

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție) înscris în Cartea funciară nr. 145533 situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vîscan Robert-Ionuț Marcu Valentin, Palaș-Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, 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 + construcție) înscris în Cartea funciară nr. 145533 situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că imobilul format din teren în suprafață de 185 m² și construcție cu suprafață construită de 29 m², situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 204/27.06.2019 privind completarea Anexei 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 145533 cu număr cadastral 145533 și 145533-C1;

Având în vedere procesele verbale din data de 26.02.2024 și din data de 11.04.2025, precum și avizul din data de 11.04.2025 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Însușește raportul de evaluare nr.549/10.11.2023 întocmit de către EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ȘI ASOCIAȚII SRL pentru imobilul (teren + construcție) înscris în Cartea Funciară nr. 145533 având numere cadastrale 145533 și 145533-C1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului compus din teren în suprafață de 185 m² și construcție (ruină) cu Sc = 29 m², situat în Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 145533 având numere cadastrale 145533 și 145533-C1, 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 30 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, nu se va încheia contractul de vânzare – cumpărare;

c) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect imobilul adjudecat prin licitație publică va fi încheiat în termen 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 imobilului compus din teren în suprafață de 185 m² și construcție (ruină) cu Sc = 29 m², situat în Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de **75.585,19 lei** (valoarea nu conține T.V.A.), acesta fiind valoarea cea mai mare dintre valoarea de piață determinată prin raportul de evaluare nr. 549/10.11.2023 întocmit de către EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ȘI ASOCIAȚII SRL și valoarea de inventar a imobilului.

Art.3. Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 145533 cu număr cadastral 145533 și 145533-C1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, ce constituie Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Aprobă constituirea Comisiei de evaluare pentru licitația privind vânzarea imobilului situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 145533 cu număr cadastral 145533 și 145533-C1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în următoarea componență:

MEMBRI:

- Consilier local
- Consilier local
- Consilier local
- Consilier local

- reprezentant din cadrul Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Ploiești

MEMBRI SUPLEANTI:

- Consilier local
- Consilier local

Secretariatul comisiei de licitație va fi asigurat de către doi reprezentanți ai Direcției Gestione 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 vor fi numiți prin dispoziția Primarului Municipiului Ploiești.

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 vor fi numiți prin dispoziția Primarului Municipiului Ploiești.

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

Art.8. Direcția de Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică, Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Direcția 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,
Laurențiu DIȚU**

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 proprietății imobiliare, compuse din teren și construcție,
identificată cu nr. cad. 145533, 145533-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145533 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:	Proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 185 mp, identificat cu nr. cad. 145533, și construcție locuință, edificată în anii 1910-1920, ruină, încadrata la clasa de risc seismic Rs I, propusă pentru demolare conform Raport de expertiza, suprafață construită 29 mp, identificată cu nr. cad. 145533-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145533 UAT Ploiești, situată în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Rezervoarelor Nr. 1, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluării:	10.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9692 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportată:	Valoarea de piață estimată, propusă 14.523 euro echivalent 72.166 lei
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:	10.11.2023
Numar raport:	549/10.11.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Noiembrie 2023



Scrisoare de transmitere

Vineri, 10 Noiembrie 2023

În atenția: Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 185 mp, identificat cu nr. cad. 145533, și construcție locuință, edificată în anii 1910-1920, ruină, încadrata la clasa de risc seismic Rs I, propusă pentru demolare conform Raport de expertiza pentru desfiintarea ruinelor, existente pe amplasamentul din Str. Rezervoarelor Nr.1, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, întocmit în Martie 2025 de către SC TUDOR ARHCONS SRL, suprafață construită 29 mp, identificată cu nr. cad. 145533-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145533 UAT Ploiești, situată în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Rezervoarelor Nr. 1, cartier Bulevardul București, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferica de sud a localitatii. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, deschidere 8,7 ml la stradă principală asfaltată. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona industrială (spatii logistice, hale). Pretabil utilizare industrială. Terenul este evaluat in ipoteza speciala liber de constructii.

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

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

Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 185 mp, identificat cu nr. cad. 145533, și construcție locuință, edificată în anii 1910-1920, ruină, încadrata la clasa de risc seismic Rs I, propusă pentru demolare conform Raport de expertiza pentru desfiintarea ruinelor, existente pe amplasamentul din Str. Rezervoarelor Nr.1, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, întocmit în Martie 2025 de către SC TUDOR ARHCONS SRL, suprafață construită 29 mp, identificată cu nr. cad. 145533-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145533 UAT Ploiești, situată in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Rezervoarelor Nr. 1, cartier Bulevardul București, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferica de sud a localitatii. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, deschidere 8,7 ml la stradă principală asfaltată. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona industrială (spatii logistice, hale). Pretabil utilizare industrială. Terenul este evaluat in ipoteza speciala liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Evaluarea a fost 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, 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 – 10.11.2023. Data raportului – 10.11.2023.

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.

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, abordării prin cost.

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

Nr. crt	Referința	Abordare prin piață, excl. TVA		Abordare prin cost, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
1	Proprietatea imobiliară, compusă din teren și construcție locuință	-	-	-	-	14.523 €	72.166 lei
	din care:						
	Teren	14.245 €	70.786 lei	-	-	14.245 €	70.786 lei
	Construcție	-	-	278 €	1.380 lei	278 €	1.380 lei

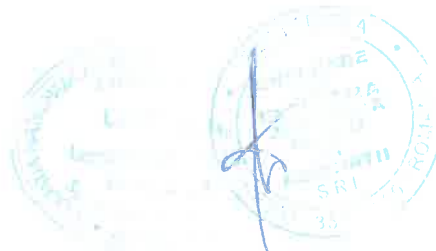
Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023 4,9692 lei



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 oricărui alt utilizator desemnați	9
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	10
2.8.	Data raportului de evaluare	10
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	11
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.....	13
3.	PREZENTAREA DATELOR	14
3.1.	Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice	14
3.2.	Localizare. Analiza zonei.....	14
3.3.	Descrierea amplasamentului - terenului	14
3.4.	Descrierea construcțiilor	14
4.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	15
4.1.	Definirea pieței imobiliare	15

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	15
4.3.	Analiza ofertei.....	15
4.4.	Analiza cererii.....	16
4.5.	Echilibrul pieței	16
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	16
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	17
6.1.	Procedura de evaluare.....	17
6.2.	Abordarea prin piața.....	18
6.3.	Abordarea prin venit.....	18
6.4.	Abordarea prin cost.....	20
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	21
7.1.	Analiza rezultatelor	21
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	22
8.	ANEXE	23

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 185 mp, identificat cu nr. cad. 145533, și construcție locuință, edificată în anii 1910-1920, ruină, încadrată la clasa de risc seismic Rs I, propusă pentru demolare conform Raport de expertiză pentru desființarea ruinelor, existente pe amplasamentul din Str. Rezervoarelor Nr.1, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, întocmit în Martie 2025 de către SC TUDOR ARHCONS SRL, suprafață construită 29 mp, identificată cu nr. cad. 145533-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145533 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Rezervoarelor Nr. 1, cartier Bulevardul București, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, deschidere 8,7 ml la stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: zona industrială (spații logistice, hale). Pretabil utilizare industrială. Terenul este evaluat în ipoteza specială 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, 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 – 10.11.2023.

Data raportului – 10.11.2023.

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

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

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. Se presupune că între data evaluării și data inspekției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

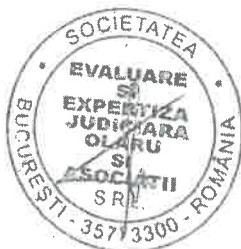
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

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

Nr. crt.	Referința	Abordare prin piață, excl. TVA		Abordare prin cost, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
1	Proprietatea imobiliară, compusă din teren și construcție locuință	-	-	-	-	14.523 €	72.166 lei
	din care:						
	Teren	14.245 €	70.786 lei	-	-	14.245 €	70.786 lei
	Construcție	-	-	278 €	1.380 lei	278 €	1.380 lei
Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023		4,9692 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 piață 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 piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect. 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. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

Abordarea prin cost a fost aplicată în estimarea valorii de piață a construcției. Având în vedere caracteristicile construcției evaluate este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, nu mai cu caracter formal, iar în acest caz 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, rezultatele estimate prin abordarea prin cost, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piață determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piață obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață, abordării prin cost 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 si a oricaror alti 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 proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 185 mp, identificat cu nr. cad. 145533, și construcție locuință, edificată în anii 1910-1920, ruină, încadrată la clasa de risc seismic Rs I, propusă pentru demolare conform Raport de expertiză pentru desființarea ruinelor, existente pe amplasamentul din Str. Rezervoarelor Nr.1, Mun. Ploiești, Jud. Prahova, întocmit în Martie 2025 de către SC TUDOR ARHCONS SRL, suprafață construită 29 mp, identificată cu nr. cad. 145533-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145533 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Rezervoarelor Nr. 1, cartier Bulevardul București, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, deschidere 8,7 ml la stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: zona industrială (spații logistice, hale). Pretabil utilizare industrială. Terenul este evaluat în ipoteza specială 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.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

2.4. Moneda valorii definite

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

Curs de schimb BNR la data de 10.11.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9692 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 Noiembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 10.11.2023. 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 10.11.2023.

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 că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 185 mp, identificat cu nr. cad. 145533, și construcție locuință, edificată în anii 1910-1920, ruină, încadrată la clasa de risc seismic Rs I, propusă pentru demolare conform Raport de expertiză pentru desființarea ruinelor, existente pe amplasamentul din Str. Rezervoarelor Nr.1, Mun. Ploiești, Jud. Prahova, întocmit în Martie 2025 de către SC TUDOR ARHCONS SRL, suprafață construită 29 mp, identificată cu nr. cad. 145533-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145533 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Rezervoarelor Nr. 1, cartier Bulevardul București, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, deschidere 8,7 ml la stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: zona industrială (spații logistice, hale). Pretabil utilizare industrială. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

La data inspecției proprietatea imobiliară evaluată nu era utilizată în activitate, nu era locuită, fiind în stare avansată de degradare/autodemolare. Vegetația a acoperit construcția. Evaluatorul nu a avut acces în incinta construcției evaluate. Se presupune că finisajele interioare sunt în stare avansată de degradare, similar celor exterioare.

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 proprietatile 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 nu mai 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.
- Ipoteze speciale:
- Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții. Evaluatorul nu a avut acces în incinta construcției evaluate. Se presupune ipoteza specială conform căreia ca finisajele interioare sunt în stare avansată de degradare/autodemolare, similar celor exterioare.

2.13. Tipul raportului

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

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

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților. De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

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

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

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

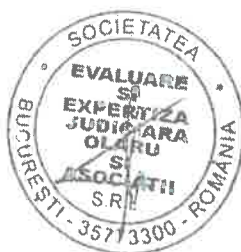
Standardele considerate în evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

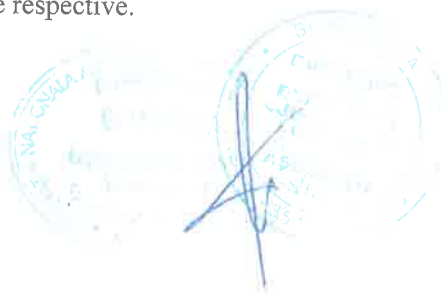
Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



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



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



3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 185 mp, identificat cu nr. cad. 145533, și construcție locuință, edificată în anii 1910-1920, ruină, încadrată la clasa de risc seismic Rs I, propusă pentru demolare conform Raport de expertiză pentru desființarea ruinelor, existente pe amplasamentul din Str. Rezervoarelor Nr.1, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, întocmit în Martie 2025 de către SC TUDOR ARHCONS SRL, suprafață construită 29 mp, identificată cu nr. cad. 145533-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145533 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Rezervoarelor Nr. 1, cartier Bulevardul București, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona median-periferică de sud a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă aproximativ dreptunghiulară, deschidere 8,7 ml la stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona industrială (spații logistice, hale). Pretabil utilizare industrială. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate. Dreptul de proprietate evaluat este conform înregistrări furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în zona median-periferică de sud a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Rezervoarelor Nr. 1, Cartier Bulevardul București.

Accesul se face din Str. Rezervoarelor, strada principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate. Vecinatati: zona industrială (hale, spații logistice).

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, împrejmuit, construit.

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 185 mp, identificată cu nr. cad. 145533, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145533 UAT Ploiești, forma aproximativ dreptunghiulară, deschidere 8,7 ml la stradă principală asfaltată, parcela construibilă conform Certificat de Urbanism, nefiind racordată la utilitățile din zona. Relieful terenului este plan.

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

3.4. Descrierea construcțiilor

Construcția de tip locuință, care face obiectul evaluării a fost executată aproximativ în perioada 1910 - 1920, stare fizică ruină, este încadrată la clasa de risc seismic Rs I, propusă pentru demolare conform Raport de expertiză pentru desființarea ruinelor, existente pe amplasamentul din Str. Rezervoarelor Nr.1, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, întocmit în Martie 2025 de către SC TUDOR ARHCONS SRL. Construcția prezintă suprafață construită 29 mp, fiind identificată cu nr. cad. 145533-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 145533 UAT Ploiești. La data inspecției construcția evaluată nu era utilizată în activitate, finisaje exterioare sunt

medii, în stare de degradare. Evaluatorul nu a avut acces în incinta construcției evaluate. Se presupune că finisajele interioare sunt medii, în stare de degradare, similar celor exterioare.

La data inspecției proprietatea imobiliară evaluată nu era utilizată în activitate, nu era locuită, fiind în stare avansată de degradare/autodemolare. Vegetația a acoperit construcția. Evaluatorul nu a avut acces în incinta construcției evaluate. Se presupune că finisajele interioare sunt în stare avansată de degradare, similar celor exterioare.

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 sud a Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pentru terenuri amplasate în zona median-periferică de sud, în vecinătatea subiectului, se situează în intervalul 77 – 88 euro/mp, excl. TVA, funcție de caracteristici, 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 industrială.

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.

Parcela de teren evaluată este construibilă conform Certificat de Urbanism, utilizare permisă: industrială. Terenul este construit – locuință, stare fizică ruina, propusă spre demolare. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se consideră permisă legal utilizarea industrială.

- *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.

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 185 mp, prezintă forma aproximativ dreptunghiulară, utilitățile din zonă sunt la limita proprietății, terenul poate fi racordat la utilitățile zonei, front stradal 8,7

ml la strada principala asfaltată. Zona nu este inundabilă. Se considera posibilă fizic utilizarea industrială.

- *fezabilă financiar* – se consideră că toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Fezabilitatea financiară poate fi indicată fie prin activitatea pieței, unde vânzările recente arată fezabilitatea financiară recentă (cu excepția vânzărilor speculative); fie poate fi cuantificată prin analiză financiară, unde există trei metode: analiza reziduală a terenului (diferența dintre valoarea proiectului și costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial); analiza chiriei fezabile (chiria de piață trebuie să fie cel puțin egală cu chiria fezabilă); indicile de profitabilitate (raportul dintre valoarea actualizată a beneficiilor și valoarea actualizată a costurilor).

Având în vedere activitatea pieței pe zona analizată: trendul ascendent al pretului pentru imobile similare cu subiectul evaluării, utilizarea industrială 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 industrială este maxim productivă.

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

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 caror 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. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, 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, 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 cumparator 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.

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 proprietății imobiliare subiect. 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. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit. Abordarea prin cost a fost aplicată în estimarea valorii de piață a construcției. Având în vedere caracteristicile construcției evaluate este adecvată utilizarea abordării

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

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 oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe

durata lui de viața utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,

- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,

- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală 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 să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Aceasta metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

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. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

6.4. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piață. Abordarea prin cost este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare). În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

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

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect. Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rand 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

Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei activ cauzata de o utilizare normala a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

Deprecierea functionala

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea proprietatii când aceasta este comparata cu o proprietate inlocuitoare mai eficienta si/sau mai putin costisitoare, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In 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 a fost aplicata in estimarea valorii de piata a constructiei. Avand in vedere caracteristicile constructiei evaluate este adecvata utilizarea abordarii prin cost. Fisele de cost se prezinta in Anexe.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață, prin metoda comparației directe, si a abordarii prin cost, prin metoda costului de înlocuire, a rezultat următoarea valoare de piață a proprietatii evaluate:

Nr crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Abordare prin cost, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie locuinta	-	-	-	-	14.523 €	72.166 lei
	din care:						
	Teren	14.245 €	70.786 lei	-	-	14.245 €	70.786 lei
	Constructie	-	-	278 €	1.380 lei	278 €	1.380 lei

Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023	4,9692 lei
--------------------------------------	------------

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente. Rezultatele privind valoarea obținuta prin aplicarea abordarii 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 si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este Având în Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect. 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 cost a fost aplicată în estimarea valorii de piață a construcției. Având în vedere caracteristicile construcției evaluate este adecvată utilizarea abordării prin cost.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată. 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, nu mai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin venit nu s-a utilizat.

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

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

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

Nr. crt.	Referința	Abordare prin piață, excl. TVA		Abordare prin cost, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
1	Proprietatea imobiliară, compusă din teren și construcție locuință	-	-	-	-	14.523 €	72.166 lei
	din care:						
	Teren	14.245 €	70.786 lei	-	-	14.245 €	70.786 lei
	Construcție	-	-	278 €	1.380 lei	278 €	1.380 lei

Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023 4,9692 lei



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



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

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

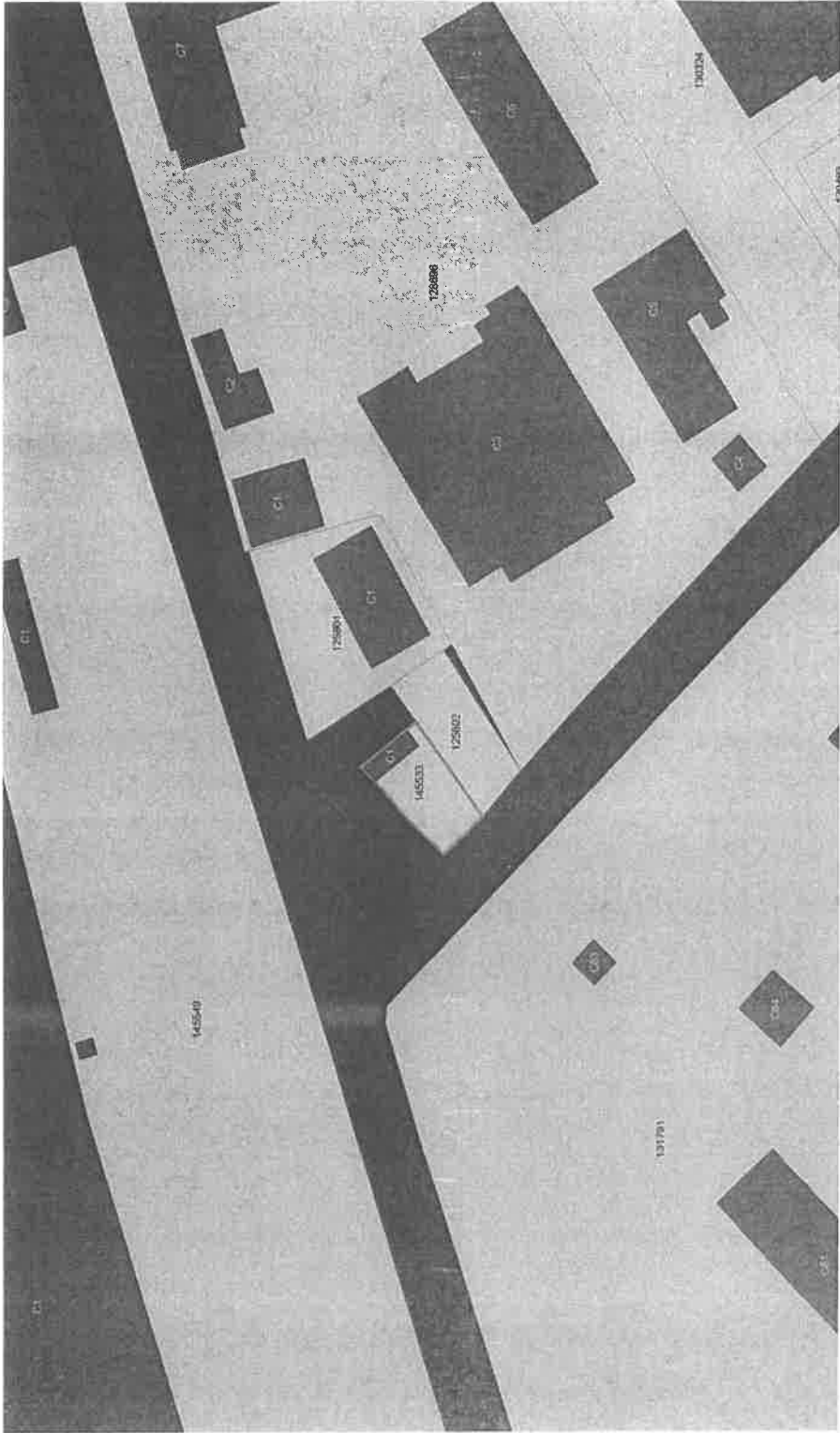
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat 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 piața – metoda comparațiilor directe - teren
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect și comparabile teren
Anexa 4:	Abordarea prin cost
Anexa 5:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 6:	Lista documentelor
Anexa 7:	Fotografii inspecție

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Cota		Teren		Constructii		TOTAL	
								exclusiva mp	indiviza %	Cota n/a	n/a	TOTAL mp	Ac sol	Teren mp	Ac sol
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie locuinta	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Rezervoarelor Nr. 1	145533 145533-C1	145533 UAT Ploiesti	Curti- construcții	Da, 8,7 ml la strada principala asfaltata	Aprox. dreptunghiulara	185,00	n/a	n/a	n/a	185,00	29	185,00	29
TOTAL								185,00	n/a	n/a	n/a	185,00	29	185,00	29



Sursa: Geoportal ANCP

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Elemente de comparatie

Proprietatea Subiect

Descriere comparabile:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, construit locuinta C1, suprafața 185 mp, deschidere 8,7 m la strada principala asfaltata, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Rezervoarelor Nr. 1, cartier Bulevardul Bucuresti, zona median-periferica de sud. Vecinatati: zona industriala, depozite logistice, hale. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, gaze, energie electrica, retea apa. Infrastructura rutiera: strazi asfaltate. Pretabil utilizare industriala. Parcela construabila conform CU. Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii.

Teren intravilan, curti-construcții (1 344 mp), arabii (1.478 mp) suprafața 2.822 mp, front strada 25 m la Str. Ghimpati, Petrolul, Bd. Bucuresti, cartier Petrolul, Mun. Ploiesti, cartier apropiere Bd. Bucuresti. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma aprox. dreptunghiulara. Pretabil rezidential. Vecinatati: zona rezidentiala case, blocuri carmine, Hipodrom. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic.

Pret oferta: 249.000 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: XBL313004

Suprafata (mp) 185,00
Incadrare PUG/PUZ I si CC
CUT max: 1,05
POT max: 35%
Pret Euro / mp (unitate de comparatie) 77,00 €
Link:

https://www.imobiliare.ro/anzano-terenuri-construcții/-ploiesti/-petrolul/-teren-construcții-de-vanzare-XBL313004?lista=30909654&listini=1&ca-ina=lista&sl=lista&sl=lista&imodviz=4142473902

Comparabila 1

Comparabila 2

Comparabila 3

Comparabila 4

Comparabila 5

Comparabila 6

Comparabila 7

Comparabila 8

Comparabila 9

Comparabila 10

Comparabila 11

Comparabila 12

Comparabila 13

Comparabila 14

Comparabila 15

Comparabila 16

Comparabila 17

Comparabila 18

Comparabila 19

Comparabila 20

Comparabila 21

Comparabila 22

Comparabila 23

Comparabila 24

Comparabila 25

Comparabila 26

Comparabila 27

Comparabila 28

Comparabila 29

Comparabila 30

Comparabila 31

Comparabila 32

Comparabila 33

Comparabila 34

Comparabila 35

Comparabila 36

Comparabila 37

Comparabila 38

Comparabila 39

Comparabila 40

Comparabila 41

Comparabila 42

Comparabila 43

Comparabila 44

Comparabila 45

Comparabila 46

Comparabila 47

Comparabila 48

Comparabila 49

Comparabila 50

Comparabila 51

Comparabila 52

Comparabila 53

Comparabila 54

Comparabila 55

Comparabila 56

Comparabila 57

Comparabila 58

Comparabila 59

Comparabila 60

Comparabila 61

Comparabila 62

Comparabila 63

Comparabila 64

Comparabila 65

Comparabila 66

Comparabila 67

Comparabila 68

Comparabila 69

Comparabila 70

Comparabila 71

Comparabila 72

Comparabila 73

Comparabila 74

Comparabila 75

Comparabila 76

Comparabila 77

Comparabila 78

Comparabila 79

Comparabila 80

Comparabila 81

Comparabila 82

Comparabila 83

Comparabila 84

Comparabila 85

Comparabila 86

Comparabila 87

Comparabila 88

Comparabila 89

Comparabila 90

Comparabila 91

Comparabila 92

Comparabila 93

Comparabila 94

Comparabila 95

Comparabila 96

Comparabila 97

Comparabila 98

Comparabila 99

Comparabila 100

Comparabila 101

Comparabila 102

Comparabila 103

Comparabila 104

Comparabila 105

Comparabila 106

Comparabila 107

Comparabila 108

Comparabila 109

Comparabila 110

Comparabila 111

Comparabila 112

Comparabila 113

Comparabila 114

Comparabila 115

Comparabila 116

Comparabila 117

Comparabila 118

Comparabila 119

Comparabila 120

Comparabila 121

Comparabila 122

Comparabila 123

Comparabila 124

Comparabila 125

Comparabila 126

Comparabila 127

Comparabila 128

Comparabila 129

Comparabila 130

Comparabila 131

Comparabila 132

Comparabila 133

Comparabila 134

Comparabila 135

Comparabila 136

Comparabila 137

Comparabila 138

Comparabila 139

Comparabila 140

Comparabila 141

Comparabila 142

Comparabila 143

Comparabila 144

Comparabila 145

Comparabila 146

Comparabila 147

Comparabila 148

Comparabila 149

Comparabila 150

Comparabila 151

Comparabila 152

Comparabila 153

Comparabila 154

Comparabila 155

Comparabila 156

Comparabila 157

Comparabila 158

Comparabila 159

Comparabila 160

Comparabila 161

Comparabila 162

Comparabila 163

Comparabila 164

Comparabila 165

Comparabila 166

Comparabila 167

Comparabila 168

Comparabila 169

Comparabila 170

Comparabila 171

Comparabila 172

Comparabila 173

Comparabila 174

Comparabila 175

Comparabila 176

Comparabila 177

Comparabila 178

Comparabila 179

Comparabila 180

Comparabila 181

Comparabila 182

Comparabila 183

Comparabila 184

Comparabila 185

Comparabila 186

Comparabila 187

Comparabila 188

Comparabila 189

Comparabila 190

Comparabila 191

Comparabila 192

Comparabila 193

Comparabila 194

Comparabila 195

Comparabila 196

Comparabila 197

Comparabila 198

Comparabila 199

Comparabila 200

Comparabila 201

Comparabila 202

Comparabila 203

Comparabila 204

Comparabila 205

Comparabila 206

Comparabila 207

Comparabila 208

Comparabila 209

Comparabila 210

Comparabila 211

Comparabila 212

Comparabila 213

Comparabila 214

Comparabila 215

Comparabila 216

Comparabila 217

Comparabila 218

Comparabila 219

Comparabila 220

Comparabila 221

Comparabila 222

Comparabila 223

Comparabila 224

Comparabila 225

Comparabila 226

Comparabila 227

Comparabila 228

Comparabila 229

Comparabila 230

Comparabila 231

Comparabila 232

Comparabila 233

Comparabila 234

Comparabila 235

Comparabila 236

Comparabila 237

Comparabila 238

Comparabila 239

Comparabila 240

Comparabila 241

Comparabila 242

Comparabila 243

Comparabila 244

Comparabila 245

Comparabila 246

Comparabila 247

Comparabila 248

Comparabila 249

Comparabila 250

Comparabila 251

Comparabila 252

Comparabila 253

Comparabila 254

Comparabila 255

Comparabila 256

Comparabila 257

Comparabila 258

Comparabila 259

Comparabila 260

Comparabila 261

Comparabila 262

Comparabila 263

Comparabila 264

Comparabila 265

Comparabila 266

Comparabila 267

Comparabila 268

Comparabila 269

Comparabila 270

Comparabila 271

Comparabila 272

Comparabila 273

Comparabila 274

Comparabila 275

Comparabila 276

Comparabila 277

Comparabila 278

Comparabila 279

Comparabila 280

Comparabila 281

Comparabila 282

Comparabila 283

Comparabila 284

Comparabila 285

Comparabila 286

Comparabila 287

Comparabila 288

Comparabila 289

Comparabila 290

Comparabila 291

Comparabila 292

Comparabila 293

Comparabila 294

Comparabila 295

Comparabila 296

Comparabila 297

Comparabila 29

Comparabila 2 Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/ploiesti/central/teren-construcii-de-vanzare-XB1803001?lista=2433125&listing=1&pagina=lista&imoidvz=3662069014>

475.000 € + TVA

Describe

[illegible]

DESTINATIE

Harta localizare subiect si comparabile



RAPORT DE EVALUARE nr. 549

Beneficiar raport: MUNICIPIUL PLOIESTI
Destinatar: MUNICIPIUL PLOIESTI
Proprietate Evaluata: Domeniul privat

PRAHOVA, PLOIESTI, Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Rezervoarelor Nr. 1

Data evaluării: 10.11.2023 / Curs la data evaluării: 4,969 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

ANEXA 4: EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	145533-C1	Locuinta C1	1920	N	103	103	29	137.955	27.762	99	0	0	1.380	278	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					29	137.955	27.762				1.380	278		0

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

FISA NR. 1 - Locuinta C1

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	N	29	429,09	12.443,61	100,00	12.444		0	11
2	8ZIDCAR37PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stapisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	N	29	1.676,25	48.611,25	100,00	48.611		0	17
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	N	29	345,49	10.019,21	100,00	10.019		0	35
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la bate si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	N	29	1.629,00	47.241,00	100,00	47.241		0	35
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	29	259,10	7.513,90	100,00	7.514		0	37
6	INCELF5	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import		mpAd	N	29	244,20	7.081,80	100,00	7.082		0	37
7	DUSLAWC	sau bimetal de tip Siral Cuvă dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	N	1	5.044,40	5.044,40	100,00	5.044		0	37
								137.955		137.955		0	

TOTAL FISA

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Anexa 5: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Abordare prin piata, excl. TVA		Abordare prin cost, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie locuinta din care:	-	-	-	-	14.523 €	72.166 lei
	Teren	14.245 €	70.786 lei	-	-	14.245 €	70.786 lei
	Constructie	-	-	278 €	1.380 lei	278 €	1.380 lei
Curs valutar BNR euro/lei 10.11.2023		4,9692 lei					



Anexa 7: Fotografii



Anexa 6: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr.topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	27.06.2019	n/a	HOTARAREA NR. 204/27.06.2019	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI	Ref: 204/27.06.2019	Domeniul privat
2	Martie 2015	n/a	Raport de expertiza pentru desfiintarea ruinelor, existente pe amplasamentul din Str. Rezervoarelor Nr.1, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova	SC TUDOR ARHCONS SRL	Ref: Martie 2015	Constructie de tip locuinta, edificata in anii 1910-1920, ruina, incadrata la clasa de risc seismic Rs I. Propunere demolare.
3	02.2019	n/a	Plan de amplasament de delimitare Scara 1:200	n/a	Ref: 02.2019	-
4	15.07.2022	145533 145533-C1	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 91921/15.07.2022	Domeniul privat
5	11.08.2022	145533 145533-C1	Certificat de Urbanism	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 755/11.08.2022	Parcela construibila, utilizare industriala

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Fisa bunului imobil

ANEXA NR. 2

PLAN de AMPLASAMENT si DELIMITARE

Scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
185		str. Rezervoarelor, nr. 1, mun. Ploesti
Nr. Cartea Funciara		
Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)		
PLOESTI		

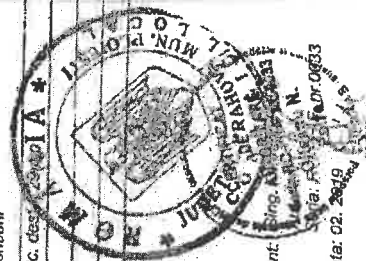
Suprafata totala imobil

DEN	COORDONATE	DIST.
PCT		
CONT	X[m]	Y[m]
1	380937.652	581187.342
2	380930.333	581193.161
3	380928.825	581194.370
4	380918.224	581179.760
5	380924.517	581173.731
6	380925.415	581174.803
7	380930.067	581179.025
8	380933.809	581183.427
9	380935.457	581185.070
1	380937.652	581187.342

SUPRAFATA = 185 mp

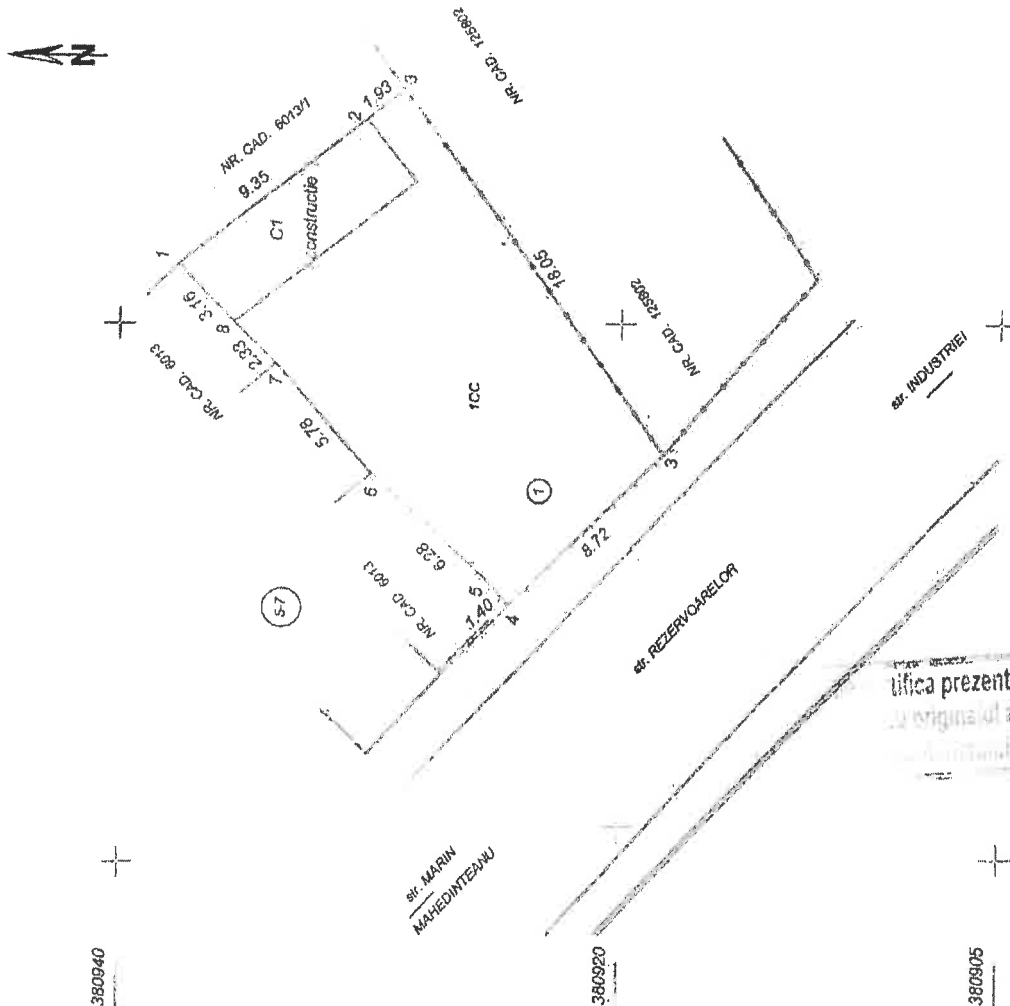
Anexa nr. 2 la HCL nr. /

A. Date referitoare la teren			
Nr. persoana	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	185	Nord - nr. cad. 6013, Est - nr. cad. 6013/H Sud - nr. cad. 125802, Vest - str. Rezervoarelor
TOTAL		185	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CI	29	Constructie Sc. des. Ploesti
TOTAL		29	



Executant:

Data: 02.09.2019



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție) înscris în Cartea
funciară nr. 145533 situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1,
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție) înscris în Cartea funciară nr. 145533 situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, 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 format din teren în suprafață de 185 m² și construcție cu suprafață construită de 29 m², situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 204/27.06.2019 privind completarea Anexei 1 la, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 145533 cu număr cadastral 145533 și 145533-C1 – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, ce are ca obiect imobilul format din teren în suprafață de 185 m² și construcție cu suprafață construită de 29 m², înscris în Cartea Funciară nr. 145533 cu număr cadastral 145533 și 145533-C1, situat în Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

B. PROCESUL DE LICITAȚIE

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

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

Situația economică și financiară a ofertantului:

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

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

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

I. Pentru persoanele juridice:

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
 - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
 - Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
 - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
 - Dovada eliberată de **Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu** privind achitarea tuturor obligațiilor datorate către Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
 - Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
 - Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
 - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
 - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
 - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
 - ofertantul își asumă cunoașterea stării tehnice a construcțiilor 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 **Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
 - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate către Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);

- Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicitului.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
 - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
 - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
 - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
 - ofertantul își asumă cunoașterea stării tehnice a construcțiilor 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-unul de circulație locală și într-un cotidian de circulație națională, 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 si altele asemenea trebuie sa se transmită în scris.

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

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

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

B3.4. Reguli de participare 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 Legea nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

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

• Incompatibilități

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

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

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

B.4.2. Garanția de participare

Garanția de participare protejează autoritatea contractanta fata de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioada derulata pana la încheierea contractului de vânzare cumpărare.

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

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

Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la casieria Municipiului Ploiești (dacă valoarea este mai mică de 5.000 lei) sau prin virament în contul Municipiului Ploiești RO23TREZ5215006XXX000128 deschis la Trezoreria Ploiești, CIF 2844855. Aceasta poate fi constituită și prin instrumente de garantare emise în condițiile legii (ex.: scrisori de garanție emise de instituții de credit bancare din România sau din alt stat, etc.).

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

B.4.2.2. Restituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.3. Retinerea garanției de participare

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

- își retrage dosarul de participare la licitație după înregistrarea acestuia și înainte de adjudecare și de desemnarea câștigătorului;

- ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

B.4.3. Taxa de participare la licitație

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire

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

B.4.5. Primire oferte

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

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

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

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

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

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

B.4.6. Desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.4.7. Neîncheierea contractului

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

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

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

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

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

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

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

B.4.8. Dispoziții finale

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

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

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

4. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare 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 format din teren în suprafață de 185 m² și construcție cu suprafață construită de 29 m², înscris în Cartea Funciară nr. 145533 cu număr cadastral 145533 și 145533-C1, situat în Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este cel menționat în Secțiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentații de atribuire.

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

SECȚIUNEA II

CAIETUL DE SARCINI

1. Obiectul licitației publice: vânzarea imobilului format din teren în suprafață de 185 m² și construcție cu suprafață construită de 29 m², înscris în Cartea Funciară nr. 145533 cu număr cadastral 145533 și 145533-C1, situat în Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 204 din 27.06.2019 privind completarea Anexei 1 la, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267 din 29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești.

2. Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:

a. Adresă imobil: Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 1.

- Pentru construcția (ruină) existentă cu suprafață construită de 29 m² a fost întocmit un raport de expertiză ce vizează eliberarea amplasamentului situat str. Rezervoarelor, nr. 1, în scopul demarării în condiții legale din punct de vedere tehnic a lucrărilor de desființare. Prin adresa de înaintare a raportului de expertiză expertul a concluzionat că din punct de vedere al riscului seismic, construcția se încadrează în clasa de risc seismic Rs I.

- Teren în suprafață de 185 m²

b. Cadastru și Publicitate Imobiliară: CF 145533,

I. Construcție - nr. cadastral: 145533-C1,

II. Teren - nr. cadastral 145533.

c. Preț de pornire la licitație: 75.585,19 lei

d. Taxă participare licitație: 500 lei

e. Garanție de Participare la licitație: 7.560 lei

NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, este valoarea cea mai mare dintre valoarea de piață determinată prin raportul de evaluare nr. 549/10.11.2023 întocmit de către EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ȘI ASOCIAȚII SRL și valoarea de inventar a imobilului.

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

În urma achiziționării unei documentații de atribuire, se va înainta către cumpărător odată cu documentația de atribuire o copie a Certificatului de urbanism emis în scopul vânzării imobilului și o copie a Raportului de expertiză privind desființarea ruinelor existente pe amplasamentul din str. Rezervoarelor, nr. 1.

SECȚIUNEA III
FORMULARE

**CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI (TEREN +
CONSTRUCȚIE) ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 145533 SITUAT ÎN PLOIEȘTI,
STR. REZERVOARELOR NR. 1, CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

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 a imobilului (teren + construcție) înscris în Cartea funciară nr. 145533 situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

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 a imobilului (teren + construcție) înscris în Cartea funciară nr. 145533 situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

DATA COMPLETĂRII

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

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 vânzarea imobilului (teren + construcție) înscris în Cartea
funciară nr. 145533 situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, ce aparține domeniului privat al
Municipiului Ploiești, 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 imobilului (teren + construcție) înscris în Cartea funciară nr. 145533 situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, cu suma de:

.....
(suma în cifre și în litere)
Valoarea nu conține TVA

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă până la împlinirea unui termen de 90 de zile calendaristice de la data comunicării privind acceptarea ofertei prezentate și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

DATA COMPLETĂRII

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

Hr. 229 / 24.04.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție) înscris în Cartea funciară nr. 145533 situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2, lit. c) și alin. 6, lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului Ploiești și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor proprietate publică și privată a Municipiului, în condițiile legii.

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 478/29.11.2013 a fost aprobată strategia de valorificare a unor categorii de bunuri-imobile aflate în domeniul public sau privat al municipiului Ploiești. Conform acestei strategii în categoria de bunuri ce se propun a fi valorificate sunt terenurile libere ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești (terenuri care se află într-un cartier construit și locuit, pe care nu sunt amplasate construcții), terenuri și construcții ce aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești (terenuri pe care sunt amplasate construcții în stare avansată de degradare, construcții propuse pentru demolare sau consolidare).

Imobilul format din teren în suprafață de 185 m² și construcție cu suprafață construită de 29 m², situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 204/27.06.2019 privind completarea Anexei 1 la, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 145533 cu număr cadastral 145533 și 145533-C1;

În anul 2015 pentru construcția existentă, compusă din două camere și bucătărie, a fost întocmit un raport de expertiză prin care expertul a concluzionat că acesta trebuie demolată. Conform datelor prezentate în raportul de expertiză, la data verificărilor efectuate în teren, construcția era parțial demolată.

În conformitate cu art. 363, alin. 1, art. 362, alin. 3 coroborat cu art.312, alin.1 și art. 333, alin. 5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea, concesiunea sau închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile art. 363, alin (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ „Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare

întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.”

Conform raportului de evaluare nr. 549/10.11.2023 întocmit de către EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ȘI ASOCIAȚII SRL, pentru imobilul (teren + construcție) situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață propusă estimată, excl. TVA este 14.533 euro / **72.166 lei** din care: valoare teren în suprafață de 185 m² – 14.245 euro / **70.786 lei** și valoare construcție - 278 euro / **1.380 lei**.

În cadrul ședinței Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 26.02.2024, a fost analizată oportunitatea de valorificare a imobilului ce aparține municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, fiind emis aviz favorabil pentru „*inițiere HCL*”.

Prin adresa nr. DE 81/24.03.2025 Direcția Economică a transmis fișa mijlocului fix nr. înv. I-1 S1 2005 „Teren (afertent casă) str. Rezervoarelor nr. 1” și nr. înv. I-2 S3 0271 ”Casă str. Rezervoarelor nr. 1” din care rezultă faptul că valoarea de inventar actualizată pentru imobilul situat în Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 1, este de **57.699,19 lei** (valoare teren **52.900,00 lei** + valoare construcție **4.799,19 lei**).

Astfel, prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea imobilului (format din teren în suprafață de 185 m² și construcție cu suprafață construită de 29 m², situat în Ploiești, str. Rezervoarelor nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de **75.585,19 lei** (valoarea nu conține T.V.A.) acesta fiind valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr. 549/10.11.2023 întocmit de către EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ȘI ASOCIAȚII SRL și valoarea de inventar a imobilului.

Față de cele expuse supunem spre aprobare, în regim de urgență, în prima ședință ordinară a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție) înscris în Cartea funciară nr. 145533 situat în Ploiești, str. Rezervoarelor, nr. 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

Consilieri:

Vîscan Robert-I

Popa Gheorghe

Marcu Valeriu

Tonsciuc Mihai

Palaș-Alexandru Paul

Neagu Daniel-Puiu

Sandu Octavian-Andrei