****PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**Nr. 305092 din 04-07-2022**CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 677 Din: 18-07-2022**In scopul:**SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
VANZARE

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. 305092 din 04-07-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
 satul -, sectorul -, cod postal: -,  
 strada ION HELIADE RADULESCU, nr. 23A, bl. -,  
 sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: NR. CADASTRAL-148720,

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

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

**SE CERTIFICA:****1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul cu nr. cadastral 148720 format in suprafata de 9 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, conform HCL nr.191/29.04.2022 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr.70097/26.05.2022.  
 Conform PUG si RLU terenul se afla in zona protejata cu valoare arhitecturala.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L - zona locuinte

Lmx - zona locuinte cu regim mixt de inaltime.

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

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

Utilizari permise:

- locuinte;

- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;

- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert,

- activitati nepoluante,

- anexe gospodaresti cu regim de inaltime cu regim P.

Utilizari permise cu conditii :

- oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.

Utilizari interzise :

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 11-07-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

**d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

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

☐ alimentare cu apa

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrica

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termica

☐ transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

**e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);**

- nu este cazul

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

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

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

**PRIMAR,**

ANDREI VIU VOLOSEVICI

L.S.

**SECRETAR GENERAL,**

MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

**ARHITECT SEF,**

VERONICA RADUNA

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**

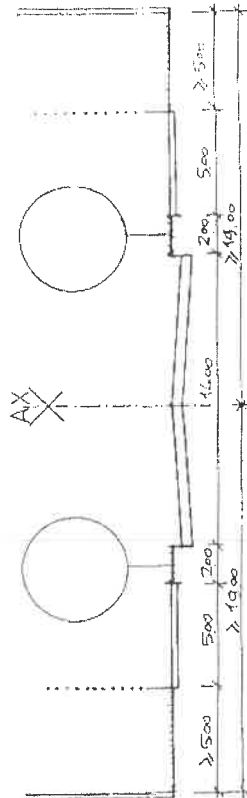
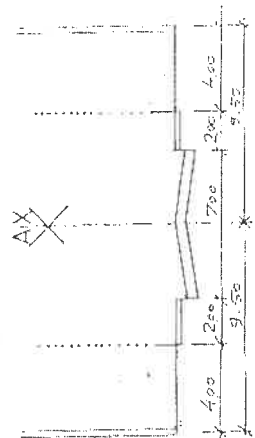
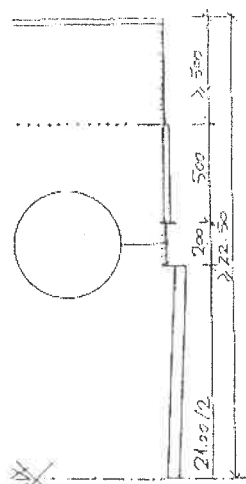
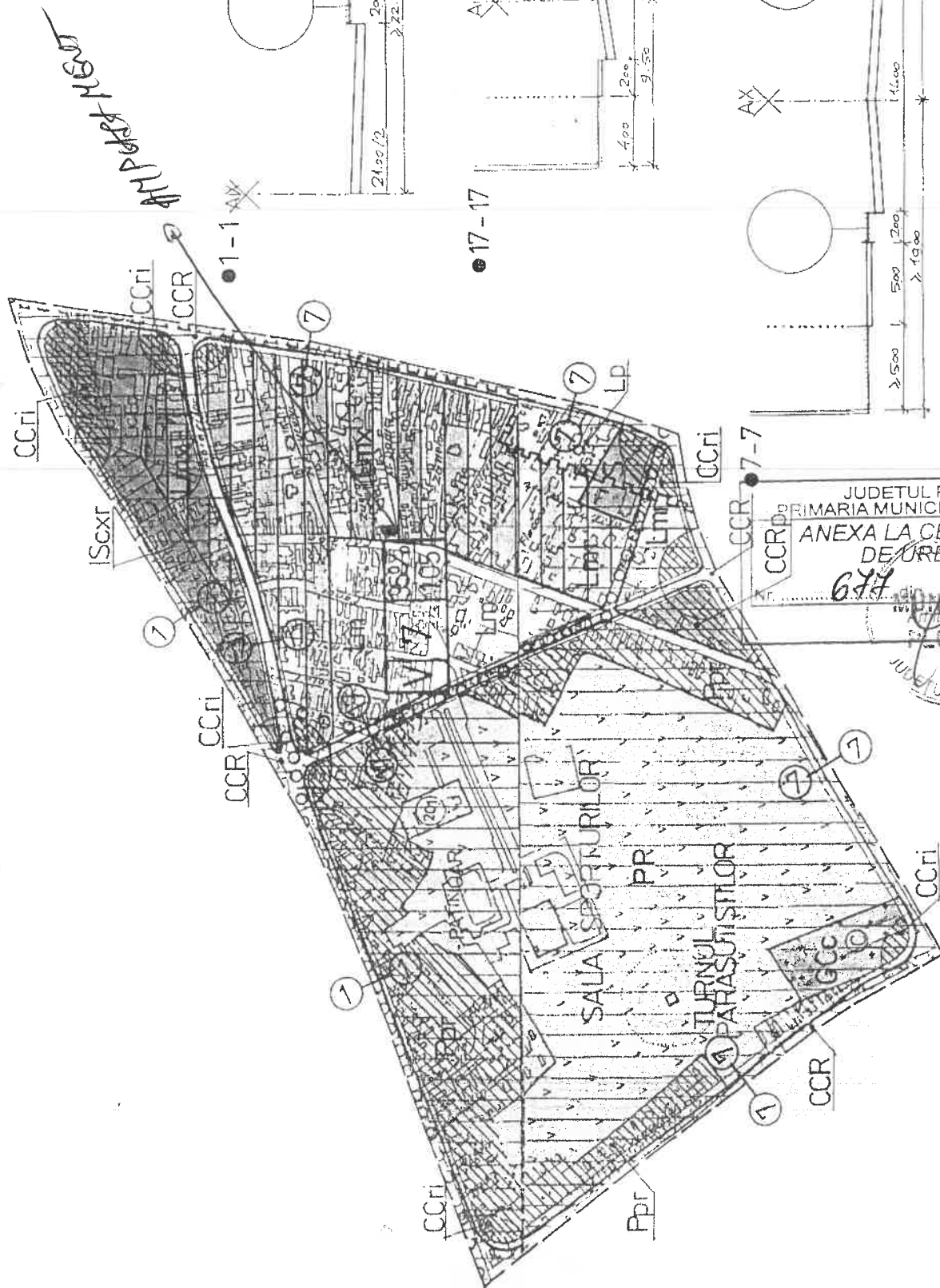
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....  
scutit conform art.476- Codul Fiscal

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

● UTR.-V-7

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



JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL  
DE URBANISM  
Nr. 674/20.02.22  
MUNICIPIUL PLOIESTI  
JUDETUL PRAHOVA

---

### **SECȚIUNEA III**

### **FORMULARE**

**CERERE DE ÎNSCRIERE**  
**LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT**  
**AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI**  
**STR. ION HELIADE RĂDULESCU, NR. 23A**

**1. Persoane juridice**

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A.

**2. Persoane fizice**

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A.

SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR  
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

OFERTANT: .....,  
(denumire și adresă)

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

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului apărut în .....,  
privind organizarea licitației publice pentru cumpărarea imobilului ce aparține domeniului  
privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Ion Heliade Rădulescu, nr. 23A, prin  
prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz,  
ștampila societății)

OFERTANT: \_\_\_\_\_,  
(denumire și adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul / reprezentant al ofertantului,  
\_\_\_\_\_ mă ofer ca, în conformitate  
cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr imobilul  
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Ion Heliade  
Rădulescu, nr. 23A, cu suma de: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_  
(suma în cifre și în litere)

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ zile, respectiv până la data de \_\_\_\_\_,  
(durata în litere și în cifre) (ziua/luna/anul)  
și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea  
perioadei de valabilitate.

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

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz,  
ștampila societății)