

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren
în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, ce aparține
domeniului privat al Municipiului Ploiești

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vișcan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub numărul _____ la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul _____, la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că terenul în suprafață de 350 m² este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.335 din 11.09.2013 privind includerea unor imobile în patrimoniul Municipiului Ploiești, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.136367, cu nr. cadastral 136367;

Luând în considerare procesele verbale ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 04.08.2022, din data de 20.10.2023 și din 27.10.2023, precum și avizul din data de 27.10.2023;

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. 508/14.09.2023 întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru Și Asociații pentru imobilul teren în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, înscris în Cartea Funciară nr. 136367 cu număr cadastral 136367, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) în cazul în care câștigătorul licitației nu va achita prețul de adjudecare (inclusiv cota legală de T.V.A.), în termen de 45 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, nu se va încheia contractul de vânzare – cumpărare;

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

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

Art. 3 Prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, înscris în Cartea Funciară nr. 136367 cu număr cadastral 136367, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de 92.184,00 lei (valoarea nu conține T.V.A.), conform raportului de evaluare nr. 508 din 14.09.2023 întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru Și Asociații.

Art.4. Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, înscris în Cartea Funciară nr. 136367 cu număr cadastral 136367, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, ce constituie Anexa nr.3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Aprobă constituirea Comisiei de licitație pentru vânzarea imobilului-teren în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, înscris în Cartea Funciară nr. 136367 cu număr cadastral 136367, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în următoarea componență:

MEMBRI:

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

MEMBRI SUPLEANTI:

-..... Consilier local

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

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

MEMBRI:

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

MEMBRI SUPLEANTI:

-..... Consilier local

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

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

Art.9. Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi

Președinte de ședință,

**Contrasemnează
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN**

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. 136367, înscris în Cartea Funciară Nr. 136367 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 întravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 136367, înscris în Cartea Funciară Nr. 136367 UAT Ploiești, în suprafața de 350 mp, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Luminisului Nr. 28A, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluării:	14.09.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9695 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportată:	Valoarea de piață estimată, propusă 18.550 euro echivalent 92.184 lei, excl. TVA
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.
Data raportului:	14.09.2023
Numar raport:	508/14.09.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023

Septembrie 2023

**Olga
Olaru**

Semnat digital
de Olga Olaru
Data:
2023.09.15
11:15:39
+03'00'

Scrisoare de transmitere

Joi, 14 Septembrie 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. 136367, înscris în Cartea Funciară Nr. 136367 UAT Ploiești, în suprafața de 350 mp, forma aproximativ dreptunghiulară, front stradal dublu 12,4 ml la strada asfaltată (Str. Castanilor), cca 26 ml la strada pietruită (Str. Tisei), situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Luminisului Nr. 28A, Cartier Bereasca.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Castanilor, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile). Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piață a proprietății identificate conform Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023, avem plăcerea de a vă transmite raportul de evaluare anexat prezentei scrisori și care este înmănat în două (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronică.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 136367, înscris în Cartea Funciară Nr. 136367 UAT Ploiești, în suprafața de 350 mp, forma aproximativ dreptunghiulară, front stradal dublu 12,4 ml la strada asfaltată (Str. Castanilor), cca 26 ml la strada pietruită (Str. Tisei), situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Luminisului Nr. 28A, Cartier Bereasca.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Castanilor, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile). Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. 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.

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 – 14.09.2023.

Data raportului – 14.09.2023.

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. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției evaluatului nu a suferit modificări majore.

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.

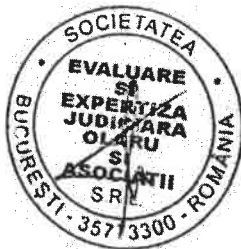
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piața, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Luminisului Nr. 28A	136367	136367 UAT Ploiesti	18.550 €	92.184 lei	18.550 €	92.184 lei
TOTAL					18.550 €	92.184 lei	18.550 €	92.184 lei

Curs valutar BNR euro/lei la data 14.09.2023	4,9695 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 și a oricaror alți 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 și 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 folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 136367, înscris în Cartea Funciară Nr. 136367 UAT Ploiești, în suprafața de 350 mp, forma aproximativ dreptunghiulară, front stradal dublu 12,4 ml la strada asfaltată (Str. Castanilor), cca 26 ml la strada pietruită (Str. Tisei), situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Luminisului Nr. 28A.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Castanilor, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile). Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. 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, 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 – 14.09.2023.

Data raportului – 14.09.2023.

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, s-au făcut fotografii. Se presupune ca între data evaluării și data inspekției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

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.

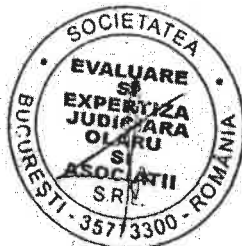
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Luminisului Nr. 28A	136367	136367 UAT Ploiesti	18.550 €	92.184 lei	18.550 €	92.184 lei
TOTAL					18.550 €	92.184 lei	18.550 €	92.184 lei

Curs valutar BNR euro/lei la data 14.09.2023	4,9695 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 aceasta 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 piață 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. 136367, înscris în Cartea Funciară Nr. 136367 UAT Ploiești, în suprafața de 350 mp, forma aproximativ dreptunghiulară, front stradal dublu 12,4 ml la strada asfaltată (Str. Castanilor), cca 26 ml la strada pietruită (Str. Tisei), situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Luminisului Nr. 28A.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Castanilor, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile). Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este conform înscrisurilor 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.

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 14.09.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9695 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 Septembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 14.09.2023. 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 14.09.2023.

2.9. Data inspecției

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. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, împrejmuit, liber de construcții, situat în zona mediana de Nord-Est a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Luminisului Nr. 28A.

Accesul se face din strada secundară asfaltată, Str. Castanilor. Terenul este în suprafață de 350 mp, formă aproximativ dreptunghiulară, front stradal dublu 12,4 ml la strada asfaltată (Str. Castanilor), cca 26 ml la strada pietruită (Str. Tisei). Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate. Vecinătăți: zona rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile).

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

În vederea documentării și colectării datelor despre piața imobilului evaluat, evaluatorul a avut acces la informațiile necesare.

În realizarea analizelor, raționamentelor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informațiile 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 situată proprietatea imobiliară 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.

Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

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

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă 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);

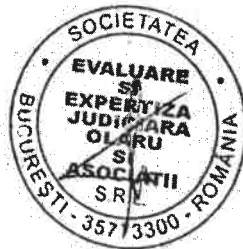
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

- 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
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie 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. 136367, înscris în Cartea Funciară Nr. 136367 UAT Ploiești, în suprafața de 350 mp, formă aproximativ dreptunghiulară, front stradal dublu 12,4 ml la strada asfaltată (Str. Castanilor), cca 26 ml la strada pietruită (Str. Tisei), situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Luminisului Nr. 28A, Cartier Bereasca.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Accesul se face din Str. Castanilor, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zonă rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile). Terenul este liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. 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.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în zona mediană de Nord-Est a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Luminisului Nr. 28A, Cartier Bereasca.

Accesul se face din Str. Castanilor, strada asfaltată secundară. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: zonă rezidențială locuințe unifamiliale (case, vile). 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 evaluata este in suprafata de 350 mp, identificata cu nr. cad. 136367, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 136367 UAT Ploiești, construibilă, forma aproximativ dreptunghiulară, front stradal dublu 12,4 ml la strada asfaltată (Str. Castanilor), cca 26 ml la strada pietruită (Str. Tisei).

Harta cu amplasamentul proprietății evaluate și a comparabilelor selectate în grila de piață se prezintă în Anexele raportului de evaluare.

3.4. Descrierea construcțiilor

Construcțiile nu fac obiectul evaluării.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței 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 pieței 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-periferică de Nord-Est a Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 49,55 – 55 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica 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 vânzătorului. Este o piață a vânzătorului.

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.

Conform Certificat de Urbanism, parcela de teren evaluată este construibilă, fiind permisă utilizare rezidențială. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Este permisă legal utilizarea rezidențială.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre 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, dublu front stradal, acces din strada asfaltată, utilitățile zonei fiind la limita proprietății. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic utilizarea rezidențială.

- *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 pietei pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile, utilizarea rezidențială 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 rezidențială este maxim productivă.

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

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 deprecierii (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 vânzătorilor, 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 vânzătorilor (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 aceasta 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 contractuala, 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 totala,

- **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 comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, 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 simpla, 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 definita, 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. Daca 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. Daca 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 daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca 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 metoda 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, ascutirea 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	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Luminisului Nr. 28A	136367	136367 UAT Ploiesti	18.550 €	92.184 lei	18.550 €	92.184 lei
TOTAL					18.550 €	92.184 lei	18.550 €	92.184 lei
<i>Curs valutar BNR euro/lei la data 14.09.2023</i>					<i>4,9695 lei</i>			

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 piata sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

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 aceasta 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.

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 piata obținută prin aplicarea abordării prin piata.

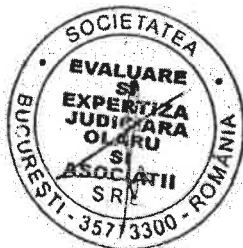
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad / Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Luminisului Nr. 28A	136367	136367 UAT Ploiesti	18.550 €	92.184 lei	18.550 €	92.184 lei
TOTAL					18.550 €	92.184 lei	18.550 €	92.184 lei

Curs valutar BNR euro/lei la data 14.09.2023	4,9695 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 mp	Cota indiviza mp	Ac sol	Au mp	Adc mp	Ac sol	Teren mp	Au mp	Adc mp	Ac sol
								%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	350	350	350	n/a
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Luminisului Nr. 28A	136367	136367 UAT Ploiesti	Curti- constructii	Da, fs dublu 12,4 ml la strada asfaltata, 26 ml la strada pietruita	Aprox. dreptunghiulara	350	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	350	350	350	n/a
TOTAL								350	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	350	350	350	n/a



Sursa: Geoportal ANCP

* Conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 118173/15.09.2022, emis de OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti, adresa terenului identificat cu nr. cad. 136367, inscris in Cartea Funciara Nr. 136367 UAT Ploiesti, este Str. Luminisului Nr. 28.

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Nr. crt.	Elemente de comparatie		Proprietatea Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	Descriere comparabile:		Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, liber de construcții, suprafața 350 mp, situat în Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Luminișului Nr. 28A, carier bereasca, în zona mediana de Nord-Est a localității. Vecinătăți: zona rezidențiala locuințe unifamiliale (case, vile). Utilități la limita proprietății: canalizare, respectiv gaze, energie electrică, rețea apă. Infrastructura rutiera: străzi asfaltate. Pretabil utilizare rezidențiala locuințe unifamiliale.		Teren intravilan, curți-construcții, suprafața 444 mp, front stradal cca 9,20 ml la strada secundara neasfaltată, situat în Mun. Ploiești, Str. Drumul Sării, în zona median-periferica de Nord-Est a localității. Utilități la limita proprietății: apă, energie electrică, canalizare, formă dreptunghiulară - teren care face parte dintr- loitzare. Vecinătăți - zona rezidențiala locuințe unifamiliale. Pretabil rezidențial. Informațiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, curți-construcții, suprafața 5,163 mp, front stradal cca 44,91 ml la strada principală asfaltată, situat în Mun. Ploiești, Str. Strandului, vizavi de Str. Drumul Sării, în zona median-periferica de Nord-Est a localității. Utilități la limita proprietății: apă, energie electrică, canalizare, formă dreptunghiulară. Vecinătăți - zona rezidențiala locuințe unifamiliale, zona comerciala, logistica. Pretabil rezidențial, comercial, logistic. Informațiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.		Teren intravilan, curți-construcții, suprafața 9,944 mp, front stradal cca 40 ml la strada principală asfaltată, situat în loc. Bucov, Str. Mihai Viteazul, vizavi de unitate militara, la Nord-Est de Mun. Ploiești. Utilități la limita proprietății: apă, energie electrică, canalizare, formă dreptunghiulară. Vecinătăți - zona rezidențiala locuințe unifamiliale. Pretabil rezidențial, comercial, logistic. Informațiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.	
1	Suprafața (mp)		350	444	5,163	9,944				
	Încadrare PUG/PUZ		IScX	n/a	n/a	n/a				
	CUT maxi:		1,5	n/a	n/a	n/a				
	POT maxi:		50%	n/a	n/a	n/a				
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)		53,00 €	49,55 €	53,00 €	55,00 €				
2	Pret Euro			22,000 €	273,639 €	546,920 €				
	Link:			https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/postei-bucov/teren-construcții-de-vanzare-X6VL0300A?lista=2433125&listina=1&pagina=1&ta=&modaliz=365206	https://www.storla.ro/ro/oferta/vanzare-teren-5163-mp-stradal-in-apropiere-de-af-palace-ploiesti-DevIR	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/hifh306f7f1766f1e5d9e603901182.html				
	Tranzacție / Oferta			Oferta	Oferta	Oferta				
	Data ofertei			Septembrie 2023	Septembrie 2023	Septembrie 2023				
	Pret de vanzare (Euro / mp)			50 €	53 €	55 €				
3	Explicatie			Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Drept de proprietate		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin				
4	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Restrictii legale		Fara	Fara	Fara	Fara				
5	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii de finantare		De piata	De piata	De piata	De piata				
6	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii de vanzare		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
7	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
8	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
9	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
10	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
11	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
12	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
13	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
14	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
15	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
16	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
17	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
18	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
19	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				
	Ajustare în €			0 €	0 €	0 €				
	Pret ajustat (Euro/mp)			50 €	53 €	55 €				
	Conditii ale pietei		Obiective	Obiective	Obiective	Obiective				
20	Explicatie			Similar	Similar	Similar				
	Ajustare în %			0%	0%	0%				

8	Drum de acces	Da strada asfaltata	Da strada neasfaltata	Da strada asfaltata	Da strada asfaltata	Da strada asfaltata
9	Topografie	Pana	Pana	Pana	Pana	Pana
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
11	Supratata (mp)	350,00	444	5,163	9,944	55 €
12	Forma	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	55 €
13	Deschidere (ml)	Da 12,4 ml strada secundara asfaltata	Da deschidere cca 9,20 ml la strada secundara neasfaltata	Da deschidere 44,9 ml la strada principala asfaltata	Da deschidere cca 40 ml la strada principala asfaltata	55 €
14	Utilitati	Utilitati la limita propri.: apa, canalizare, gaze, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, energie electrica	Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, energie electrica	55 €
15	Zonare Utilizare	Rezidentiala Locuinte unifamiliale	Rezidentiala	Rezidentiala / Comerciala / Logistica	Rezidentiala / Comerciala / Logistica	55 €
16	Alti factori	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	55 €

		Euro	Lei
Valoare de piata unitara (Euro/mp)		53 €	263,38 lei
Valoare de piata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 136367, inscris in CF Nr. 136367 UAT Ploiesti (Euro)		18.550,00 €	92.184,00 lei
Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul.			
Valoarea de piata propusa a Subiectului a fost estimata in baza acestei Comparabilei 2. Ajustarile sunt explicate in grila.			
Curs valutar BNR euro/lei la data 14.09.2023		4,9695 lei	

Comparabila 1 Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/ploiesti-de-vanzare-X6VL0300A?lista=2433125&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3662069014>

[illegible]

Comparabila 2 Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-5163-mp-stradal-in-apropriere-de-gfi-palace-ploiesti-devhr>

istoria.ro/ro/oferta/vanzare-teren-5163-mp-stradal-in-apropriere-de-afi-palace-ploiesti-l-devHR

[De vânzare](#)
[De închiriat](#)
[Anunțuri imobiliare](#)
[Companii](#)
[Credite](#)

[Galeria foto](#)
[Arată toate anunțurile](#)

[storia.ro](#)

[+ Trăiește în siguranță](#)

Terenuri de vânzare > Ploiesti > Vanzare teren 5163 mp strada, in apropiere de AFI Palace Ploesti

[Trăiește în siguranță](#)

Vanzare teren 5163 mp stradal, in apropiere de AFI Palace Ploiesti 273 639 €

9 Strada Ploesti, Ploiesti 24.08.2018

Rata estimata:	Avers:	Perioada imprumutului:	Proiecte unice:
8.050 RON/luna	203.177 RON (19%)	30 ani	Rata de a 0 % L.T. Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafața	Tip teren	Cere informai
5.163 m²	5	Cere informai
Locație	Dimensiuni	Cere informai
Vizibilitate la distanță	Tip vânzator	agenție

Descriere

Oferă Exclusiv:

Vânzare teren intravilan cu destinație industrială, 5163 mp, în apropiere de AFI Palace Ploiesti Prahova. Terenul este situat strada, între zona intens circulației cu acces TIR, dintr-un tot de șase arendă ca vehiculat și necirculat.

Suprafața 5163 mp, deschidere strada 14,31 m

Utilități:

- Gaze, apă caldă și rece
- Echipament complet

Pret: 273.639 EURO + TVA

Pincoș Razvan
Agenție
0746 889 900

Sunt interesat să vă oferesc teren de vânzare și ag. vrea să fac o vizionare...
Am primit cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Am primit răspunsul de la Pincoș Razvan
Data publicării: acum 4 ani
Data modificării: acum 10 zile

STIHL

UTILIZARE ÎNDEUNGĂȚĂ DE ÎNCREDERE. PUTERNIC.

Comparabila 3

publ24.ro/anunturi/tereni-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/Hifi30617H766766qd9g603901182.html

publi24.ro

References

Witkwa / Arumit / De shiam / Tetradia vanzare / Secen intradun

Teren de vanzare

♀ Praha, EUCOV ♀ Vezl pe hantá

Descrivere

TEREN DE VANZARE: BUCOV/PRAHOVA, intravilan 9944 mp, deschis/de 40mi la soseaua DN18, Poiesul-Buzau, vizavi de unitate militară, liber de sarcini POT 40%, utilitat la nolar Pret 55 euro/mp Relati la telefon

Vezi detalii pe www.cominfo.ro

0731324591

Anunturi recomandate



Teren intrusivilor de vânzare
în suprafața de 593 mp.

150 000 EUR
9 Proiecte

150 000 EUR

Teren intravilan de vanzare
in suprafata de 593 mp.

100

9 Baica
8 EUR

Teren de vanzare in
Pratova - Comanie

2

9 Pina
25 000 EUR

9 Pina
25 000 EUR

Torontó International Esiccol' La g

10

9 EUR

9 EUR

55 EUR negoziabili

Volume 100 2003 16 3253

0731324591

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adanya Risiko ?

Conducătorii vînzătorului

Fa oferta

♥ Salvatzi ca favoriti

• **Verpackung** 296

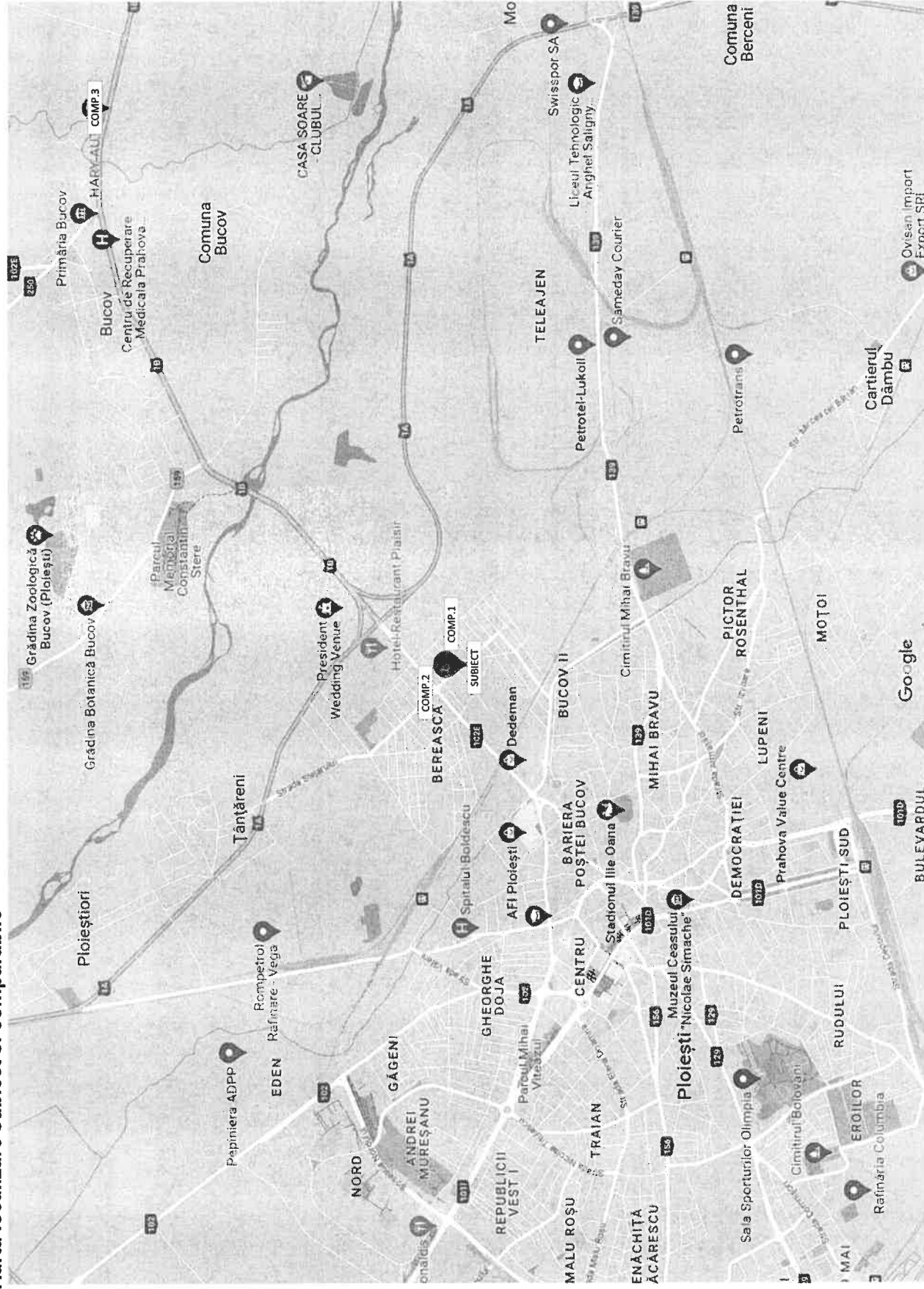
A Panopticon

FICIU BOGDAN

☎ Telefon varda

Vezi toate articulele

2. Information



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. top.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Luminiului Nr. 28A	136367	136367 UAT Ploiesti	18.550 €	92.184 lei	18.550 €	92.184 lei
TOTAL					18.550 €	92.184 lei	18.550 €	92.184 lei
Curs valutar BNR euro/lei la data 14.09.2023					4,9695 lei			

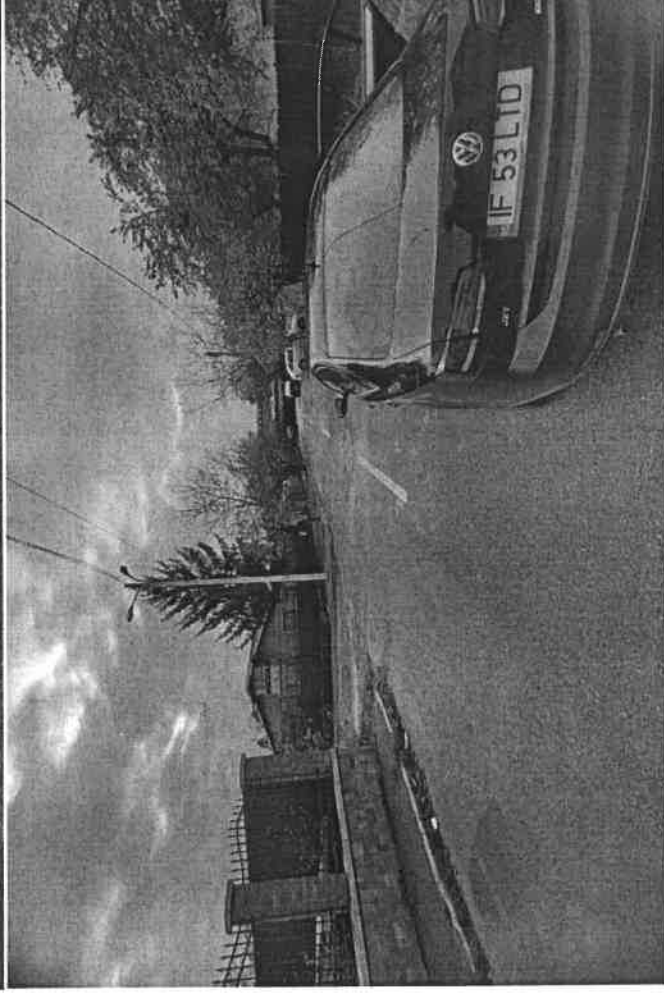
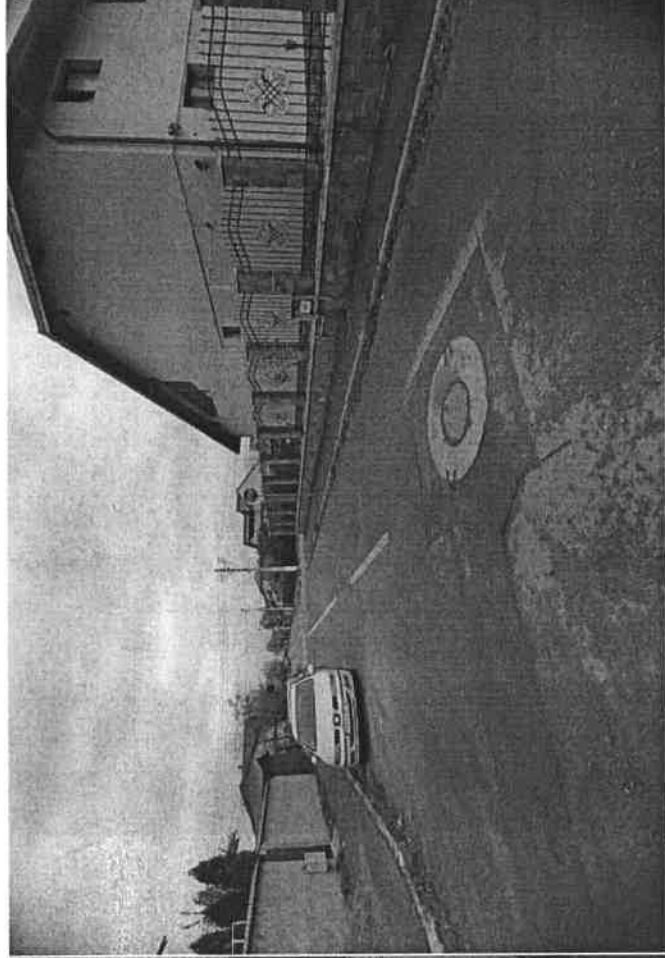
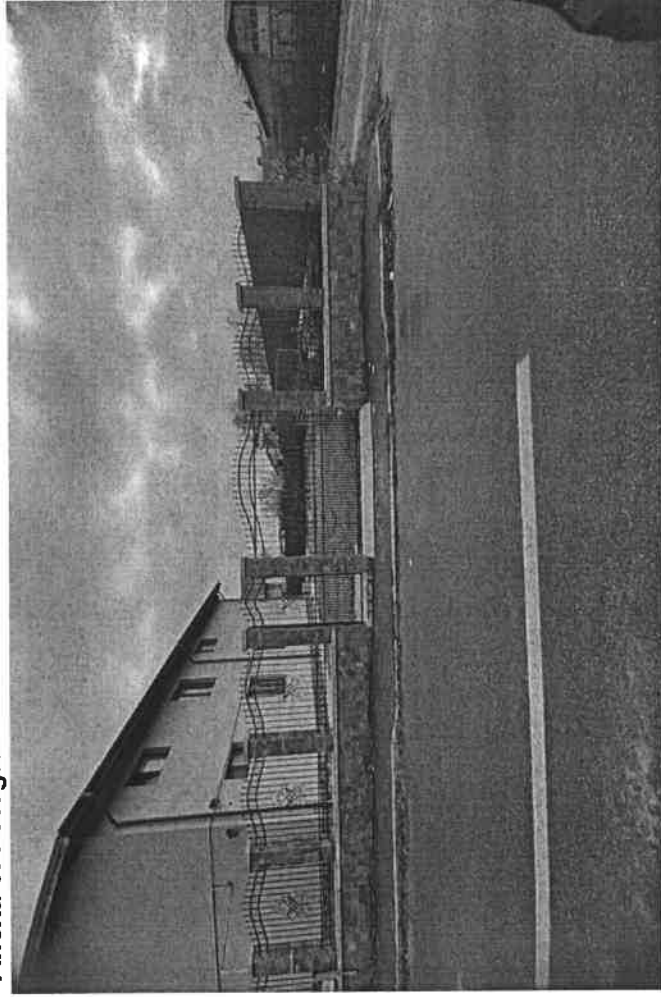
Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	15.09.2022	136367	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 118173/15.09.2022	Adresa imobil Str. Luminisului Nr. 28
2	n/a	n/a	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500, Anexa la CU	n/a	Ref: n/a	Adresa imobil Str. Luminisului Nr. 28
3	11.09.2013	n/a	HOTARAREA Consiliului Local Anexa la HCL	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 335/11.09.2013	Domeniul privat, adresa imobil Str. Luminisului Nr. 28
4	05.10.2022	136367	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 925/05.10.2022	Parcela constructibila, adresa imobil Str. Luminisului Nr. 28A

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

Anexa 6: Fotografii



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 307066 din 14-09-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 925 Din: 05-10-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
VANZARE/CONCESIUNE TEREN - STR. LUMINISULUI NR. 28

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. 307066 din 14-09-2022,

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada LUMINISULUI, nr. 28A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. 136367 in suprafata de 350 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si apartine domeniului privat al municipiului Ploiesti, conform conform HCL nr 335/11.09.2013 si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr. 118173/15.09.2022.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

ISex-institutii si servicii de interes general constructii complexe,

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

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

Utilizari permise:

- institutii publice

- locuinte cu regim mixt de inaltime;

- servicii profesionale, sociale si profesionale;

- comert;

- turism;

- parcare publice si aferente functiunilor admise;

- Utilizari interzise:

-orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

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

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

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 22-09-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

1

Terenul se încadrează în zona valorică C, conform H.C.L. 553 / 21.12.2011 și H.C.L. 361 / 28.09.2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-E-4, IScx

- POT max.admis 50%, CUT max.admis 1,5;
- suprafața teren 350 mp,
- parcela construibilă;
- regim de înălțime mixt;
- retragere obligatorie de 9,50 din axul str. Luminisului;
- orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar (conform noului cod civil), orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
- pentru a se evita amplasarea locuințelor în zona de umbră, distanța între clădiri amplasate pe aceeași parcelă, va fi de minim 3 m și față de clădirile amplasate pe parcele alăturate, va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr. 119/2014 modificat și completat cu ordinal 994/2018, (în cazul în care nu se respectă această condiție se va întocmi obligatoriu un Studiu de însorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, în funcție de amplasamentul propus prin proiect);
- nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
- terenul are acces la str. Castanilor și la drumul de pamant conf. plan anexat
- terenul oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;
- împrejmuirea va avea Hmax=1,80 m (pentru persoane fizice) și 1,20 m (pentru persoane juridice) la aliniament și va fi de preferință transparentă, iar posterior și laterale va avea Hmax=2,00 m și va fi de preferință opacă

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată).

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM
Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr.382/24.11.2009

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

OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - VANZARE - CONCESIUNE TEREN
STR. LUMINISULUI NR. 28A

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE SAU
AUTORIZAȚIE DE DESFIINTARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE
CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI
L.S.



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

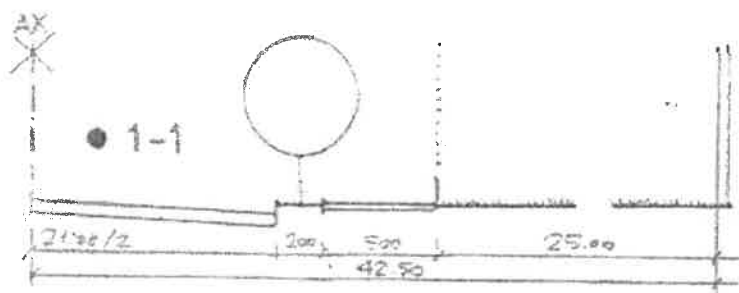
Acti
ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ

23
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
scutit conf. art. 476 Cod Fiscal

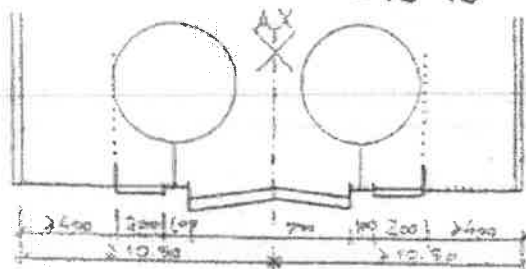
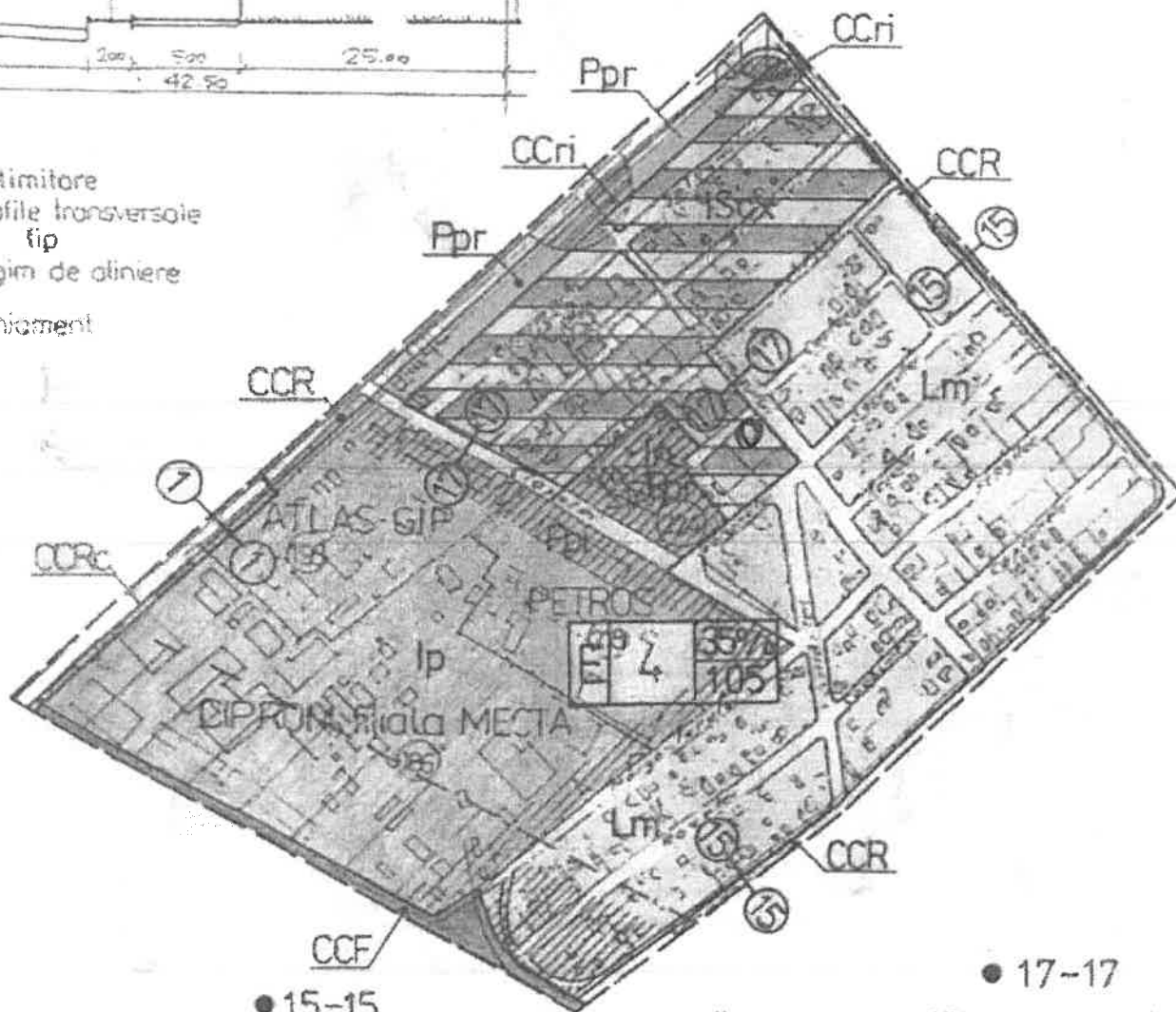
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

23.09.2022

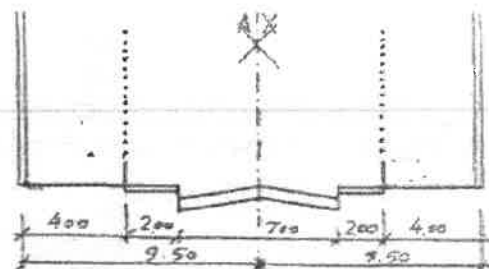


● U.T.R. - E - 4

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

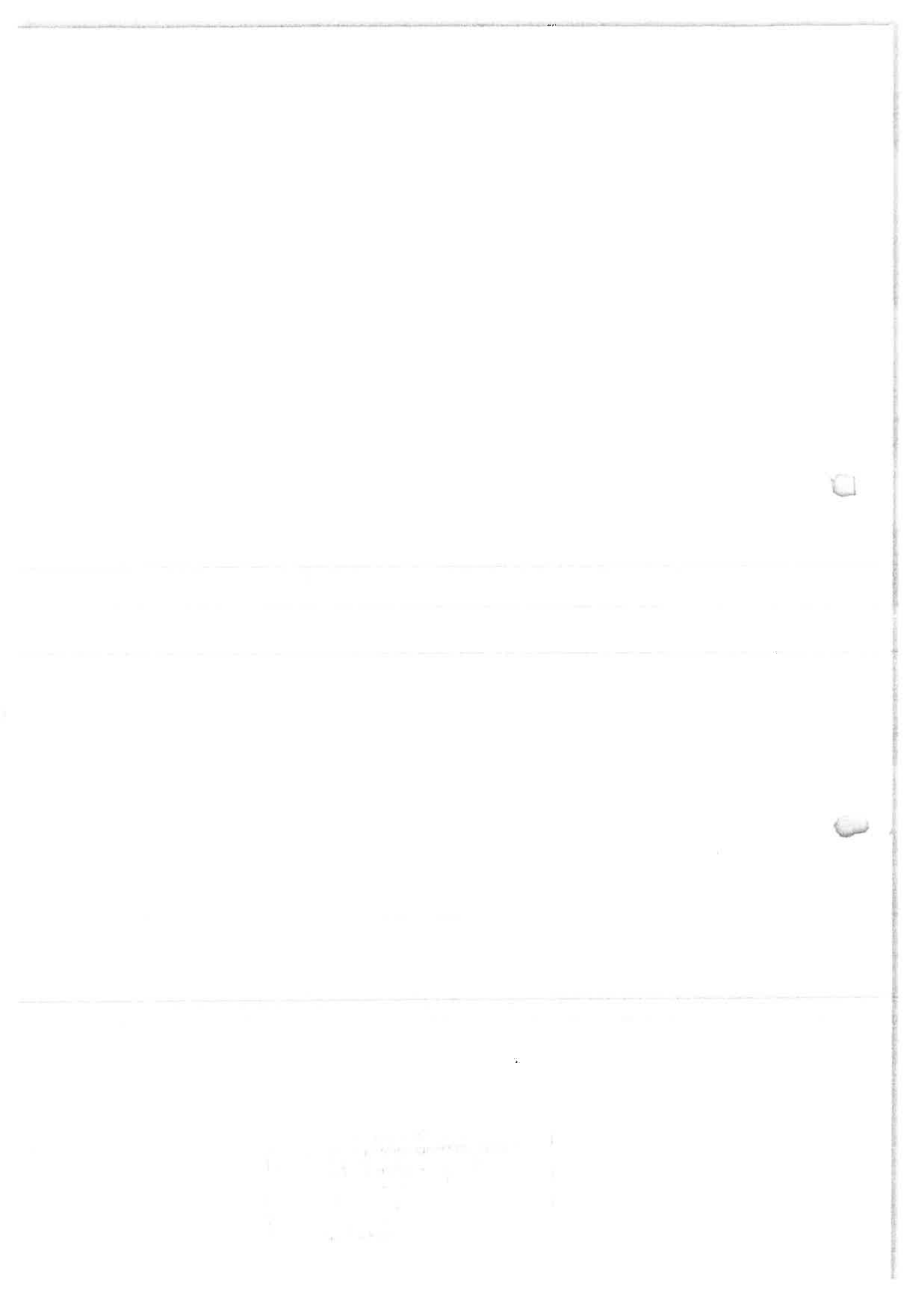


● 15-15



● 17-17

JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL
DE URBANISM
Nr. 925 din 20.12.2012
A.M.F. PLOIESTI
Anexa nr. 2
JUDEȚUL PRAHOVA





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 136367 Ploiești

Nr. cerere	118173
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119106246



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Luminisului, Nr. 28, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	136367	350	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
69889 / 16/10/2013		
Act Administrativ nr. 335, din 11/09/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (DOMENIUL PRIVAT)		
94274 / 21/11/2014		
Act Administrativ nr. 306675, din 23/10/2014 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;		
B2	se noteaza faptul ca noua adresa postala a imobilului este "Ploiesti, str. Luminisului, nr.28A Jud. Prahova"	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

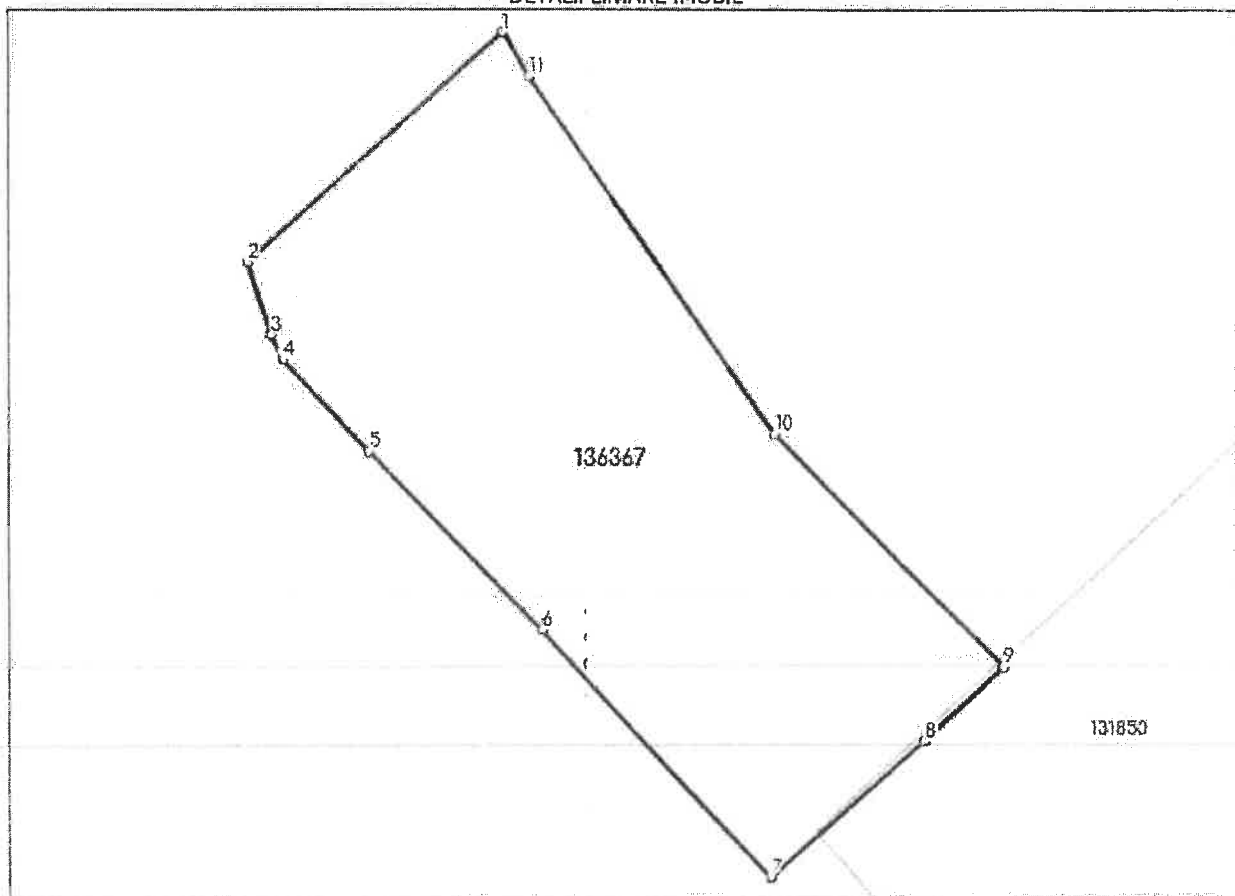
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
136367	350	

* 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	350	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.446
2	3	2.772
3	4	0.957
4	5	4.552
5	6	9.096
6	7	12.299

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.456
8	9	3.873
9	10	11.873
10	11	15.756
11	1	1.874

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

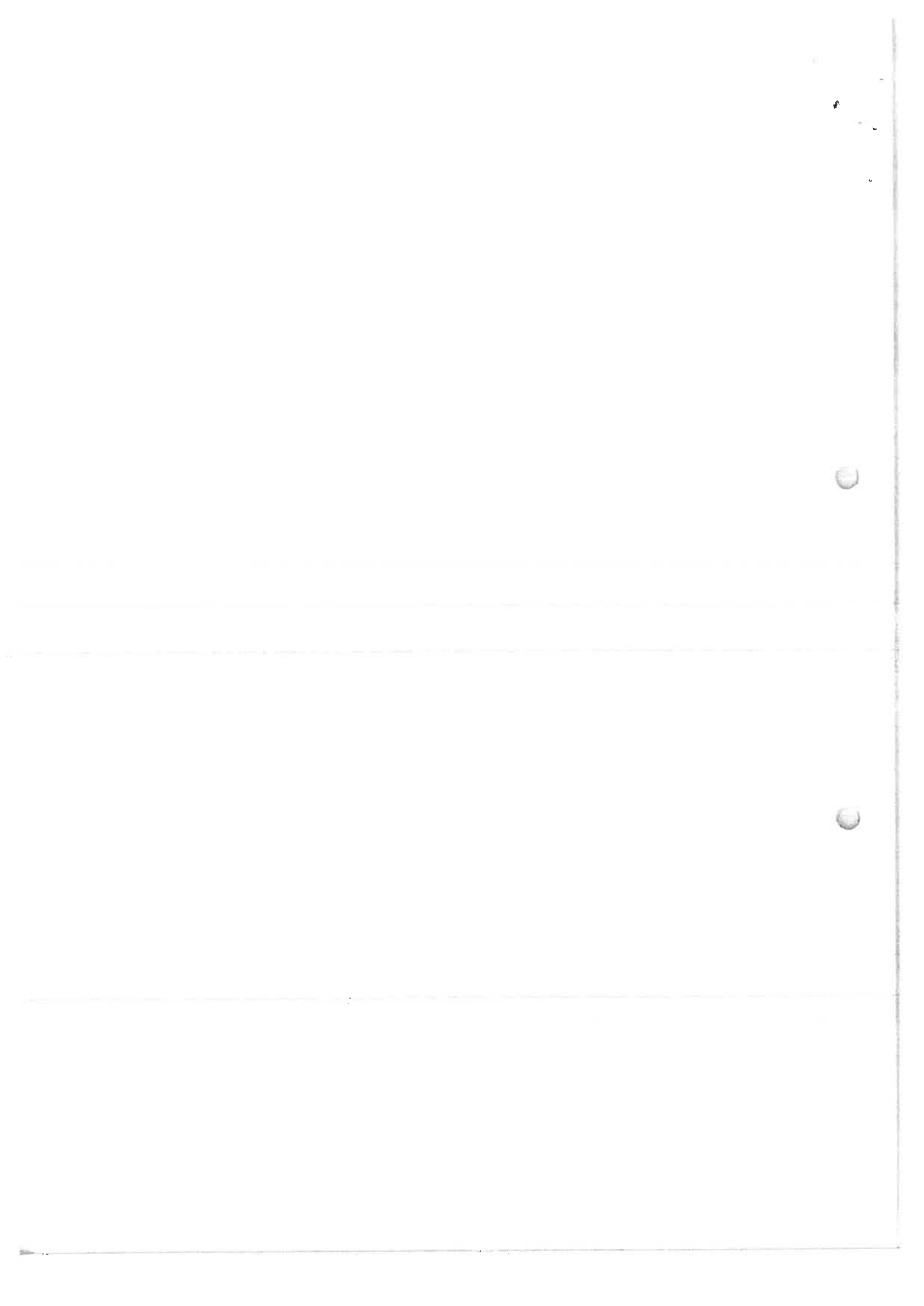
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/09/2022, 10:23



HOTĂRÂREA NR. 335
privind includerea unor imobile în patrimoniul municipiului Ploiești

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri Dumitru Cristian, Ganea Cristian, Popa Constantin, Popa Gheorghe, Bolocan Iulian și Raportul de specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în patrimoniul municipiului Ploiești;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1 și art. 859, alin. 2 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a unor imobile-teren identificate în anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Direcția de Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Ploiești vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Data în Ploiești, astăzi, 11 septembrie 2013

**Președinte de ședință,
Iulian Liviu Teodorescu**

**Contrasemnează Secretar,
Oana Cristina Iacob**



Situatia imobilelor ce urmeaza sa fie incluse in « Inventarul bunurilor care
alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti »



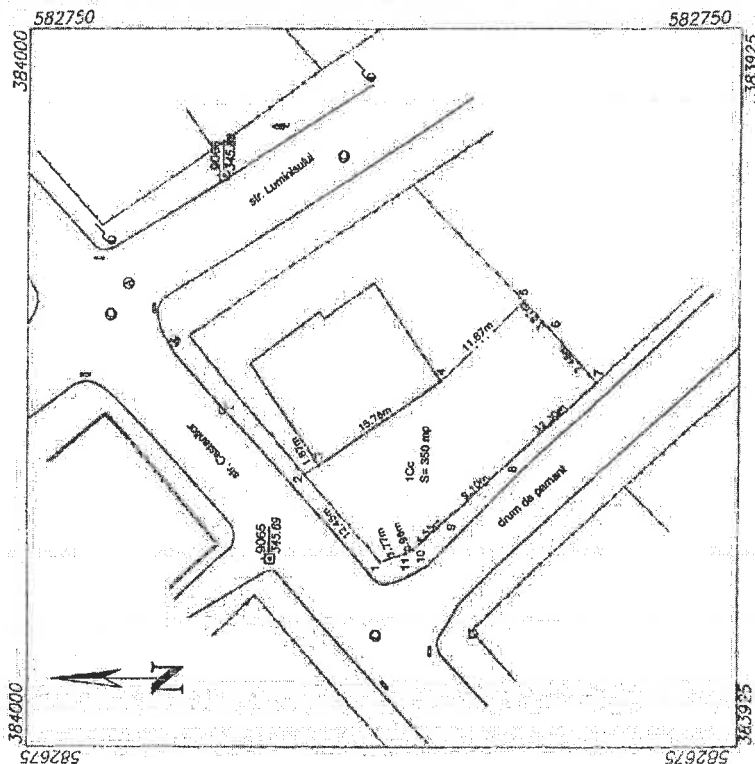
Nr.crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	
0	1	2	3
1	Teren	Suprafata = 90 mp situat in Ploiesti, intersectie str.Miron Costin cu str.Deltei	
2	Teren	Suprafata = 146 mp situat in Ploiesti, str.Predeal nr.24	
3	Teren	Suprafata = 85 mp situat in Ploiesti, str.Decebal nr.12	
4	Teren	Suprafata = 350 mp situat in Ploiesti, adiacent imobilului din str.Luminisului nr.28	
5	Teren	Suprafata = 1055 mp situat in Ploiesti, adiacent Paraului Dambu	
6	Teren	Suprafata = 687 mp situat in Ploiesti, adiacent Paraului Dambu	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	350 mp	Intretilan, mun. Ploiesti, str. Luminiului, nr.28, Jud. PRAHOVA
Cartea Funciara nr.	UAT	mun. Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	350	-	Partial imprevizuit
	Total	350		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	X [m]	Y [m]
1		383962.074	582694.079
2		383970.427	582703.306
3		383968.804	582704.242
4		383955.873	582713.245
5		383947.309	582721.469
6		383944.626	582718.676
7		383939.672	582713.104
8		383948.660	582704.709
9		383955.247	582698.436
10		383958.563	582695.318
11		383959.432	582694.917

Suprafata totala masurata = 350 mp
Suprafata din act = - mp

Executant,
Semnatura si stampila

Data

Se confirma suprafata din masurator si
introducerea imobilului in baza de date
Parafa
Semnatura si data
Stampila BCP

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

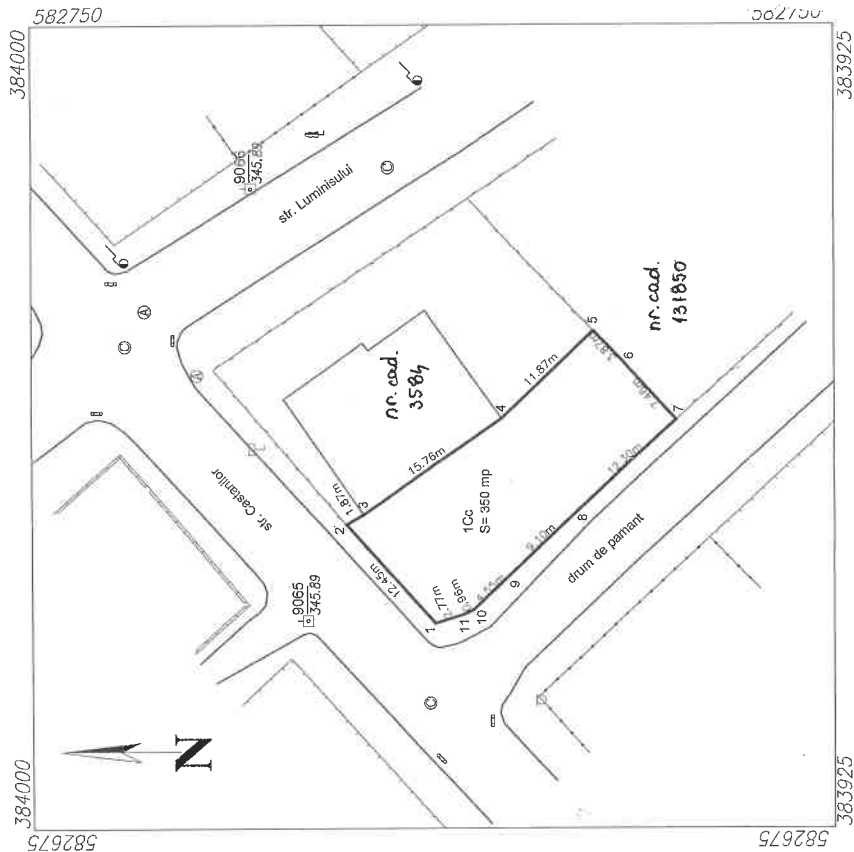
SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
136367	350 mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str. Luminisului, nr.28, Jud. PRAHOVA
Cartea Funciara nr.	UAT	mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	350	-	Partial imprevizuit
	Total	350		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	
Total				

INVENTAR DE COORDONATE			Executant	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Semnatura si stampila	
	X [m]	Y [m]	Data	
1	383962.074	582694.079	<div>Se confirma suprafata din masuratori si Introducerea imobilului in baza de date</div> <div>Parafa</div> <div>Semnatura si data</div> <div>Stampila BCPI</div> <div>Se confirma suprafata din masuratori si Introducerea imobilului in baza de date</div> <div>Parafa</div> <div>Semnatura si data</div> <div>Stampila BCPI</div> <div>Se confirma suprafata din masuratori si Introducerea imobilului in baza de date</div> <div>Parafa</div> <div>Semnatura si data</div> <div>Stampila BCPI</div> <div>Se confirma suprafata din masuratori si Introducerea imobilului in baza de date</div> <div>Parafa</div> <div>Semnatura si data</div> <div>Stampila BCPI</div>	
2	383970.427	582703.306		
3	383968.804	582704.242		
4	383955.873	582713.245		
5	383947.309	582721.469		
6	383944.626	582718.676		
7	383939.672	582713.104		
8	383948.660	582704.709		
9	383955.247	582698.436		
10	383958.563	582695.318		
11	383959.432	582694.917		

Suprafata totala masurata = 350 mp	
Suprafata din act = 350 mp	



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren
în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, ce aparține
domeniului privat al Municipiului Ploiești

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren
în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, 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 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 335 din 11.09.2013 privind includerea unor imobile în patrimoniul Municipiului Ploiești – 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 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A6. Procedura aplicată

- licitație publică

B. PROCESUL DE LICITAȚIE

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

În cazul persoanelor străine pentru participarea la licitație este necesară îndeplinirea condițiilor prevăzute în 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 Direcția Gestiune Patrimoniu din care să rezulte că ofertantul utilizează/folosește bunuri ce aparțin patrimoniului Municipiului Ploiești în baza unor forme contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești și are îndeplinite la zi toate obligațiile datorate (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter)
 - Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
 - Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
 - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
 - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
 - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,

- ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

II. Pentru persoanele fizice:

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
 - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
 - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu din care să rezulte că ofertantul utilizează/folosește bunuri ce aparțin patrimoniului Municipiului Ploiești în baza unor forme contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești și are îndeplinite la zi toate obligațiile datorate (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
 - Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicului.
- 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 ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

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

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

OBS: Participantul va numerota și va semna fiecare filă cuprinsă în dosarul de participare la licitație și va înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătura proprie. Dacă acest fapt nu este îndeplinit, organizatorul licitației nu va purta nici o răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge de aici și care vor fi stabilite de către comisia de 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 afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

B.4.2. Garanția de participare

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

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

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

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

B.4.2.2. Restituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.3. Reținerea garanției de participare

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

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

B.4.3. Taxa de participare la licitație

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

Taxa de participare nu se restituie.

B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire

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

B.4.5. Primire oferte

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

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

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

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

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

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

B.4.6. Desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27. Încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, se face după îndeplinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării 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 integrale a prețului oferit. Cheltuielile privind contractul de vânzare cumpărare vor fi suportate de către ofertantul câștigător.

B.4.7. Neîncheierea contractului

1. Neîncheierea contractului de vânzare - cumpărare în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență 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 350 m², situat în Ploiești, str. Luminișului, nr. 28A, 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:** vânzare imobil – teren în suprafață de 350 m², situat în Ploiești, str. Luminișului, nr. 28A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 335 din 11.09.2023
2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
 - a. Adresă imobil: Ploiești, str. Luminișului, nr.28A,
 - b. Suprafață teren: 350 m²,
 - c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: Carte funciară nr. 136367, nr. cad.136367
 - d. Preț de pornire la licitație: 92 184,00 lei
 - e. Taxă participare licitație: 500 lei (nu se restituie)
 - f. Garanție de Participare la licitație: 9 219 lei
 - g. Certificat de urbanism nr. 925/05.10.2022 emis în scopul „vânzare/concesiune teren”. (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 500 lei.

SECȚIUNEA III
FORMULARE

CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI
STR. STR. LUMINIȘULUI NR.28A

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. Luminiișului, nr.28A.

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. Luminiișului, nr.28A.

SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

OFERTANT: _____,
(denumire și adresă)

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

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului apărut în _____,
privind organizarea licitației publice pentru cumpărarea imobilului ce aparține domeniului
privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Luminișului, nr.28A, prin prezenta vă
transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz,
ștampila societății)

OFERTANT:,
(denumire și adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul / reprezentant al ofertantului,
..... mă ofer ca, în conformitate
cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr imobilul
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Luminișului,
nr.28A, cu suma de:,
.....
(suma în cifre și în litere)

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă până la împlinirea unui termen de 45 de zile calendaristice de la data comunicării privind acceptarea ofertei prezentate și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz,
ștampila societății)

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 307066 din 14-09-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 925 Din: 05-10-2022

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
VANZARE/CONCESIUNE TEREN - STR. LUMINISULUI NR. 28

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. 307066 din 14-09-2022,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada LUMINISULUI, nr. 28A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. 136367 in suprafata de 350 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si apartine domeniului privat al municipiului Ploiesti, conform conform HCL nr 335/11.09.2013 si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr. 118173/15.09.2022.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

IScx-institutii si servicii de interes general constructii complexe,

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

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

Utilizari permise:

- institutii publice

- locuinte cu regim mixt de inaltime;

- servicii profesionale, sociale si profesionale;

- comert;

- turism;

- parcare publice si aferente functiunilor admise;

- Utilizari interzise:

-orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

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

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

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 22-09-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-E-4, IScx

- POT max.admis 50%, CUT max.admis 1,5;
- suprafata teren 350 mp,
- parcela construibila;
- regim de inaltime mixt;
- retragere obligatorie de 9,50 din axul str. Luminisului;
- orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar (conform noului cod civil), orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
- pentru a se evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, distanta intre cladiri amplasate pe aceeaasi parcela, va fi de minim 3 m si fata de cladirile amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr. 119/2014 modificat si completat cu ordinal 994/2018, (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect);
- nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
- terenul are acces la str. Castanilor si la drumul de pamant conf. plan anexat
- terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- imprejmuirea va avea Hmax=1,80 m (pentru persoane fizice) si 1,20 m (pentru persoane juridice) la aliniament si va fi de preferinta transparenta, iar posterior si laterale va avea Hmax=2,00 m si va fi de preferinta opaca

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata).

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - CONCESIUNE TEREN
STR. LUMINISULUI NR. 28A

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

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

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

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

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

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

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI
L.S.



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ

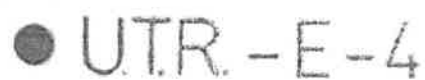
23 2022
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

RITA-MARCELA NEAGU

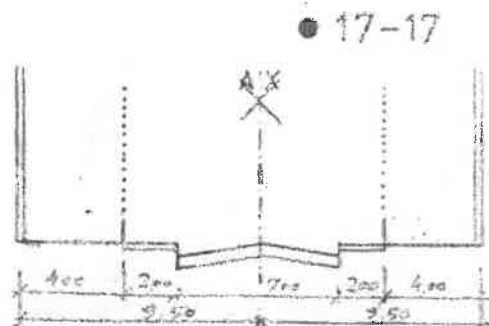
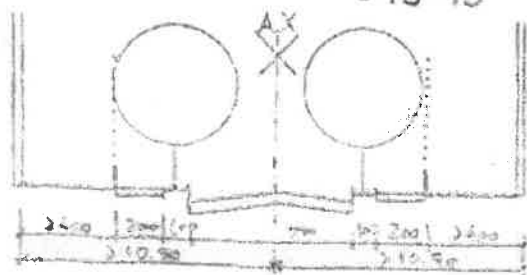
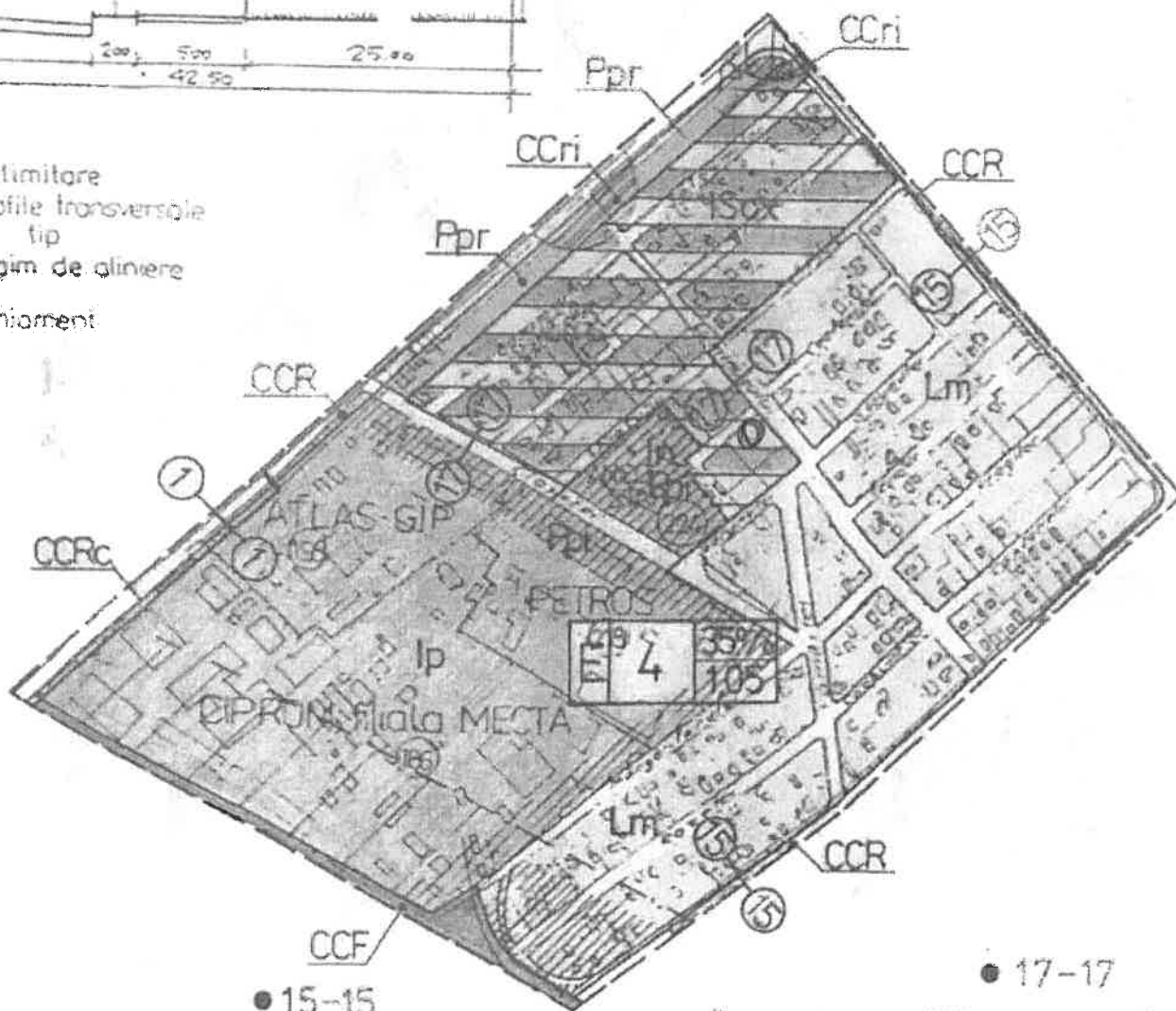
Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
scutit conf. art. 476 Cod Fiscal

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

23.09.2022



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



JUDEȚUL PRAHOVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
 ANEXA LA CERTIFICATUL
 DE URBANISM
 Nr. 925 din 20.12.2012
 MUNICIPIUL PLOIEȘTI
 A. M. F.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Nr. 679/30.10.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

Potrivit Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Terenul în suprafață de 350 m², situat în Ploiești, str. Luminișului nr.28A, este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 335 din 11.09.2013 privind includerea unor imobile în patrimoniul Municipiului Ploiești, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.136367, cu nr. cadastral 136367.

În cadrul ședinței Comisia nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 04.08.2022, a fost analizată oportunitatea de valorificare a terenului situat în Ploiești, str. Luminișului nr.28A, în procesul verbal consemnându-se „evaluare în vederea valorificării/concesionării”.

Urmare deciziei Comisiei nr. 2, în baza Acordului-Cadru nr.19908/02.09.2021, a fost lansată comandă către firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, pentru evaluarea terenului situat în Ploiești, str. Luminișului nr.28A, în vederea stabilirii valorii atât a valorii de vânzare, cât și a cuantumului redevenței pentru concesiune.

Conform Raportului de evaluare nr.496/25.08.2023, întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații S.R.L., în baza Acordului-cadru de prestări servicii nr. 19809 din 02.09.2021, încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești, pentru terenul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Luminișului nr.28A, în suprafață de 350 m², Cartea Funciară 136367, nr. cadastral 136367, valoarea redevenței propusă de evaluatorul autorizat este în sumă de **305,42 lei/lună**.

Conform raportului de evaluare nr. 508/14.09.2023 întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații, în baza Acordului-cadru de prestări servicii nr.19809/02.09.2021 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești și a contractului subsecvent nr.16860/01.09.2023, pentru imobilul teren în suprafață de 350 m² ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Luminișului nr.28A, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață este:

92.184,00 lei (18.550 Euro) – 263,38 Lei/mp (53 Euro/mp), valoarea nu conține TVA

În cadrul ședinței Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 20.10.2023, a fost reanalizată oportunitatea de valorificare a terenului situat în Ploiești, str. Luminișului nr.28A, fiind emis aviz favorabil pentru vânzarea la licitație publică.

În cadrul ședinței Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 27.10.2023, proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești a fost avizat favorabil.

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești, în regim de urgență, în prima ședință ordinară, proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 350 m², situat în Ploiești str. Luminișului nr.28A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

Consilieri:

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Dumitru

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Ganea Cristian Mihai

Vîscan Robert-Ionuț