

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren situat în Ploiești,
str. Depoului nr. 6B, ce aparține domeniului
privat al Municipiului Ploiești

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Mihai-Cristian, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. _____ la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, sub nr. _____ la Direcția Gestiune Patrimoniu, privind vânzarea prin licitație publică imobilului situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că imobilul format din teren în suprafață de 334,37 m², situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 147/30.06.2003 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești, poziția 4 din Anexă, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 136833 cu număr cadastral 136833;

Având în vedere procesul verbal și avizul din data de 04.07.2023 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Însușește raportul de evaluare nr. 399/08.05.2023 întocmit de către S.C. Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații S.R.L. pentru imobilul teren în suprafață de 334,37 m² (Carte Funciară nr. 136833, număr cadastral 136833) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului teren situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 136833 cu număr cadastral 136833, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

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

c) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect imobilul adjudecat prin licitație publică va fi încheiat în termen 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 situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 136833 cu număr cadastral 136833, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de 139.990,00 lei (valoarea nu conține T.V.A.) conform raportului de evaluare 399/08.05.2023 întocmit de către S.C. Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru și Asociații S.R.L. .

Art.4. Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului teren situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, înscris în Cartea Funciară nr. 136833 cu număr cadastral 136833, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, ce constituie Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Aprobă constituirea Comisiei pentru vânzarea imobilului teren în suprafață de 334,37 m², situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr. 136833 cu număr cadastral 136833, în următoarea componență:

MEMBRI:

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

MEMBRI SUPLEANȚI:

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

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

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

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

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

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

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

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

Data în Ploiești, astăzi

Președinte de ședință,

**Contrasemnează
SECRETAR GENERAL,
Mihaela Lucia CONSTANTIN**

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a terenului identificat cu nr. cad. 136833, înscris în Cartea Funciară Nr. 136833 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 136833, înscris în Cartea Funciară Nr. 136833 UAT Ploiești, in suprafata de 334,37 mp, situat in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	08.05.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9256 lei
Data inspectiei:	28.11.2022
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 28.421 euro echivalent 139.990 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	08.05.2023
Numar raport:	399/08.05.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Mai 2023

**Olga
Olaru**

Semnat digital
de Olga Olaru
Data:
2023.05.24
10:04:16
+03'00'

Scrisoare de transmitere

Luni, 5 Mai 2023

În atenția: Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 136833, înscris în Cartea Funciară Nr. 136833 UAT Ploiești, în suprafața de 334,37 mp, forma neregulată, parcela neconstruibila conform regim tehnic Certificat de Urbanism, având posibilitatea racordării la utilitățile din zona, deschidere 4,22 ml la strada, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B, cartier Ploiesti Sud. Accesul se face din Depoului Nr. 6B, strada asfaltată principală.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: Gara Ploiesti Sud, Hotel Sud, zona spații comerciale, zona rezidențială case. Terenul este betonat. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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

În urma cererii primite din partea Dumneavoastră pentru estimarea valorii de piață a proprietății 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 două (2) exemplare originale, semnate și stampilate, și în format electronic pe e-mail, cu semnatura electronică.

Obiectul raportului de evaluare este terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 136833, înscris în Cartea Funciară Nr. 136833 UAT Ploiești, în suprafața de 334,37 mp, forma neregulată, parcela neconstruibila conform regim tehnic Certificat de Urbanism, având posibilitatea racordării la utilitățile din zona, deschidere 4,22 ml la strada, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B, cartier Ploiesti Sud. Accesul se face din Depoului Nr. 6B, strada asfaltată principală.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: Gara Ploiesti Sud, Hotel Sud, zona spații comerciale, zona rezidențială case. Terenul este betonat. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiesti. 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.

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 – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

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, in vigoare.

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

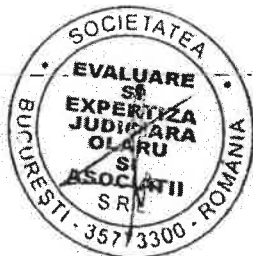
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordarii prin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

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

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B	136833	136833 UAT Ploiesti	28.421 €	139.990 lei	28.421 €	139.990 lei
TOTAL					28.421 €	139.990 lei	28.421 €	139.990 lei
Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023					4,9256 lei			



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



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

Cuprins

1.	INTRODUCERE.....	6
1.1.	Sinteza raportului	6
1.2.	Certificarea evaluatorului	8
2.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
2.1.	Identificarea evaluatorului și competența acestuia	8
2.2.	Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnați	8
2.3.	Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate	9
2.4.	Moneda valorii definite.....	9
2.5.	Scopul evaluării	9
2.6.	Tipul si premisa valorii.....	9
2.7.	Data evaluării	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.....	12
3.	PREZENTAREA DATELOR	13
3.1.	Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice	13
3.2.	Localizare. Analiza zonei.....	14
3.3.	Descrierea amplasamentului - terenului	14
3.4.	Descrierea construcțiilor	14
4.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
4.1.	Definirea pieței imobiliare	14

4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	14
4.3.	Analiza ofertei.....	15
4.4.	Analiza cererii.....	15
4.5.	Echilibrul pieței	15
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
6.1.	Procedura de evaluare.....	16
6.2.	Abordarea prin piața.....	17
6.3.	Abordarea prin venit.....	18
6.4.	Abordarea prin cost.....	19
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	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 terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 136833, înscris în Cartea Funciară Nr. 136833 UAT Ploiești, în suprafața de 334,37 mp, forma neregulată, parcela neconstruibilă conform regim tehnic Certificat de Urbanism, având posibilitatea racordării la utilitățile din zona, deschidere 4,22 ml la strada, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B, cartier Ploiesti Sud. Accesul se face din Depoului Nr. 6B, strada asfaltată principală.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: Gara Ploiesti Sud, Hotel Sud, zona spații comerciale, zona rezidențială case. Terenul este betonat. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

Data evaluării – 08.05.2023.

Data raportului – 08.05.2023.

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

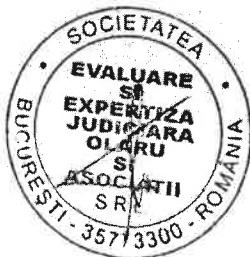
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

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

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B	136833	136833 UAT Ploiesti	28.421 €	139.990 lei	28.421 €	139.990 lei
TOTAL					28.421 €	139.990 lei	28.421 €	139.990 lei

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023

4,9256 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 terenului. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

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

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

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

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, quantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de 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 sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.

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

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

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

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

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

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

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

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

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

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

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost mentionata 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 alti terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, identificat cu nr. cad. 136833, înscris în Cartea Funciară Nr. 136833 UAT Ploiești, în suprafata de 334,37 mp, forma neregulata, parcela neconstruibila conform regim tehnic Certificat de Urbanism, avand posibilitatea racordarii la utilitatile din zona, deschidere 4,22 ml la strada, situat în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B, cartier Ploiesti Sud. Accesul se face din Depoului Nr. 6B, strada asfaltata principala.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de sud a localitatii. Topografia terenului este plana. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Vecinatati: Gara Ploiesti Sud, Hotel Sud, zona spatii comerciale, zona rezidentiala case. Terenul este betonat. Terenul este evaluat în 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 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 evaluata ca fiind libera 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 08.05.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9256 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 regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piață, este valabila la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluării. Dacă aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata în premisa utilizării curente.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Mai 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 08.05.2023. 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 08.05.2023.

2.9. Data inspecției

Inspecția proprietatii a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune ca între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Terenul evaluat este intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 136833, înscris în Cartea Funciară Nr. 136833 UAT Ploiești, în suprafață de 334,37 mp, formă neregulată, parcela neconstruită conform regim tehnic Certificat de Urbanism, având posibilitatea racordării la utilitățile din zonă, deschidere 4,22 ml la stradă, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B, cartier Ploiești Sud. Accesul se face din Depoului Nr. 6B, strada asfaltată principală.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: Gara Ploiești Sud, Hotel Sud, zonă spații comerciale, zonă rezidențială case. Terenul este betonat. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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.

Daca 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 proprietate, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.

- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism.
- Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții. Terenul este betonat.

2.13. Tipul raportului

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

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

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea -

Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deține experiența necesară în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

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

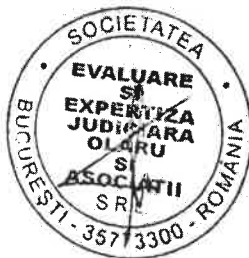
Standardele considerate în evaluare:

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

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



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



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

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, identificat cu nr. cad. 136833, înscris în Cartea Funciară Nr. 136833 UAT Ploiești, în suprafața de 334,37 mp, formă neregulată, parcela neconstruibilă conform regim tehnic Certificat de Urbanism, având posibilitatea racordării la utilitățile din zonă, deschidere 4,22 ml la stradă, situat în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B, cartier Ploiești Sud. Accesul se face din Depoului Nr. 6B, strada asfaltată principală.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană de sud a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Vecinătăți: Gara Ploiești Sud, Hotel Sud, zonă spații comerciale, zonă rezidențială case. Terenul este betonat. 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 mediana de sud a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B, cartier Ploiesti Sud.

Accesul se face din Depoului Nr. 6B, strada asfaltată principală. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate în vecinătate. Vecinătăți: Gara Ploiesti Sud, Hotel Sud, zona spații comerciale, zona rezidențială case.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexă.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, neîmprejmuit, betonat.

Parcela de teren evaluată este în suprafață de 334,37 mp, identificată cu nr. cad. 136833, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 136833 UAT Ploiești, formă neregulată, parcela neconstruibilă conform regim tehnic Certificat de Urbanism, având posibilitatea racordării la utilitățile din zonă, deschidere 4,22 ml la Str. Depoului, strada principală asfaltată. 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

Construcțiile nu fac obiectul evaluării.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței imobiliare

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

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

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

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

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

4.3. Analiza ofertei

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

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, situat în zona mediana de sud a Mun. Ploiesti.

La data evaluării, oferta pe segmentul analizat se situează în intervalul 75,98 – 85,25 euro/mp, excl. TVA, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

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

4.4. Analiza cererii

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

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

4.5. Echilibrul pieței

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

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

5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

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

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

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

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

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

Parcela de teren evaluată este neconstruibilă conform Certificat de Urbanism. Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Terenul este betonat. Este permisă legal utilizarea curentă.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor 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 334,37 mp, prezintă forma neregulată, având posibilitatea racordării la utilitățile din zonă, utilitățile zonei fiind în vecinătatea proprietății, front stradal 4,22 ml la strada Depoului, accesul se face din Depoului Nr. 6B, strada asfaltată principală. Zona nu este inundabilă. Se consideră posibilă fizic.

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

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

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

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

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

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația 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.

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

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

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

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

6.2. Abordarea prin piață

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

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

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

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

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

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

Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metodă implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

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

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

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

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 viață 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.

Această 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 aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din pretul 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, deoarece proprietatea nu generează venituri, aceasta nu este închiriată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

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

6.4. Abordarea prin cost

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

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

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

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de înlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se aștepta 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: fizica, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

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

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală. Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și a celor care nu se vând, nu se închiriază pe piață.

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

Deprecieri

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

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

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

Deprecierea fizică

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

Deprecierea funcțională

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

Deprecierea externă

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi prețuri majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascutirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările

aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

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

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

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

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

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad. / Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piața, excl. TVA		Valoare de piața propusă, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curți-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B	136833	136833 UAT Ploiesti	28.421 €	139.990 lei	28.421 €	139.990 lei
TOTAL					28.421 €	139.990 lei	28.421 €	139.990 lei
Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023					4,9256 lei			

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

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

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

Adecvarea metodelor

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

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

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

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

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

Precizia

Identificarea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute și nete obținute în aplicarea abordării prin piață, prin metoda comparației directe, relevă un grad de precizie

considerabil și, respectiv, o acuratețe a rezultatului privind valoarea de piață determinată prin această 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 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.

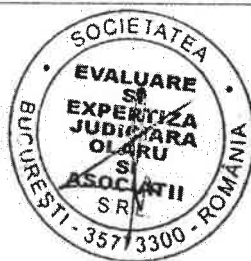
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este:

Nr. crt.	Referința	Adresa	Nr. cad. / Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piață, excl. TVA		Valoare de piață propusă, estimată, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curți-construcții	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B	136833	136833 UAT Ploiesti	28.421 €	139.990 lei	28.421 €	139.990 lei
TOTAL					28.421 €	139.990 lei	28.421 €	139.990 lei

Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023	4,9256 lei
--------------------------------------	------------



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



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

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

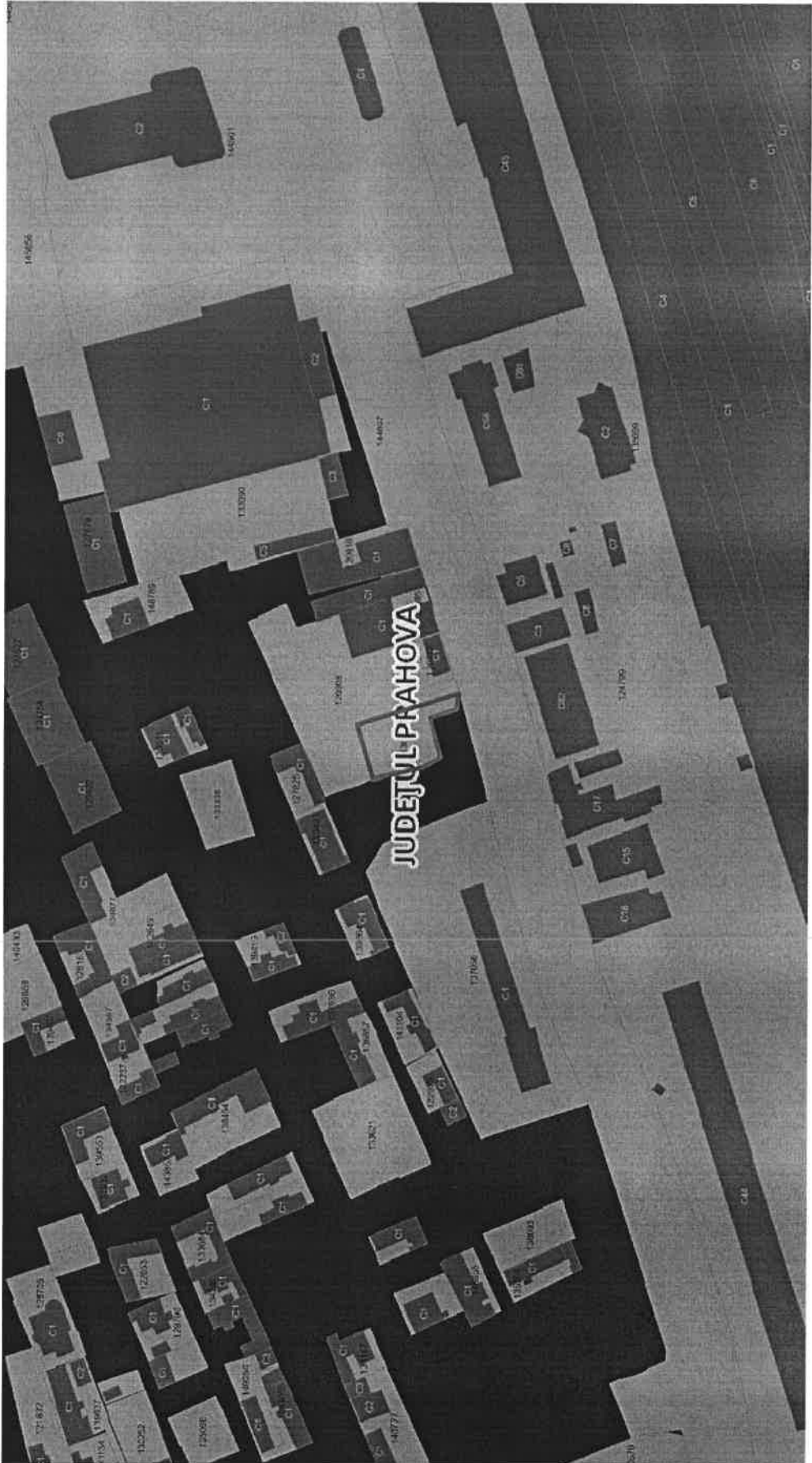
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat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

8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietății
Anexa 2:	Abordarea prin piața – Metoda comparațiilor directe
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect și comparabile
Anexa 4:	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexa 5:	Lista documentelor
Anexa 6:	Fotografii inspecție

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Categorie folosinta	Deschidere	Forma teren	Teren				Constructii				TOTAL	
								Cota		exclusiva	indiviza	Ac		Teren	sol		
								mp	%			mp	mp		mp		mp
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Depoului Nr. 6B	136833	136833 UAT Ploiesti	Curti- constructii	Fara front stradal direct la strada	Neregulata	334,37	n/a	n/a	n/a	334,37	n/a	n/a	n/a	n/a	
TOTAL								334,37	n/a	n/a	n/a	334,37	n/a	n/a	334,37	n/a	n/a



Sursa: Geoportal ANCPI

Anexa 2: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe

Elemente de comparatie

Proprietatea Subiect

Comparabila 1

Comparabila 2

Comparabila 3

Descriere comparabile:

Teren intravilan, categoria de folosinta curti-construcții, pe teren fiind turnata o platforma betonata, suprafata 334,37 mp, deschidere 4,22 ml, situat in Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Depoului Nr. 6B, cartier Ploiesti Sud, zona mediana sud. Vecinatati: Hotel Sud, Gara feroviara Ploiesti Sud, zona spatii comerciale, zona rezidentiala case. Utilitati la limita proprietatii: canalizare, gaze, energie electrica, retea apa in vecinatate. Infrastructura rutiera: strada principala asfaltata. Pretabil utilizare comerciala. Parcela neconstruita conform CU (necesita PUZ), are posibilitatea racordarii la utilitatile din zona. Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii.

Suprafata (mp)

Incarcare PUG/PUZ

CUT max:

POT max:

Pret Euro / mp (unitate de comparatie)

Pret Euro

Link:

334,37

CS1 - P+2E

1,8

60%

85,00 €

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-sud-5229-mp-msh50456r>

Teren intravilan, curti-construcții, suprafata 5.229 mp, frontl stradal dublu 80,29 ml la Str. Depoului x 6,61 ml la Str. Rudului, acces strada asfaltata, situat pe Str. Rudului 203, Mun. Ploiesti, cartier Rudului, zona mediana sud. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata. Pretabil industrial, comercial, rezidential. Vecinatati: depoul CFR, cimitir Bobovani, zona industriala sud, zona rezidentiala case. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 418.320 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: MSH50456R

5.229

n/a

n/a

n/a

80,00 €

418.320 €

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-sud-5229-mp-msh50456r>

Teren intravilan, curti-construcții, suprafata 5.507 mp, frontl stradal 17,8 ml, acces strada asfaltata, situat pe Str. Barcanesti 107, Mun. Ploiesti, cartier Petrolul, zona mediana sud, in apropiere Bd. Bucuresti. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma neregulata. Pretabil industrial, comercial, rezidential. Vecinatati: zona comerciala, zona industriala sud, zona rezidentiala case, blocuri. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 475.000 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: XB1B03001

5.507

n/a

n/a

n/a

86,25 €

475.000 €

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/central/teren-construcții-de-vanzare-xb1b03001?piata=2433125&listing=1&pagina=lista&imoldviz=3662069014>

Teren intravilan, curti-construcții, suprafata 408 mp, frontl stradal 19 ml, acces strada asfaltata, situat pe Str. Moreni 58, Mun. Ploiesti, cartier Petrolul, zona mediana sud. Utilitati la limita proprietatii: apa, gaze, energie electrica, canalizare, forma dreptunghiulara. Pretabil rezidential. Vecinatati: zona rezidentiala case, stadion, hipodrom, universitate. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 30.999 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: n/a

408

n/a

n/a

n/a

75,98 €

30.999 €

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/408-mp-teren-vanzare-b-dul-bucuresti-7826488>

Tranzactie / Oferta

Data ofertei

Pret de vanzare (Euro / mp)

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Drept de proprietate

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Restrictii legale

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Conditii de finantare

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Conditii de vanzare

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Chelt. necesare imediat dupa cumparare

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Conditii ale pietei

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Localizare

Explicatie

Ajustare in %

Ajustare in €

Pret ajustat (Euro/mp)

Oferta

Mai 2023

80 €

Marja de negociere estimata

-1%

-1 €

79 €

Deplin

Deplin

Similar

0%

0 €

79 €

Fara

Similar

0%

0 €

79 €

De plata

Similar

0%

0 €

79 €

Obiective

Similar

0%

0 €

79 €

Nu

Similar

0%

0 €

79 €

Mai 2023

Similar

0%

0 €

79 €

Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Rudului 203

Similar (piata nu recunoaste)

0%

0 €

79 €

Oferta

Mai 2023

86 €

Marja de negociere estimata

-1%

-1 €

85 €

Deplin

Similar

0%

0 €

85 €

Fara

Similar

0%

0 €

85 €

De plata

Similar

0%

0 €

85 €

Obiective

Similar

0%

0 €

85 €

Nu

Similar

0%

0 €

85 €

Mai 2023

Similar

0%

0 €

85 €

Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Barcanesti 107

Similar (piata nu recunoaste)

0%

0 €

85 €

Oferta

Mai 2023

76 €

Marja de negociere estimata

-1%

-1 €

75 €

Deplin

Similar

0%

0 €

75 €

Fara

Similar

0%

0 €

75 €

De plata

Similar

0%

0 €

75 €

Obiective

Similar

0%

0 €

75 €

Nu

Similar

0%

0 €

75 €

Mai 2023

Similar

0%

0 €

75 €

Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Moreni 58

Similar (piata nu recunoaste diferenta, zona similara)

0%

0 €

75 €

8	Drum de acces		ata	Da strada asfaltata	Da strada asfaltata		Da strada asfaltata			
	Explicatie				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)			
	Ajustare in %				0%		0%			
	Ajustare in €				0 €		0 €			
9	Preț ajustat (Euro/mp)		Plana	Plana	79 €		85 €			
	Topografic				Plana		Plana			
	Explicatie				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)			
	Ajustare in %				0%		0%			
10	Preț ajustat (Euro/mp)		Nu	Nu	0 €		0 €			
	Zona inundabila				79 €		85 €			
	Explicatie				Nu		Nu			
	Ajustare in %				Similar		Similar			
11	Preț ajustat (Euro/mp)		334.37		0 €		0 €			
	Suprafata (mp)				79 €		85 €			
	Explicatie				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)			
	Ajustare in %				0%		0%			
12	Preț ajustat (Euro/mp)		Neregulata		0 €		0 €			
	Forma				79 €		85 €			
	Explicatie				Forma neregulata		Forma regulata			
	Ajustare in %				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)			
13	Preț ajustat (Euro/mp)		Da deschidere 4.22 ml		0%		0%			
	Deschidere (ml)				79 €		85 €			
	Explicatie				Da deschidere dubla 80.49 ml x 6.61 ml		Da deschidere 17.8 ml			
	Ajustare in %				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)			
14	Preț ajustat (Euro/mp)		Utilitati		0%		0%			
	Explicatie				79 €		85 €			
	Ajustare in %				Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica		Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, gaze, energie electrica			
	Ajustare in €				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)			
15	Preț ajustat (Euro/mp)		Comerciala		0%		0%			
	Zonare Utilizare				79 €		85 €			
	Explicatie				Industriala, comerciala, rezidentiala		Comerciala, rezidentiala, industriala			
	Ajustare in %				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)			
16	Preț ajustat (Euro/mp)		Liber de constructii (ipoteza speciala)		0%		0%			
	Explicatie				79 €		85 €			
	Ajustare in %				Liber de constructii		Liber de constructii			
	Ajustare in €				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)			
Preț ajustat (Euro/mp)				0 €		0 €				
Ajustare in %				79 €		85 €				
Ajustare in €				Liber de constructii		Liber de constructii				
Ajustare in €				Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)				
Ajustare totala neta absoluta (Euro)				0 €		0 €				
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)				0%		0%				
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)				0 €		0 €				
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)				0%		0%				
Preț ajustat (Euro/mp)		85 €		79 €		85 €				

Anexa 3: Comparabile

Comparabila 1 Link: <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-sud-5229-mp-msh50456r>[marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-sud-5229-mp-msh50456r](https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-sud-5229-mp-msh50456r)

Prima Pagina > Teren intravilan de vanzare a Ploiesti > Teren intravilan de vanzare zona sud, 5229 mp

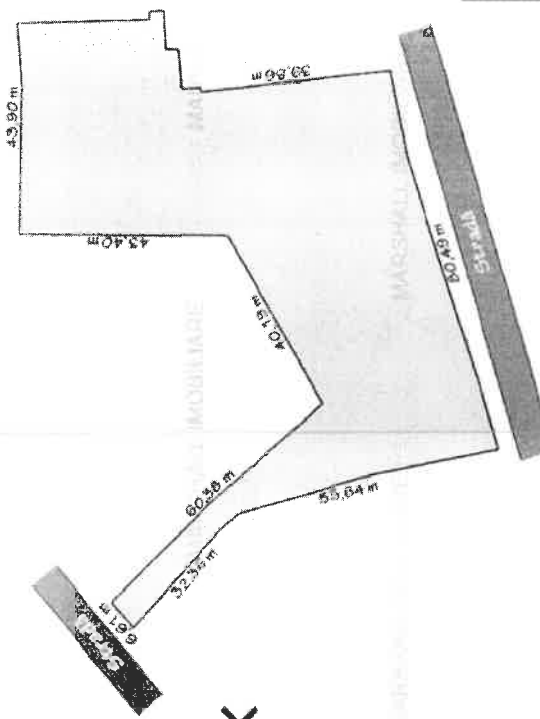
☆ Salveaza

⊕ Compara

⚠ Alerta Pret

🖨 Printeaza

Suprafata teren = 5229 mp



80 EUR/mp

ID OFERTA: **MSH50456R**

0733 358 132

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	5229 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	80.49 m	Construcie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

Partajare

Tweet @Salveaza

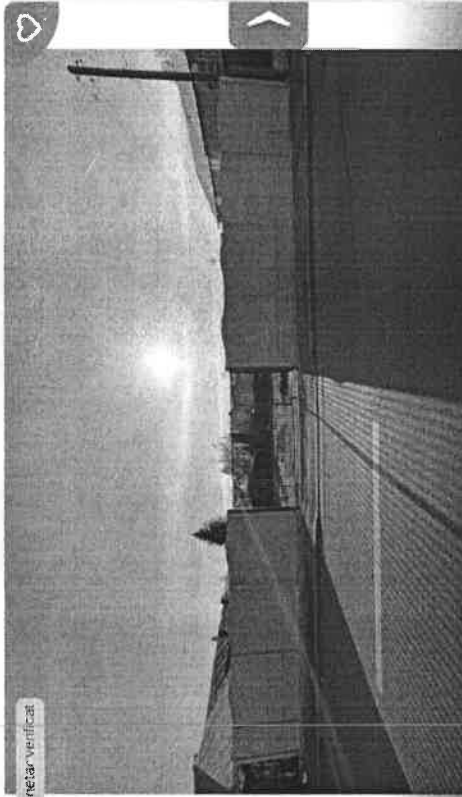
Inapoi

UTILITĂȚI	Alte detalii zonă	Descriere		
	Apă	Proiectat și construit pentru a fi utilizat în proiecte de construcții în Ploiești cu o capacitate de 5007 mp.		
Căldură	Căldură	Se poate utiliza pentru încălzirea spațiilor.		
	Gaz	Terenul are acces la utilități și este pregătit pentru construcții rezidențiale.		
Curent	Curent	Disponibilitate medie în zona.		
		Specificații		
Destinație	Parcare	Construcție	5007 mp	
	Acces auto	Suprafață teren	construcții	
Destinație	Teren în proprietate	Tip teren	intravilan	
		Clasificare teren	17.8 m	
Destinație		Front alăturat	17.8 m	
		Nr. fronturi	3	

Teren de vânzare în Ploiesti B-dul Bucuresti la 30.999 €

Acasa > Prahova > Ploiesti > B-dul Bucuresti > Teren Intravilan Ploiesti

Proprietar verificat



1/3
2 zile în urmă

30.999 €

Salvează

Distribuie

Codrut

Direct proprietar verificat

0749031804

Chat WhatsApp »

Postat pe: 13.05.2023

Actualizat pe: 13.05.2023

Teren Intravilan Ploiesti

Detalii

Solicită o problemă

Credit ipotecar, comision 0 Vezi detalii

Preț / m²: 75,98 € Suprafață utilă: 408 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții

Facilitati

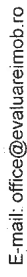
✓ Apa ✓ Gaz ✓ Canalizare

Descriere

Vand teren intravilan in Ploiesti - zona Bulevardul Bucuresti (Strada Moreni)
Suprafata 408mp. front stradal 19m
Toate utilitatile sunt trase pe teren: (Apa, Gaze, Curent electric, Canalizare)
Toate actele la zi (Cadastru / Intabulare / certificat de urbanism / certificat fiscal etc)
Mai multe detalii la telefon

Adresa

Moreni 58



Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Referinta	Adresa	Nr. cad./ Nr. topo.	Nr. Carte Funciara	Abordare prin piata, excl. TVA		Valoare de piata propusa, estimata, excl. TVA	
					euro	lei	euro	lei
1	Teren intravilan, curti-constructii	Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Depoului Nr. 6B	136833	136833 UAT Ploiesti	28.421 €	139.990 lei	28.421 €	139.990 lei
TOTAL					28.421 €	139.990 lei	28.421 €	139.990 lei
Curs valutar BNR euro/lei 08.05.2023					4,9256 lei			

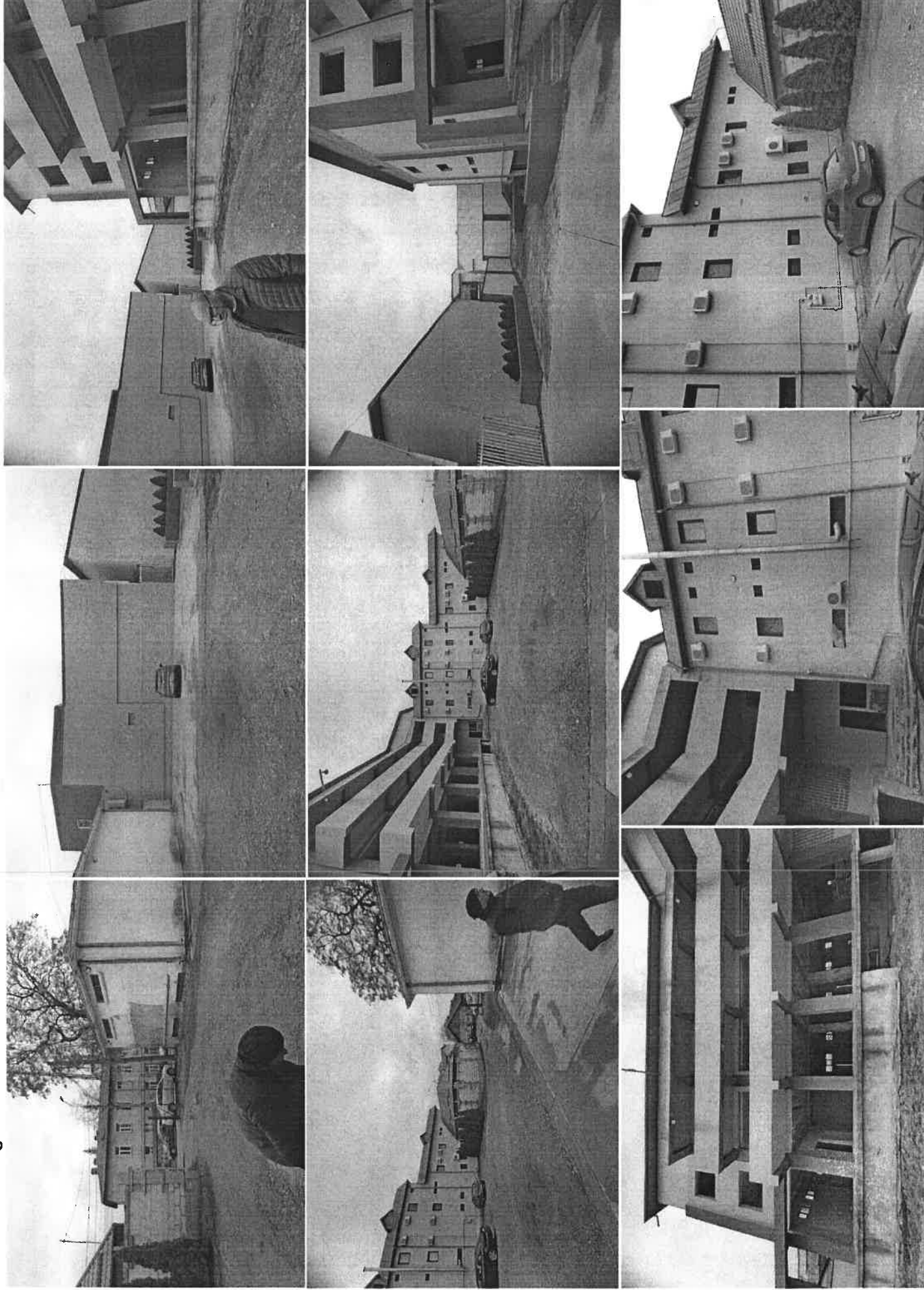
Anexa 5: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	30.06.2003	n/a	Hotararea Consiliului Local (HCL)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 147/30.06.2003	-
2	07.09.2022	136833	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 114826/07.09.2022	-
3	29.09.2022	136833	Certificat de Urbanism (CU)	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 909/29.09.2022	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Incheiere
2	Fisa bunului imobil

Anexa 6: Fotografii



HOTARAREA Nr. 147

privind includerea unor terenuri in

Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

vazand Expunerea de motive a primarului municipiului Ploiesti si Raportul de specialitate al Administratiei Domeniului Public si Privat, Serviciul Urmarire si Evidenta Patrimoniu, prin care se propune includerea unor terenuri in *Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti*;

in temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicata si al Legii nr.54/1998, privind circulatia juridica a terenurilor;

avand in vedere Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

in baza Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala,

HOTARASTE:

- Art. 1** Constata ca terenurile identificate in anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare, apartin domeniului privat al municipiului Ploiesti si se vor inscrie ca atare in *Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Ploiesti*.
- Art. 2** Se insarcineaza Administratia Domeniului Public si Privat si Oficiul Public Proiect Ploiesti cu inscrierea in Registrul de Carte Funciara a terenurilor identificate in anexa la prezenta hotărâre.
- Art. 3** Directia Administratie Publica, Juridic Contencios va aduce la cunostinta celor interesati prevederile prezentei hotarari.

Data in Ploiesti, astazi, 30 iunie 2003

Presedinte de sedinta,
Augustin Mitu

Contrasemneaza,
Secretar,
Maria Magdalena Mazalu

Anexa

Terenuri ce urmeaza sa fie incluse in

Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti

1. Str. General Ion Dragalina nr. 16 – suprafata de 1930 mp.
2. Piata Victoriei nr. 11, Bl. CC Sud – suprafata de 14,62 mp.
3. Str. Neagoe Basarab nr. 4 – suprafata de 275 mp.
4. Str. Depoului nr. 4 – suprafata de 334,37 mp.
5. Str. Gh.Gr.Cantacuzino nr. 57 – suprafata de 1595,5 mp.
6. Str. Vlad Tepes nr. 21 – suprafata de 2690,30 mp.
7. Str. Marasesti nr. 92 – suprafata de 316 mp.
8. Str. Gh.Doja nr. 225 – suprafata de 1513 mp.
9. Str. Apelor nr. 1 – suprafata de 810 mp.
10. Str. Micșunelelor nr. 25, lot 3 – suprafata de 286 mp.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIM. ARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE

(INTRAVILAN)

SCARA 1:500

Judetul: PRAHOVA

Unitatea teritoriala: PLOIESTI

Cod SIRUTA:

Adresa corpului de proprietate:

Localitatea: intravilan PLOIESTI

Str. Depoului, Nr.4

Proprietar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Sectie: 334.37 MP. Conf. Hotararea Nr.233 a C.L. Ploiesti

Smasuratori teren: 334.37 M.P.

Numarul cadastral al corpului de proprietate:

15004/1

STAICU I

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

15004/1

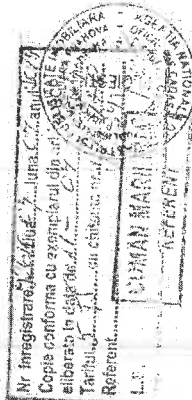
15004/1

15004/1

15004/1

CAI CULUI SUPRAFETELOR

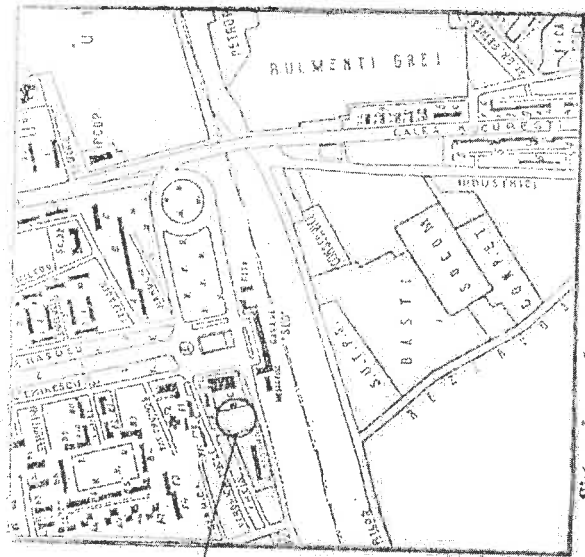
Nr. pct.	X	Y	Distanța
1	381.136.50	581.224.01	
2	381.136.63	581.223.61	0.45
3	381.137.01	581.212.41	4.22
4	381.140.28	581.217.15	9.61
5	381.141.12	581.206.61	10.98
6	381.141.93	581.204.53	0.74
7	381.142.91	581.201.26	5.60
8	381.154.66	581.201.85	8.03
9	381.155.18	581.201.85	1.54
20	381.159.74	581.201.09	3.50
29	381.164.09	581.215.33	15.47
S	334.37 M.P.		28.68



NOTA:

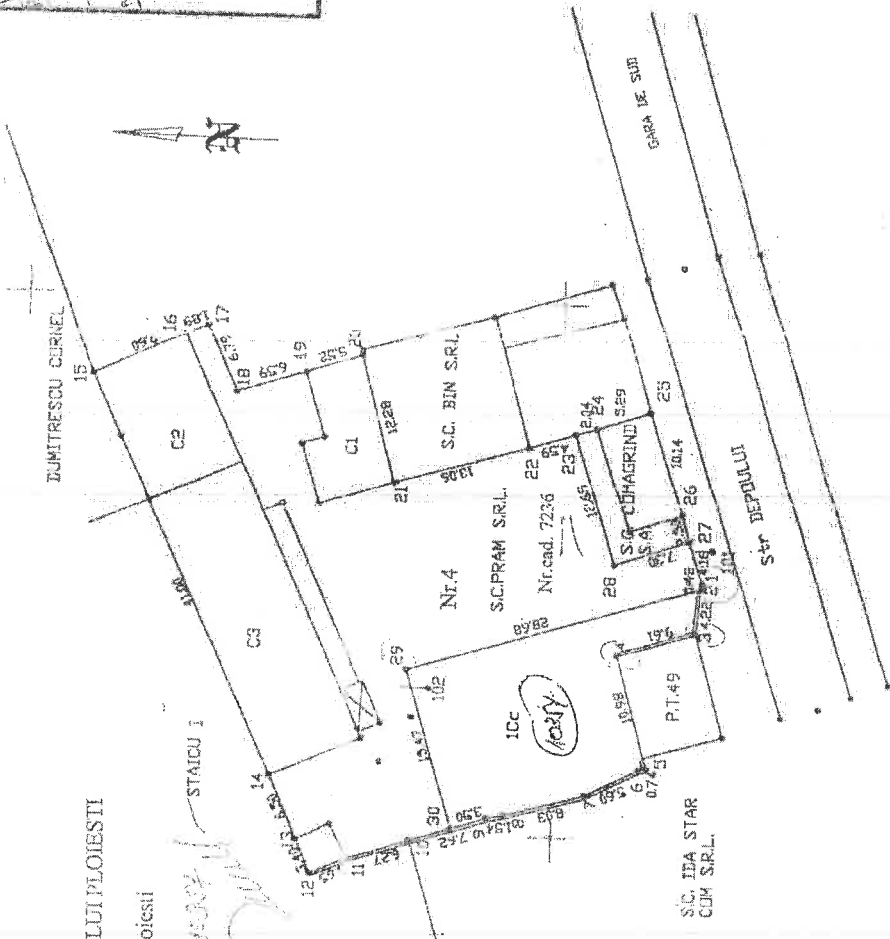
Suprafata masurata se incadreaza in toleranta

Se concedeaza suprafata de 334.37 mp definitiva 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12



Sistem de coordonate STEREO 1970

Amplasament



OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU SI PUBLICITATE MOBILIARA
PRAHOVA
RECEPTIONAT

Agencia Nacionala de Cadastre si
Publicitate Imobiliara
Oficiu de receptie si publicitate
Imobiliara - Prahova
Nr. de inregistrare: 2013/25-05-2013
Verificat si receptionat
CONSILIER
ING. NICOLITA OCSANTAN

CONCESIONARE
- Ploiesti, Str. Depoului, Nr.4 -

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Persoana fizica
au autorizata
O.N.C.G.C.
Lugan Adrian
Aut. Nr.
PH142/03

Concesionar:

S.C. PRAM S.R.L. PLOIESTI

15004/1 - 15004/1 - 15004/1

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 307067 din 14-09-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 909 Din: 29-09-2022

In scopul:

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

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul/sediul in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____,
strada **P-TA. EROILOR**, nr. **1A**, bl. _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, tel./fax **0244516699**, e-mail _____,
inregistrata la nr. **307067** din **14-09-2022**,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal: _____,
strada **DEPOULUI**, nr. **6B**, bl. _____,
sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: _____;

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

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. _____ / _____
faza **PUZ** aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 384/2009-Zona Garii de Vest - Artera de
legatura "Sud-Vest"-Ploiesti si Hotararea Consiliului Local nr. 112/2015-
"Modificare PUZ zona Garii de Vest"

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral- 136833 in suprafata de 334 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din
domeniul privat al municipiului Ploiesti, conform HCL nr. 147/30.06.2003 si Extrasului de Carte Funciara de Informare
eliberat in baza cererii nr. 114826/07.09.2022.

Conform PUZ terenul este situat in zona de protectie a infrastructurii feroviare.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin PUZ :

CS - subzona cu functiuni comerciale si de servicii;

CS1 - subzona cu regim de inaltime P+2, cu regim de construire cuplat.

Utilizari admise:

-se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri: sedii de companii si firme in constructii
specializate pentru birouri; servicii financiar-bancare si de asigurari; servicii autonome avansate (manageriale, tehnice
si profesionale); servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare-informare; biblioteci, mediateci; posta si
telecomunicatii (releu infrastructura); edituri, centre media; activitati asociative diverse; hoteluri pentru turismul de
afaceri si alte spatii de receptie; expozitii; galerii de arta; servicii profesionale, colective si personale, servicii
specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere si grupuri sanitare; restaurante,
cofetarii, cafelele, baruri, terase; centre comerciale, magazine cu plaza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte
de arta; casino, dancing, cinema; centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite; mici unitati productive
manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale; locuinte cu partii special avand incluse

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 16-09-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

spatii pentru profesii libere;

Utilizari interzise:

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; depozitari de materiale re folosibile; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

V- zona spatiilor plantate;

V3- fasii plantate publice inclusiv circulatii pietonale cu vegetatie medie si inalta;

Utilizari admise: conform legilor in vigoare;

Utilizari interzise: se interzic orice modificari ale spatiilor verzi publice si specializate.

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

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. 316/2002.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR: CS1, Conform PUZ, POT maxim 60%, CUT maxim 1,8;

-suprafata teren- 334 mp;

-parcelsa neconstruabila;

Se considera construibile parcelele avand minim 800 mp si un front la strada de minim 15 m, in cazul constructiilor inscise dintre doua calcane laterale si de minim 20 m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate;

-REGIM DE INALTIME: MAXIM P+2

-terenul are acces la str. Depoului si are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona

-distanța între cladirile amplasate pe aceeași parcela minim 6 m.l.

-retragere minima obligatorie fata de aliniamentul strazii Depoului-5 m.l.;

-nr. de parcaje necesare obiectivului se vor asigura in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri

-lucrările de bransamente se vor executa in conformitate cu "Norma tehnica din 27.01.1998, privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbana si rurale"

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltime de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri si vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietati vor fi oapce si vor avea inaltimea de 2,50 metri.

-distanța dintre cladirii pe parcelele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc -conform O.M.S. nr. 536/1997, republicat (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi, obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus pentru noua constructie)

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER.. 16-09-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendii

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

[Signature]
ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNĂ

16 SEP. 2022

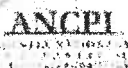
[Signature]
/ DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
scutit conform art 476- codul fiscal

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

[Signature]
16.09.2022

[Handwritten signature]



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 136833 Ploiești

Nr. cerere 114826
Ziua 07
Luna 09
Anul 2022

Cod verificare

100118851659



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8195/S
Nr. cadastral vechi: 10357

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Depoului, Nr. 6 B, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	136833	334	S teren=334,37 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14203 / 25/05/2005		
Act Administrativ nr. 147, din 30/06/2003 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, (domeniul privat) OBSERVATII: (provenita din conversia CF 8195/5)	A1
101015 / 05/10/2015		
Act Administrativ nr. 147, din 30/06/2003 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B2	se îndreapă eroarea materială strecurată în prezenta carte funciară în sensul că dreptul de proprietate al MUNICIPIULUI PLOIESTI (domeniul privat) a fost înscris în baza hotărârii nr. 147/30.06.2003 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești	A1
69203 / 02/08/2018		
Act Administrativ nr. 307709, din 12/11/2015 emis de Primăria Ploiești; Act Administrativ nr. 55751, din 22/06/2018 emis de OCPI Prahova;		
B4	se notează actualizarea informațiilor cadastrale conform documentației anexate în sensul că adresa actuală a imobilului este "Municipiul Ploiești, str. Depoului, nr.6 B, jud.Prahova"	A1
29663 / 01/04/2020		
Act Administrativ nr. 69203, din 02/08/2018 emis de OCPI PRAHOVA;		
B6	se îndreapă eroarea materială strecurată în cuprinsul prezentei carti funciare în sensul că suprafața imobilului este de 334,37 mp	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

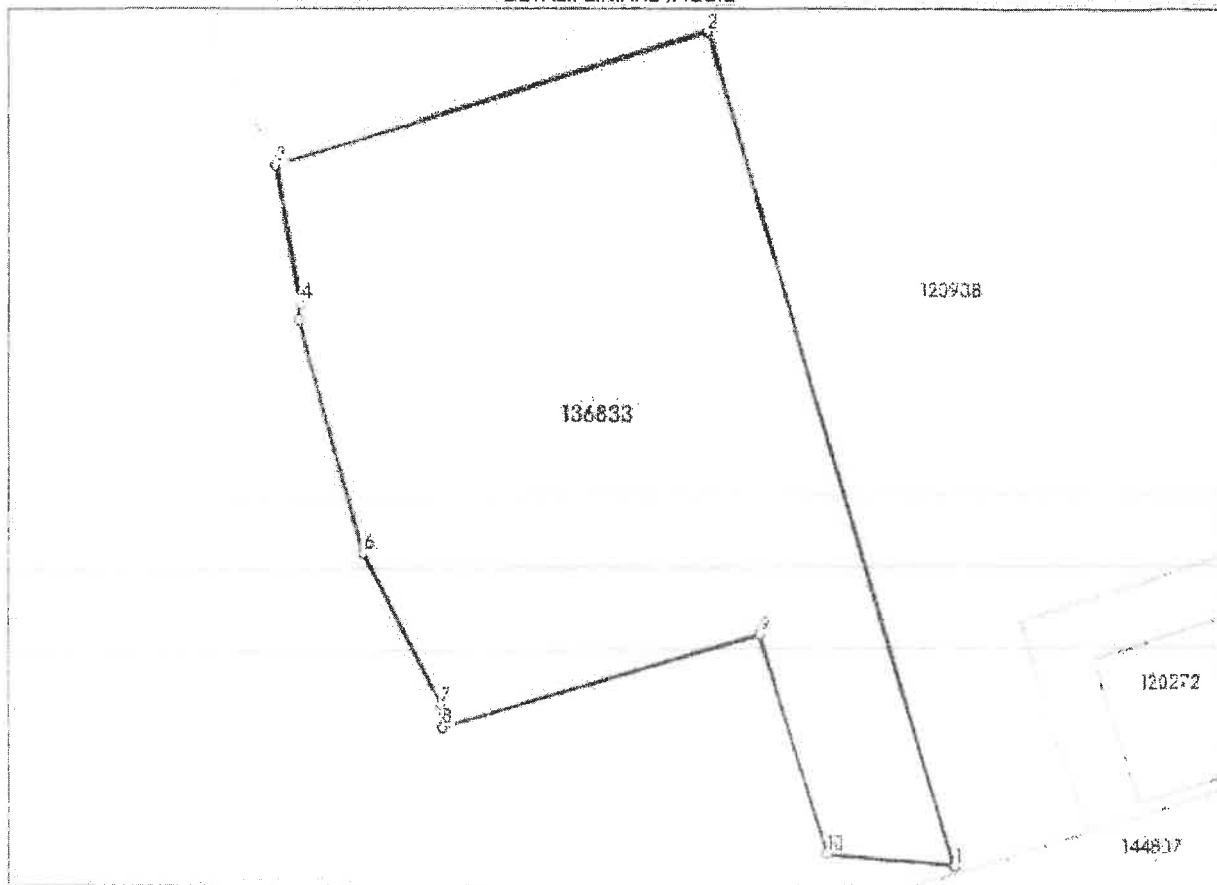
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
136833	334	S teren=334,37 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	334	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.707
2	3	14.89
3	4	4.63
4	5	0.522
5	6	8.032
6	7	5.604

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.744
8	9	10.984
9	10	7.613
10	11	4.217
11	1	0.039

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

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

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

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

Data și ora generării,

07/09/2022, 12:14

OVA
ială: PLOIESTI

de proprietate:
ravian PLOIESTI
Depoului, Nr.4

NSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

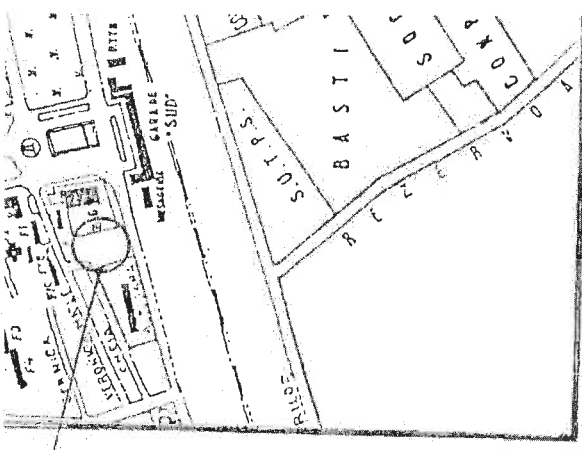
P. Conf. Hotararea Nr.233 a C.L.Ploiesti
en: 334,37 M.P.

ral al corpului de proprietate: 10337

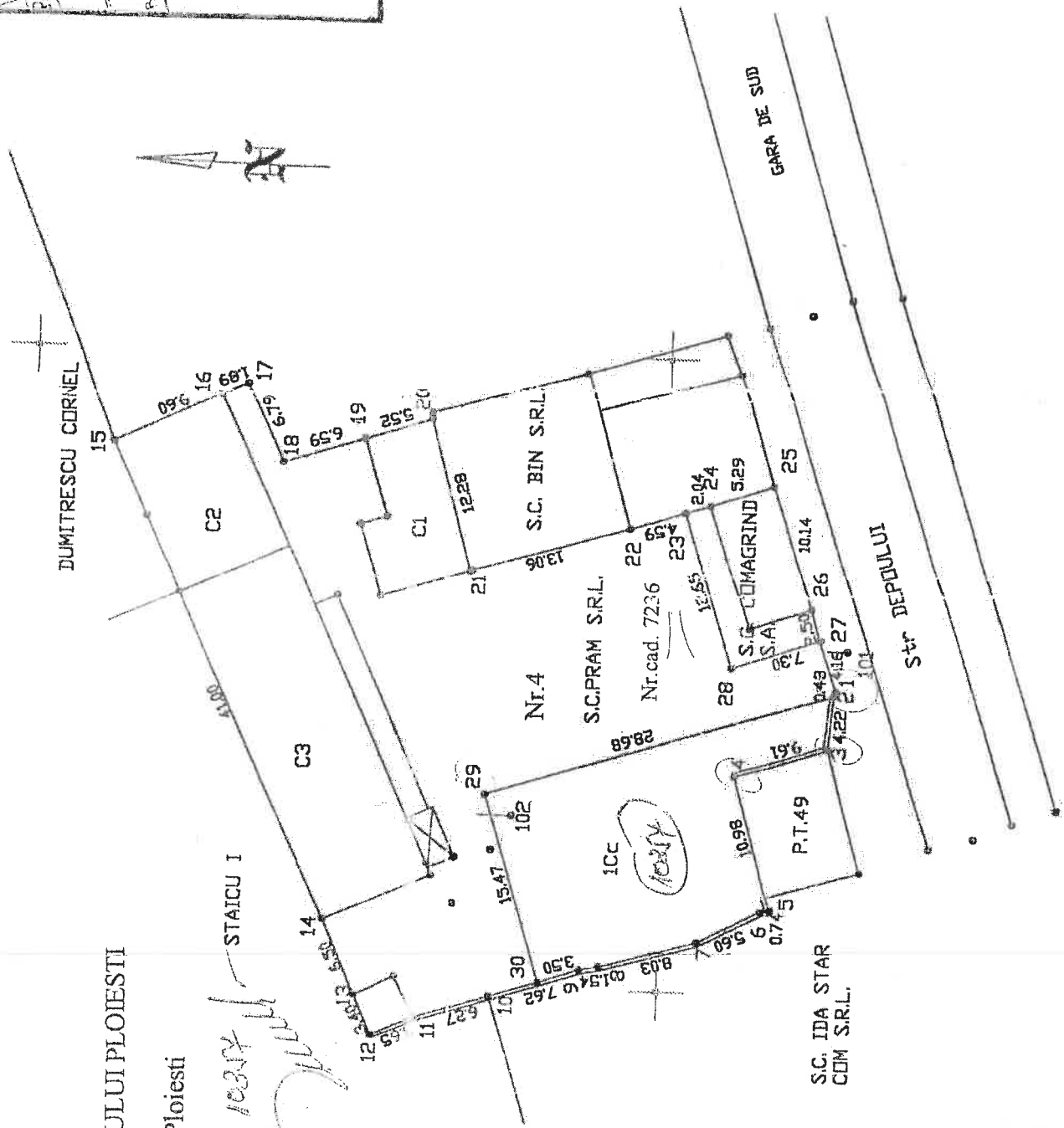
CULUL SUPRAFETELOR			
X	Y	Distanta	
81.136,50	581.224,01		
81.136,63	581.223,61	0,43	
81.137,01	581.219,41	4,22	
81.144,28	581.217,15	9,61	
81.141,19	581.206,61	10,98	
81.141,93	581.206,53	0,74	
81.146,91	581.203,96	5,60	
81.154,66	581.201,85	8,03	
81.155,18	581.201,89	1,54	
81.159,74	581.201,09	3,50	
81.164,09	581.215,33	15,47	
=334,37 M.P.		28,68	

Nr Inregistrare: 10337
Copie conforma cu exemplarul din arhiva
eliberata la data 11.11.2007
Tariful: 500 lei

Amplasament



Sistem de coordonate STE



OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU
PRAHOVA
RECEPTIONAT

Agencia Natională de Publicitate Imo
Oficiul de cadastru și imobiliară - Prati
Nr. de Inregistrare: 10337
Verificat și recele
CONSILIE
ing. NICOLĂȚĂ CO

CONCESI
- Ploiesti, Str. De

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE

(INTRAVILAN)

SCARA 1:500

Judetul : PRAHOVA

Unitatea teritorială: PLOIESTI

Cod SIRUTA :

Adresa corpului de proprietate :

Localitatea : intravilan PLOIESTI

Str. Depoului, Nr.4

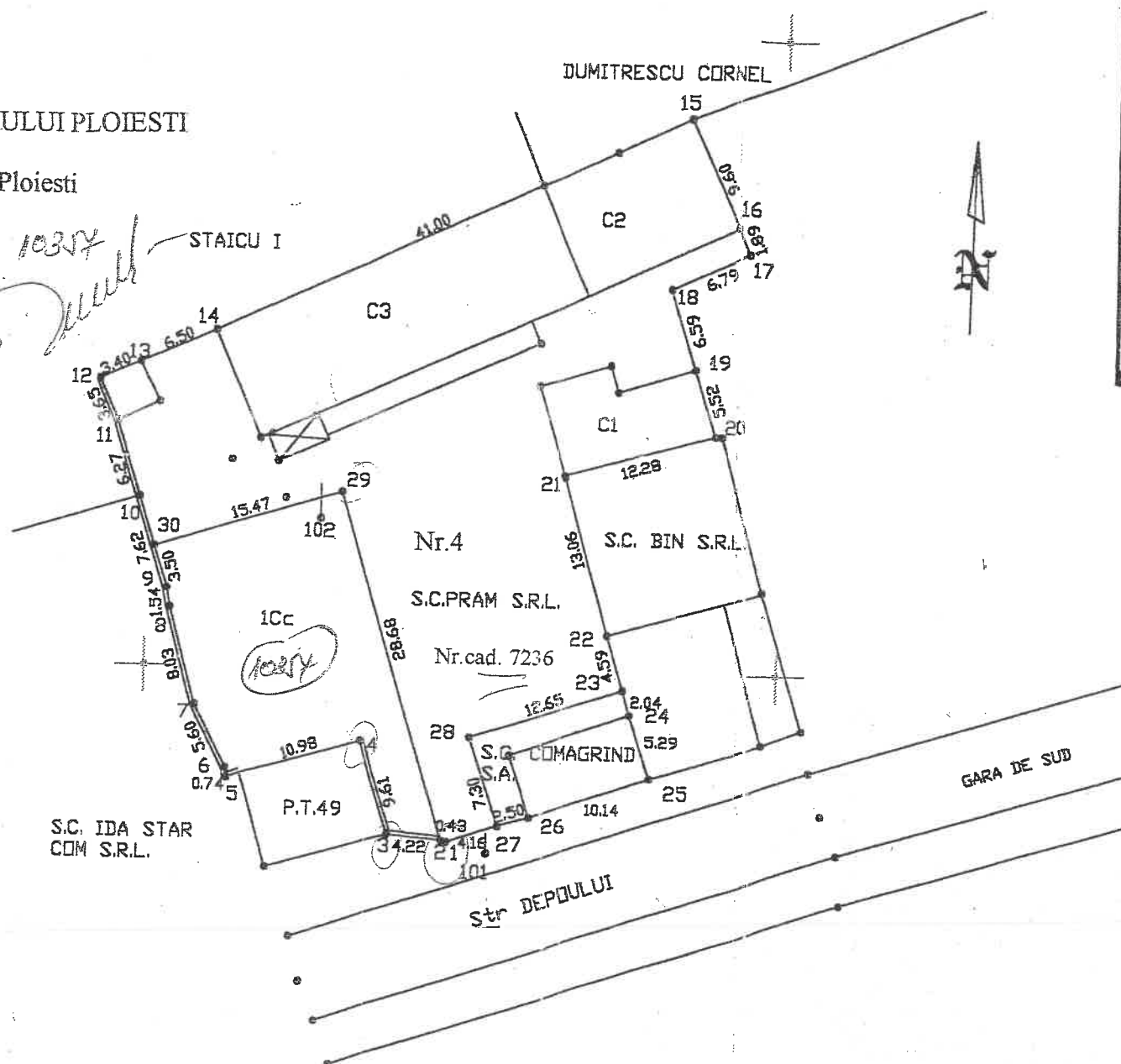
Proprietar : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Sacte: 334,37 MP. Conf. Hotararea Nr.233 a C.L.Ploiesti

Smasuratori teren: 334,37 M.P.

Numărul cadastral al corpului de proprietate : 10384

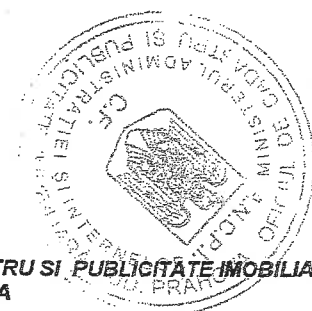
CALCULUL SUPRAFETELOR			
Nr. pct	X	Y	Distanța
1	381.136,50	581.224,01	
2	381.136,63	581.223,61	0,43
3	381.137,01	581.219,41	4,22
4	381.144,28	581.217,15	9,61
5	381.141,19	581.206,61	10,98
6	381.141,93	581.206,53	0,74
7	381.146,91	581.203,96	5,60
8	381.154,66	581.201,85	8,03
9	381.155,18	581.201,89	1,54
30	381.159,74	581.201,09	3,50
29	381.164,09	581.215,33	15,47
S	=334,37 M.P.		28,68



Amplasament



Sistem de coordonate STEREO 1970



OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
PRAHOVA

RECEPTIONAT

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Oficiu de cadastru si publicitate Imobiliara - Prahova
Nr. de inregistrare: 2013 data: 25-05-2005
Verificat si receptionat
CONSILIER
Ing. NICULITA CONSTANTIN

Nr Inregistrare: 2013 luna: 05 an: 2005
Copie conforma cu exemplarul din arhiva eliberata la data de 11-09-2015
Tariful: 5 lei cu chitanta nr. 11-09-2015
Referent: L.S. CUMAN MARILINA
REFERENT

Persoana fizica autorizata O.N.C.G.C. Lungu Adrian Aut. Nr. PB142/03	Scara 1:500 CERTIFICAT DE AUTORIZARE Data: 11-09-2015	CONCESIONARE - Ploiesti, Str. Depoului, Nr.4 -	
		Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI	
Concesionar:		S.C. PRAM S.R.L. PLOIESTI	

NOTA:

Suprafata masurata se incadreaza in tolerante.

Se concesioneaza suprafata de 334,37 mp delimitata 1-2-3-4-5-6-7-8-9-30-29-1

notă din arhiva cadastrală 11-09-2015

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică
a imobilului teren situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B,
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

**privind vânzarea prin licitație publică
a imobilului teren situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B,
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

A. INTRODUCERE

A1. Denumirea autorității contractante

Municipiul Ploiești

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

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

A3. Obiectul procedurii de licitație - Vânzarea imobilului teren situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 147/30.06.2003 privind includerea unor bunuri în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești, din Anexă, poziția 4 – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru imobilul teren situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

B. PROCESUL DE LICITAȚIE

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

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

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

Situația economică și financiară a ofertantului:

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita participanților la procedura de licitație situația economică și financiară prin prezentarea unei dovezi privind deținerea sumei 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 înscriu numele sau denumirea deponentului/ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acesteia, și se va indica obiectul (imobilul teren) licitației pentru care este depusă oferta, cu mențiunea *“A nu se deschide înainte de data de, orele ”*. (Se vor nota data și ora de desfășurare a licitației menționate în anunțul privind organizarea licitației).

Plicul exterior va trebui să conțină:–

I. Pentru persoanele juridice:

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

- în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
 - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat, precum și starea tehnica a construcțiilor (unde acestea există) și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

II. Pentru persoanele fizice:

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
- Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
 - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestire Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
 - Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicitului.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
 - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
 - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
 - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat, precum și starea tehnica a construcțiilor (unde acestea există) 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 40%),
- protecția mediului înconjurător (pondere 10%),
- condiții specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat (pondere 10%).

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

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

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

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

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

B.3. Publicitatea operațiunii

B3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

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

B3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

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

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

B3.3. Reguli de comunicare si transmitere a datelor

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să se transmită în scris.

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

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

B3.4. Reguli de participare si de evitare a conflictului de interese

• Participarea

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

a. a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare,

b. a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate, în termene prevăzute,

c. are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,

d. nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare,

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

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

• Incompatibilități

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

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

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

B.4.2. Garanției de participare

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

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.2. Restituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.3. Reținerea garanției de participare

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

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

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

B.4.3. Taxa de participare la licitație

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

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 doua oferte să întrunească condițiile de eligibilitate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.4.7. Neîncheierea contractului

1. Neîncheierea contractului de vânzare - cumpărare în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, precum și în cazul neîncheierii contractului în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.
4. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
5. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de vânzare cumpărare determina pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o alta licitație ulterioară, organizată de Municipiul Ploiești.
6. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
7. În cazul în care, în situația prevăzută la alin. 5, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. 3.

B.4.8. Dispoziții finale

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apăra cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.
2. Participanții care sunt dovediți ca au stabilit cu alți participanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației vor fi excluși de la licitație.
3. De regulă, nu se permite anularea licitației. În mod excepțional, anularea licitației se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestații întemeiate privind organizarea și desfășurarea licitației care au afectat loialitatea concurenței, nu au asigurat transparența procedurilor de licitație sau au produs discriminări între ofertanți.
4. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.
5. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.
6. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație; în vederea desfășurării

licitației fiind necesara depunerea a minim 2 oferte valabile. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

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

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul teren situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, 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 teren situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 147/30.06.2003 privind includerea unor bunuri în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești.
2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
 - a. Adresă imobil: **Ploiești, str. Depoului nr. 6B;**
 - b. Imobilul este format din teren în suprafață de **334,37 m²;**
 - c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: **Carte funciară nr. 136833 cu număr cadastral 136833;**
 - d. Preț de pornire la licitație: **139.990,00 lei**
 - e. Taxă participare licitație: **500 lei**
 - f. Garanție de Participare la licitație: **13.990,00 lei**
 - g. Certificat de urbanism nr. **909/29.09.2022** emis în scopul vânzării imobilului teren situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini)

NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, a fost calculat pornind de la prețul stabilit în raportul de evaluare și compararea acestuia cu valoarea de inventar.
3. **Documentația de atribuire** se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), **contravaloarea** acesteia fiind de 500 lei.

Amexa 1 la Caietul de
sămăni

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 307067 din 14-09-2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 909 Din: 29-09-2022

In scopul:

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

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul/sediul in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**,
satul **-**, sectorul **-**, cod postal **-**,
strada **P-TA. EROILOR**, nr. **1A**, bl. **-**,
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, tel./fax **0244516699**, e-mail **-**,
inregistrata la nr. **307067** din **14-09-2022**,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul **-**, sectorul **-**, cod postal: **-**,
strada **DEPOULUI**, nr. **6B**, bl. **-**,
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, sau identificat prin: **-**,

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

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **-** / **-**,
faza **PUZ** aprobata prin **Hotararea Consiliului Local nr. 384/2009-Zona Garii de Vest - Artera de
legatura "Sud-Vest"-Ploiesti si Hotararea Consiliului Local nr. 112/2015-
"Modificare PUZ zona Garii de Vest"**

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu nr. cadastral- 136833 in suprafata de 334 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din
domeniul privat al municipiului Ploiesti, conform HCL nr.147/30.06.2003 si Extrasului de Carte Funciara de Informare
eliberat in baza cererii nr.114826/07.09.2022.

Conform PUZ terenul este situat in zona de protectie a infrastructurii feroviare.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilită prin PUZ :

CS - subzona cu functiuni comerciale si de servicii;

CS1 - subzona cu regim de inaltime P+2, cu regim de construire cuplat.

Utilizari admise:

-se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri: sedii de companii si firme in constructii
specializate pentru birouri; servicii financiar-bancare si de asigurari; servicii autonome avansate (manageriale, tehnice
si profesionale); servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare-informare; biblioteci; mediateci; posta si
telecomunicatii (releu ionfrastructura); edituri. centre media; activitati asociative diverse; hoteluri pentru turismul de
afaceri si alte spatii de receptie; expozitii, galerii de arta; servicii profesionale, colective si personale, servicii
specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere si grupuri sanitare; restaurante,
cofetarii, cafenele, baruri, terase; centre comerciale, magazine cu plaza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte
de arta; casino, dancing, cinema; centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite; mici unitati productive
manufacturieri si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale; locuinte cu partii special avand incluse

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 16-09-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

spatii pentru profesii liberale;

Utilizari interzise:

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; depozitari de materiale re folosibile; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

V- zona spatiilor plantate;

V3-fasii plantate publice inclusiv circulatii pietonale cu vegetatie medie si inalta;

Utilizari admise: conform legilor in vigoare;

Utilizari interzise: se interzic orice modificari ale spatiilor verzi publice si specializate.

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

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. 316/2002.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR: CS1, Conform PUZ, POT maxim 60%, CUT maxim 1,8;

-suprafata teren- 334 mp;

-parcela neconstruibila;

Se considera construibile parcelele avand minim 800 mp si un front la strada de minim 15 m , in cazul constructiilor inscise dintre doua calcane laterale si de minim 20 m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau izolate;

-REGIM DE INALTIME: MAXIM P+2

-terenul are acces la str. Depoului si are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona

-distanța între cladirile amplasate pe aceeasi parcela minim 6 m.l.

-retragere minima obligatorie fata de aliniamentul strazii Depoului-5 m.l.;

-nr. de parcaje necesare obiectivului se vor asigura in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri

-lucrurile de bransamente se vor executa in conformitate cu "Norma tehnica din 27.01.1998, privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbana si rurale"

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltime de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri si vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietati vor fi oapce si vor avea inaltimea de 2,50 metri.

-distanța dintre cladirii pe parcelele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc –conform O.M.S. nr. 536/1997, republicat (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi, obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus pentru noua constructie)

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrica

☐ alimentare cu energie termica

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐

d.2) **avize si acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu

☐ protectie civila

☐ sanatatea populatiei

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

d.4) **Studii de specialitate**

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

- nu este cazul

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

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

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN


ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ


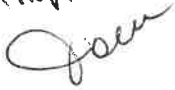
16 SEP. 2022


/ DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
scutit conform art 476- codul fiscal

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

16-09-2022

SECȚIUNEA III
FORMULARE

CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI CE APARTINE DOMENIULUI
PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI
STR. DEPOULUI NR.6B

1. Persoane juridice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului-teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str.

2. Persoane fizice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului-teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str.

SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

OFERTANT: _____,
(denumire și adresă)

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

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului apărut în _____,
privind organizarea licitației publice pentru cumpărarea imobilului teren ce aparține
domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, prin
prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz,
ștampila societății)

OFERTANT: _____,
(denumire și adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul / reprezentant al ofertantului _____, mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr imobilul teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Depoului nr. 6B, cu suma de: _____

(suma în cifre și în litere)

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

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

DATA COMPLETĂRII

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz,
ștampila societății)