

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. _____ precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că imobilul (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” – Anexa nr.1, poziția 57, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.72/28.02.2023, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.149560, număr cadastral 149560 (teren) și respectiv număr cadastral 149560-C1 (construcție);

Ținând cont de adresa Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Ploiești nr.7294/21.11.2023;

Având în vedere procesele verbale din data de 19.12.2023 și din data de 09.02.2024, precum și avizul din data de 09.02.2024 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.317, alin.(2), lit. c) și ale 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.571/27.11.2023 întocmit de către EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ȘI ASOCIAȚII SRL pentru imobilul (teren + construcție) înscris în Cartea Funciară nr.149560, număr cadastral 149560 (teren) și respectiv număr cadastral 149560-C1 (construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, înscris în Cartea Funciară nr.149560, număr cadastral 149560 (teren) și respectiv număr cadastral 149560-C1 (construcție), 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 de maxim 45 de zile calendaristice de la data la care rezultatele rămân definitive;

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

Art. 3 Prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești str. Crângului nr.57, înscris în Cartea Funciară nr.149560, număr cadastral 149560 (teren) și respectiv număr cadastral 149560-C1 (construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de **124.022,00** lei (valoarea nu conține T.V.A.).

Art.4. Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr.57 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr.149560, număr cadastral 149560 (teren) și respectiv număr cadastral 149560-C1 (construcție), ce constituie Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Aprobă constituirea Comisiei de evaluare pentru licitația publică privind vânzarea imobilului, situat în Ploiești, str. Crângului nr.57 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în următoarea componență:

MEMBRI:

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

Comisia va fi completată cu un reprezentant din cadrul Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Ploiești

MEMBRI SUPLEANȚI:

- Consilier local
- Consilier local

Secretariatul comisiei de evaluare va fi asigurat de către doi reprezentanți ai Direcției Gestione 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:

MEMBRI:

- Consilier local
- Consilier local
- Consilier local

MEMBRI SUPLEANȚI:

- 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

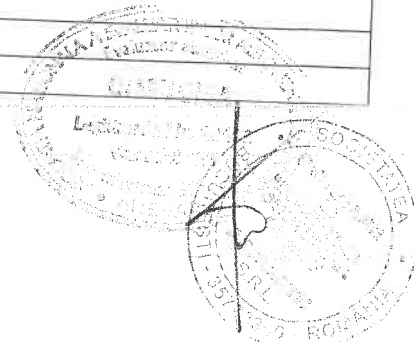
E- mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, compuse din teren și construcție, identificată cu nr. cad. 149560, 149560-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149560 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești

| | |
|----------------------|--|
| Client: | MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855 |
| Utilizator desemnat: | MUNICIPIUL PLOIEȘTI |
| Evaluator: | Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimăție Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600 |
| Imobil evaluat: | Proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcție, suprafață 232 mp, identificat cu nr. cad. 149560, și construcție locuință parter, suprafață construită 57 mp, suprafață utilă 47,50 mp, identificată cu nr. cad. 149560-C1, anul construirii 1948, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149560 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Crângului Nr. 57, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. |
| Data evaluării: | 27.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9702 lei |
| Tipul valorii: | Valoarea de piață |
| Valoarea raportată: | Valoarea de piață estimată, propusă 24.956 euro echivalent 124.022 lei |
| Scopul evaluării: | Evaluarea a fost efectuată în scopul informării Clientului în vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop. |
| Data raportului: | 27.11.2023 |
| Numar raport: | 571/27.11.2023 |
| Numar contract: | Contract subsecvent de servicii nr. 16830/01.09.2023 |

Noiembrie 2023



Scrisoare de transmitere

Luni, 27 Noiembrie 2023

În atenția: Client: MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcție, suprafață 232 mp, identificat cu nr. cad. 149560, și construcție locuință parter, suprafață construită 57 mp, suprafață utilă 47,50 mp, identificată cu nr. cad. 149560-C1, anul construirii 1948, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149560 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Crângului Nr. 57, cartier Bereasca, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă dreptunghiulară, front stradal 8,33 ml la stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială case. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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

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

Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcție, suprafață 232 mp, identificat cu nr. cad. 149560, și construcție locuință parter, suprafață construită 57 mp, suprafață utilă 47,50 mp, identificată cu nr. cad. 149560-C1, anul construirii 1948, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149560 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Crângului Nr. 57, cartier Bereasca, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă dreptunghiulară, front stradal 8,33 ml la stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială case. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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

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

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 – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către Client, cât și date obținute din piața de sector. Nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in 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 01.09.2023. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsuratori.

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

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

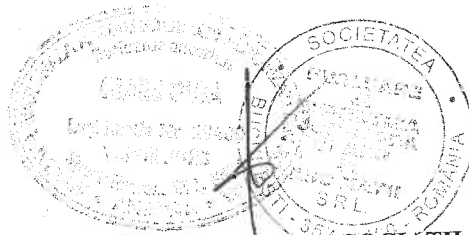
| Nr. Crt. | Ref. | Abordare prin piață excl. TVA | | Abordare prin cost excl. TVA | | Valoare de piață estimată, propusa, excl. TVA | |
|--|--|----------------------------------|----------|---------------------------------|-----|--|-------------|
| | | euro | lei | euro | lei | euro | lei |
| 1 | Proprietatea imobiliară, compusă din teren și construcție având destinația de locuință | - | - | - | - | 24.956 € | 124.022 lei |
| | din care: | | | | | | |
| | Teren | 12.296 € | - | - | - | 12.296 € | 61.114 lei |
| | Construcție C1 Locuință | - | 12.660 € | 62.908 lei | - | 12.660 € | 62.908 lei |
| Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023 | | 4,9702 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



Cuprins

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUCERE..... | 6 |
| 1.1. Sinteza raportului..... | 6 |
| 1.2. Certificarea evaluatorului | 8 |
| 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII | 8 |
| 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia..... | 8 |
| 2.2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnați | 8 |
| 2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate | 9 |
| 2.4. Moneda valorii definite..... | 9 |
| 2.5. Scopul evaluării | 9 |
| 2.6. Tipul și premisa valorii..... | 9 |
| 2.7. Data evaluării | 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 | 15 |
| 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 | 22 |

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcție, suprafață 232 mp, identificat cu nr. cad. 149560, și construcție locuință parter, suprafață construită 57 mp, suprafață utilă 47,50 mp, identificată cu nr. cad. 149560-C1, anul construirii 1948, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149560 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Crângului Nr. 57, cartier Bereasca, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă dreptunghiulară, front stradal 8,33 ml la stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială case. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

Data evaluării – 27.11.2023.

Data raportului – 27.11.2023.

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

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

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 01.09.2023. 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.

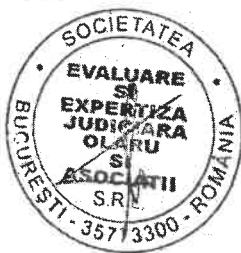
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

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

| Nr. Crt. | Ref. | Abordare prin piață excl. TVA | | Abordare prin cost excl. TVA | | Valoare de piață estimată, propusă, excl. TVA | |
|--|--|-------------------------------|----------|------------------------------|-----|---|-------------|
| | | euro | lei | euro | lei | euro | lei |
| 1 | Proprietatea imobiliară, compusă din teren și construcție având destinația de locuință | - | - | - | - | 24.956 € | 124.022 lei |
| | din care: | | | | | | |
| | Teren | 12.296 € | - | - | - | 12.296 € | 61.114 lei |
| | Construcție C1 Locuință | - | 12.660 € | 62.908 lei | - | 12.660 € | 62.908 lei |
| Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023 | | 4,9702 lei | | | | | |



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



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



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

Adecvarea metodelor

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

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

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

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

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea de piață obținută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistența informațiilor folosite în procesul de

evaluare este, de asemenea, importantă. Informațiile obținute prin aplicarea abordării prin piață, abordării prin cost sunt relevante, consistente, reale și verificabile și ajută la o mai bună estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate.

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

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

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

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

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

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

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

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

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

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

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 menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.

2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcție, suprafață 232 mp, identificat cu nr. cad. 149560, și construcție locuință parter, suprafață construită 57 mp, suprafață utilă 47,50 mp, identificată cu nr. cad. 149560-C1, anul construirii 1948, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149560 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Crângului Nr. 57, cartier Bereasca, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă dreptunghiulară, front stradal 8,33 ml la stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială case. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

2.4. Moneda valorii definite

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

Curs de schimb BNR la data de 27.11.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9702 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 schimbărilor condițiilor de piață, este valabilă la data evaluării.

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

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informații specifice proprietăților similare valabile pentru perioada Noiembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 27.11.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 27.11.2023.

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 01.09.2023. 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.

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcție, suprafață 232 mp, identificat cu nr. cad. 149560, și construcție locuință parter, suprafață construită 57 mp, suprafață utilă 47,50 mp, identificată cu nr. cad. 149560-C1, an construcției 1948, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149560 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Crângului Nr. 57, cartier Bereasca, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă dreptunghiulară, front stradal 8,33 ml la stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială case. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

La data inspecției proprietatea imobiliară evaluată nu era locuită, curtea era acoperită de vegetație, acoperișul, finisajele exterioare ale construcției erau în stare de degradare. Evaluatorul nu a avut acces în interiorul clădirii. Se presupune că finisajele interioare ale casei sunt medii, în stare de degradare similar celor exterioare.

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

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

În realizarea analizelor, raționamentelor și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante necesare.

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

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

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

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

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

2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

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

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

Ipoteze speciale:

- 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.
- Evaluatorul nu a avut acces în interiorul clădirii. Se presupune ca finisajele interioare ale casei sunt medii, în stare de degradare similar celor exterioare.

2.13. Tipul raportului

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

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

2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

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

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

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

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

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

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

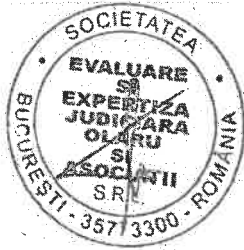
Standardele considerate în evaluare:

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

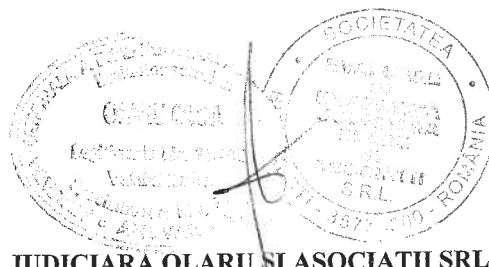
Nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.



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



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



3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcție, suprafață 232 mp, identificat cu nr. cad. 149560, și construcție locuință parter, suprafață construită 57 mp, suprafață utilă 47,50 mp, identificată cu nr. cad. 149560-C1, an construcției 1948, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149560 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Crângului Nr. 57, cartier Bereasca, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediana de Nord-Est a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este împrejmuit, prezintă formă dreptunghiulară, front stradal 8,33 ml la stradă principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: zona rezidențială case. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat în zona mediană de Nord-Est a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Crângului Nr. 57, Cartier Bereasca. Accesul se face din Str. Crângului, strada principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: străzi asfaltate. Vecinătăți: zona rezidențială case.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, în cota exclusivă, împrejmuit, construit.

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 232 mp, identificată cu nr. cad. 149560, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149560 UAT Ploiești, formă dreptunghiulară, front stradal 8,33 ml la Str. Crângului, stradă principală asfaltată, parcela este construibilă, evaluatorul a avut acces la Certificatul de Urbanism. Proprietatea nu este racordată la utilitățile din zonă. Relieful terenului este plan.

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

3.4. Descrierea construcțiilor

Construcția evaluată are destinația de locuință, casă cu regim de înălțime Parter, an construcției 1948, suprafață construită 57 mp, suprafață utilă 47,50 mp, identificată cu nr. cad. 149560-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 149560 UAT Ploiești. La data inspecției casa nu era locuită, curtea era acoperită de vegetație, acoperișul, finisajele exterioare ale construcției erau în stare de degradare. Evaluatorul nu a avut acces în interiorul clădirii. Se presupune că finisajele interioare ale casei sunt medii, în stare de degradare similar celor exterioare.

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definirea pieței imobiliare

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

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

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

4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

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

4.3. Analiza ofertei

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

Analiza ofertei a vizat anunțurile de vânzare teren, situat în zona mediana de Nord-Est a Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pentru terenuri amplasate în vecinătatea subiectului, se situează în intervalul 50 – 75 euro/mp, excl. TVA, funcție de caracteristici, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabilă.

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

4.4. Analiza cererii

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

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

4.5. Echilibrul pieței

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

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

5. Analiza celei mai bune utilizări

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

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

Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat. Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.

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

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

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

Parcela de teren evaluată este construită, construcția având destinația de locuință. Se presupune că 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. Se considera permisă legal utilizarea rezidențială.

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

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 232 mp, prezintă forma dreptunghiulară, utilitățile din zonă sunt la limita proprietății, front stradal 8,33 ml, acces strada principală asfaltată. Zona nu este inundabilă. Se considera posibilă fizic utilizarea rezidențială.

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietății imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

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

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al căror pret este cunoscut. Este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor active similare. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit, prin această abordare se estimează valoarea unui activ prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Este utilizată pentru active care sunt închiriable sau pentru acele active sau grupuri de active care realizează produse vandabile, fapt care generează venituri

identificabile. Se recomanda utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate impreuna genereaza un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

Abordarea prin cost, in cadrul acestei abordari se estimeaza mai intai costul de inlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzata de formele deprecierii (fizica, functionala si externa). Se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru un activ mai mult decat costul de inlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeaasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si in cazul celor individuale care sunt specializate.

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

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit.

Abordarea prin cost a fost aplicata în estimarea valorii de piata a constructiilor. Avand în vedere caracteristicile constructiei evaluate este adecvata utilizarea abordarii prin cost.

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

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacție / ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții / oferte ale unor proprietăți similare (numite comparabile) și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricții legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafață teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilitățile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcției și alte elemente în funcție de proprietatea de evaluat.

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

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluata. 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 coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe. Metoda comparației vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informații recente "se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice". Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței. Metoda comparației directe, utilizată în procesul de evaluare a proprietății, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, în funcție de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

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

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în 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 prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvată plecând de la o „rata 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. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit.

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

6.4. Abordarea prin cost

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

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

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

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, marime 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, funcționala 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 unei activități cauzată de o utilizare normală a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

Deprecierea funcțională

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

Deprecierea externă

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

Abordarea prin cost a fost aplicată în estimarea valorii de piață a construcțiilor. Având în vedere caracteristicile construcției evaluate este adecvată utilizarea abordării prin cost, prin metoda costului de înlocuire. Fișele de cost se prezintă în Anexe.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

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

| Nr. Crt. | Ref. | Abordare prin piața excl. TVA | Abordare prin cost excl. TVA | | Valoare de piața estimată, propusă, excl. TVA | |
|------------------|--|--|---------------------------------|------------|--|-------------|
| | | euro | euro | lei | euro | lei |
| 1 | Proprietatea imobiliară, compusă din teren și construcție având destinația de locuință | - | - | - | 24.956 € | 124.022 lei |
| <i>din care:</i> | | | | | | |
| | Teren | 12.296 € | - | - | 12.296 € | 61.114 lei |
| | Construcție C1 Locuință | - | 12.660 € | 62.908 lei | 12.660 € | 62.908 lei |
| | | Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023 | | 4,9702 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 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 proprietății imobiliare subiect. În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor (metoda comparației directe), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

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

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

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

Precizia

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

Cantitatea informațiilor

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

7.2. Concluzia asupra valorii

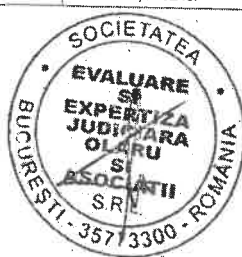
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piață obținută prin aplicarea abordării prin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

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

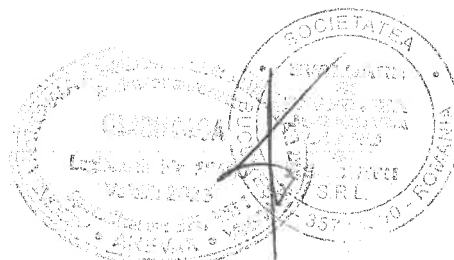
| Nr. Crt. | Ref. | Abordare prin piață excl. TVA | | | Abordare prin cost excl. TVA | | Valoare de piață estimată, propusă, excl. TVA | |
|--|--|----------------------------------|----------|------------|---------------------------------|-----|--|-------------|
| | | euro | euro | lei | euro | lei | euro | lei |
| 1 | Proprietatea imobiliară, compusă din teren și construcție având destinația de locuință | - | - | - | | | 24.956 € | 124.022 lei |
| | din care: | | | | | | | |
| | Teren | 12.296 € | - | - | | | 12.296 € | 61.114 lei |
| | Construcție C1 Locuință | - | 12.660 € | 62.908 lei | | | 12.660 € | 62.908 lei |
| Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023 | | 4,9702 lei | | | | | | |



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



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



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

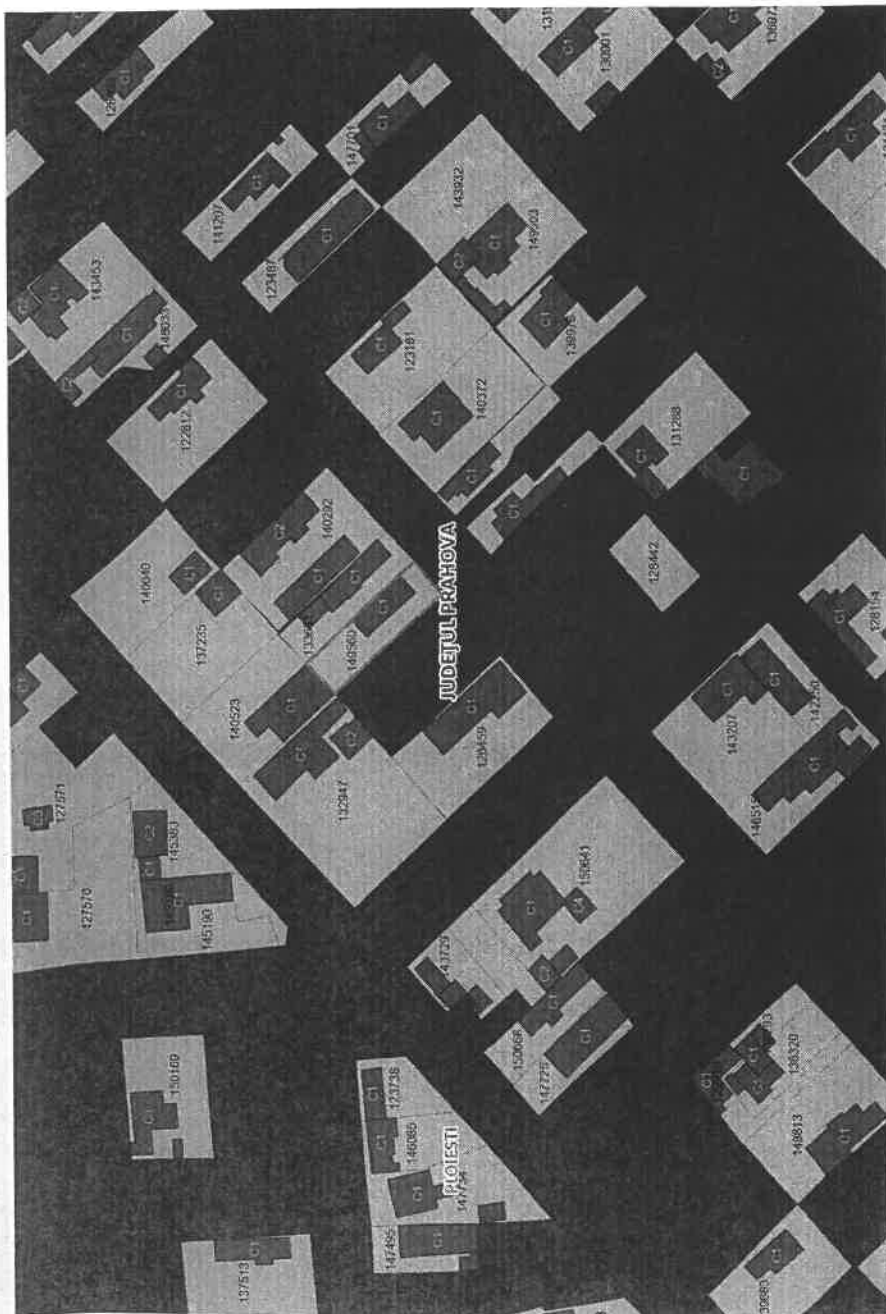
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat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

8. Anexe

| | |
|----------|--|
| Anexa 1: | Identificarea cadastrală a proprietății |
| Anexa 2: | Abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe |
| Anexa 3: | Comparabile, harta localizare subiect și comparabile |
| Anexa 4: | Abordarea prin cost |
| Anexa 5: | Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii |
| Anexa 6: | Lista documentelor |
| Anexa 7: | Fotografii inspectie |

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

| Nr. crt. | Referinta | Adresa | Nr. cad./ Nr. top. | Nr. Carte Funciara | Categorie folosinta | Deschidere | Forma teren | Cota | | | Construcții | | | | | | TOTAL | | |
|----------|--|--|-----------------------|------------------------|------------------------|---|------------------------------|-----------------|----------------|------------|-------------|----------|-----------|-------------|-----------|----------|-----------|-------|--|
| | | | | | | | | exclusiva mp | indiviza mp | Cota mp | Ac sol | Au mp | Adc mp | Teren mp | Ac sol | Au mp | Adc mp | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta | Jud. Prahova, Loc. Ploiesti, Str. Crângului Nr. 57 | 149560 149560-C1 | 149560 UAT Ploiesti | Curtii constructii | Da front stradal 8,33 ml la strada principala asfaltata | Forma aprox. dreptunghiulara | 232 | n/a | n/a | 232 | 57,00 | 47,50 | 57,00 | 232,00 | 57,00 | 47,50 | 57,00 | |
| TOTAL | | | | | | | 232 | n/a | n/a | 232 | 57,00 | 47,50 | 57,00 | 232,00 | 57,00 | 47,50 | 57,00 | | |



Sursa: Geoportal ANCPPI

| | | | | | | |
|---|--------------------|-------|--|---|--|---|
| 8 | Drum de acces | | Da strada principala asfaltata | Da strada secundara asfaltata (drum servitute inferior (diferenta pret plata) | Da strada principala asfaltata Similar (piata nu recunoaste) | Da strada principala asfaltata Similar (piata nu recunoaste) |
| | Explicatie | | | | | |
| | Ajustare in % | | | | | |
| | Ajustare in € | | | | | |
| Pret ajustat (Euro/mp) | | Piana | Piana | Piana | Piana | 70 € |
| 9 | Topografie | | Piana | Similar (piata nu recunoaste) | Similar (piata nu recunoaste) | Similar (piata nu recunoaste) |
| | Explicatie | | | | | |
| | Ajustare in % | | | | | |
| | Ajustare in € | | | | | |
| Pret ajustat (Euro/mp) | | Nu | Nu | Nu | Nu | 70 € |
| 10 | Zona inuidabila | | Nu | Similar | Similar | Similar |
| | Explicatie | | | | | |
| | Ajustare in % | | | | | |
| | Ajustare in € | | | | | |
| Pret ajustat (Euro/mp) | | 444 | 5.163 | 53 € | 400 | |
| 11 | Suprafata (mp) | | 232,00 | Similar (piata nu recunoaste) | Similar (piata nu recunoaste) | Similar (piata nu recunoaste) |
| | Explicatie | | | | | |
| | Ajustare in % | | | | | |
| | Ajustare in € | | | | | |
| Pret ajustat (Euro/mp) | | 53 € | 53 € | 53 € | 70 € | |
| 12 | Forma | | Forma aprox. dreptunghiulara | Forma aprox. dreptunghiulara | Forma aprox. dreptunghiulara | Forma aprox. dreptunghiulara |
| | Explicatie | | | | | |
| | Ajustare in % | | | | | |
| | Ajustare in € | | | | | |
| Pret ajustat (Euro/mp) | | 53 € | 53 € | 53 € | 70 € | |
| 13 | Deschidere (m) | | Da front strada 8,33 m la strada principala asfaltata | Da deschidere cca 9,20 m la strada secundara asfaltata | Da deschidere 44,9 m la strada principala asfaltata | Da deschidere cca 15 m la strada secundara asfaltata |
| | Explicatie | | | | | |
| | Ajustare in % | | | | | |
| | Ajustare in € | | | | | |
| Pret ajustat (Euro/mp) | | 53 € | 53 € | 53 € | 70 € | |
| 14 | Utilitati | | Utilitati la limita propr.: apa, canalizare, gaze, energie electrica | Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, energie electrica | Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, energie electrica | Utilitati in vecinatate: apa, canalizare, energie electrica, gaze |
| | Explicatie | | | | | |
| | Ajustare in % | | | | | |
| | Ajustare in € | | | | | |
| Pret ajustat (Euro/mp) | | 53 € | 53 € | 53 € | 70 € | |
| 15 | Zonare Utilizare | | Rezidentiala | Rezidentiala | Rezidentiala / Comerciala / Logistica / Hale | Rezidentiala |
| | Explicatie | | | | | |
| | Ajustare in % | | | | | |
| | Ajustare in € | | | | | |
| Pret ajustat (Euro/mp) | | 53 € | 53 € | 53 € | 70 € | |
| 16 | Alti factori | | Teren imprejmuit, evaluat in ipoteza speciala liber de constructii | Liber de constructii | Liber de constructii | Teren imprejmuit gard panouri, C.U, avize constructie Superior (pret plata panou cca 900 lei/buc. total 30.000 lei) |
| | Explicatie | | | | | |
| | Ajustare in % | | | | | |
| | Ajustare in € | | | | | |
| Pret ajustat (Euro/mp) | | 53 € | 53 € | 53 € | 55 € | |
| Ajustare totala neta absoluta (Euro) | | 3 € | 0 € | 0 € | -15 € | |
| Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare) | | 6% | 0% | 0% | -21% | |
| Ajustare totala bruta absoluta (Euro) | | 3 € | 0 € | 0 € | 15 € | |
| Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare) | | 6% | 0% | 0% | 21% | |
| Pret ajustat (Euro/mp) | | 53 € | 53 € | 53 € | 55 € | |

| | | |
|---|--|---------------|
| Euro | | Lei |
| Valoare de plata unitara (Euro/mp) | | 263,42 lei |
| Valoare de plata propusa, rotunjita, estimata, teren nr.cad. 149560, Inscris in CF Nr. 149560 UAT Ploiesti (Euro) | | 61.114,00 lei |

Comparabilele selectate sunt similare cu Subiectul. Comparabila 2 prezinta cea mai mica ajustare totala bruta procentuala. Valoarea de plata propusa a Subiectului a fost estimata in baza Comparabilei 2, aceasta fiind cea mai similara cu Subiectul. Ajustarile sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023

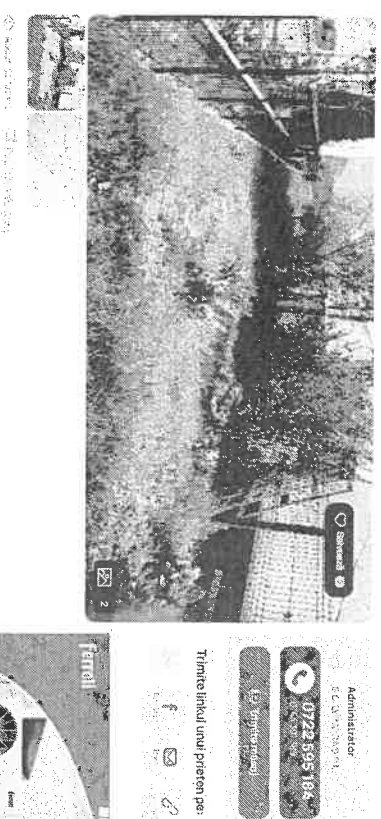
4.9702 lei

Anexa 3: Comparabile

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

Teren intravilan Ploiesti-Zona Bariera Bucov

22.000 €



Descriere

1. The authors are grateful to the British Petroleum Company for the award of a Research Scholarship to the first author, and to the Science Research Council for the award of a Research Scholarship to the second author.

Specificatii

| 2007-2008 | 2008-2009 | 2009-2010 | 2010-2011 | 2011-2012 | 2012-2013 | 2013-2014 | 2014-2015 | 2015-2016 | 2016-2017 | 2017-2018 | 2018-2019 | 2019-2020 | 2020-2021 | 2021-2022 | 2022-2023 | 2023-2024 | 2024-2025 | 2025-2026 | 2026-2027 | 2027-2028 | 2028-2029 | 2029-2030 | 2030-2031 | 2031-2032 | 2032-2033 | 2033-2034 | 2034-2035 | 2035-2036 | 2036-2037 | 2037-2038 | 2038-2039 | 2039-2040 | 2040-2041 | 2041-2042 | 2042-2043 | 2043-2044 | 2044-2045 | 2045-2046 | 2046-2047 | 2047-2048 | 2048-2049 | 2049-2050 | 2050-2051 | 2051-2052 | 2052-2053 | 2053-2054 | 2054-2055 | 2055-2056 | 2056-2057 | 2057-2058 | 2058-2059 | 2059-2060 | 2060-2061 | 2061-2062 | 2062-2063 | 2063-2064 | 2064-2065 | 2065-2066 | 2066-2067 | 2067-2068 | 2068-2069 | 2069-2070 | 2070-2071 | 2071-2072 | 2072-2073 | 2073-2074 | 2074-2075 | 2075-2076 | 2076-2077 | 2077-2078 | 2078-2079 | 2079-2080 | 2080-2081 | 2081-2082 | 2082-2083 | 2083-2084 | 2084-2085 | 2085-2086 | 2086-2087 | 2087-2088 | 2088-2089 | 2089-2090 | 2090-2091 | 2091-2092 | 2092-2093 | 2093-2094 | 2094-2095 | 2095-2096 | 2096-2097 | 2097-2098 | 2098-2099 | 2099-2100 | 2100-2101 | 2101-2102 | 2102-2103 | 2103-2104 | 2104-2105 | 2105-2106 | 2106-2107 | 2107-2108 | 2108-2109 | 2109-2110 | 2110-2111 | 2111-2112 | 2112-2113 | 2113-2114 | 2114-2115 | 2115-2116 | 2116-2117 | 2117-2118 | 2118-2119 | 2119-2120 | 2120-2121 | 2121-2122 | 2122-2123 | 2123-2124 | 2124-2125 | 2125-2126 | 2126-2127 | 2127-2128 | 2128-2129 | 2129-2130 | 2130-2131 | 2131-2132 | 2132-2133 | 2133-2134 | 2134-2135 | 2135-2136 | 2136-2137 | 2137-2138 | 2138-2139 | 2139-2140 | 2140-2141 | 2141-2142 | 2142-2143 | 2143-2144 | 2144-2145 | 2145-2146 | 2146-2147 | 2147-2148 | 2148-2149 | 2149-2150 | 2150-2151 | 2151-2152 | 2152-2153 | 2153-2154 | 2154-2155 | 2155-2156 | 2156-2157 | 2157-2158 | 2158-2159 | 2159-2160 | 2160-2161 | 2161-2162 | 2162-2163 | 2163-2164 | 2164-2165 | 2165-2166 | 2166-2167 | 2167-2168 | 2168-2169 | 2169-2170 | 2170-2171 | 2171-2172 | 2172-2173 | 2173-2174 | 2174-2175 | 2175-2176 | 2176-2177 | 2177-2178 | 2178-2179 | 2179-2180 | 2180-2181 | 2181-2182 | 2182-2183 | 2183-2184 | 2184-2185 | 2185-2186 | 2186-2187 | 2187-2188 | 2188-2189 | 2189-2190 | 2190-2191 | 2191-2192 | 2192-2193 | 2193-2194 | 2194-2195 | 2195-2196 | 2196-2197 | 2197-2198 | 2198-2199 | 2199-2200 | 2200-2201 | 2201-2202 | 2202-2203 | 2203-2204 | 2204-2205 | 2205-2206 | 2206-2207 | 2207-2208 | 2208-2209 | 2209-2210 | 2210-2211 | 2211-2212 | 2212-2213 | 2213-2214 | 2214-2215 | 2215-2216 | 2216-2217 | 2217-2218 | 2218-2219 | 2219-2220 | 2220-2221 | 2221-2222 | 2222-2223 | 2223-2224 | 2224-2225 | 2225-2226 | 2226-2227 | 2227-2228 | 2228-2229 | 2229-2230 | 2230-2231 | 2231-2232 | 2232-2233 | 2233-2234 | 2234-2235 | 2235-2236 | 2236-2237 | 2237-2238 | 2238-2239 | 2239-2240 | 2240-2241 | 2241-2242 | 2242-2243 | 2243-2244 | 2244-2245 | 2245-2246 | 2246-2247 | 2247-2248 | 2248-2249 | 2249-2250 | 2250-2251 | 2251-2252 | 2252-2253 | 2253-2254 | 2254-2255 | 2255-2256 | 2256-2257 | 2257-2258 | 2258-2259 | 2259-2260 | 2260-2261 | 2261-2262 | 2262-2263 | 2263-2264 | 2264-2265 | 2265-2266 | 2266-2267 | 2267-2268 | 2268-2269 | 2269-2270 | 2270-2271 | 2271-2272 | 2272-2273 | 2273-2274 | 2274-2275 | 2275-2276 | 2276-2277 | 2277-2278 | 2278-2279 | 22 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|

Notite

2/

UTILITÄT

ALTE DETALI ZONĂ

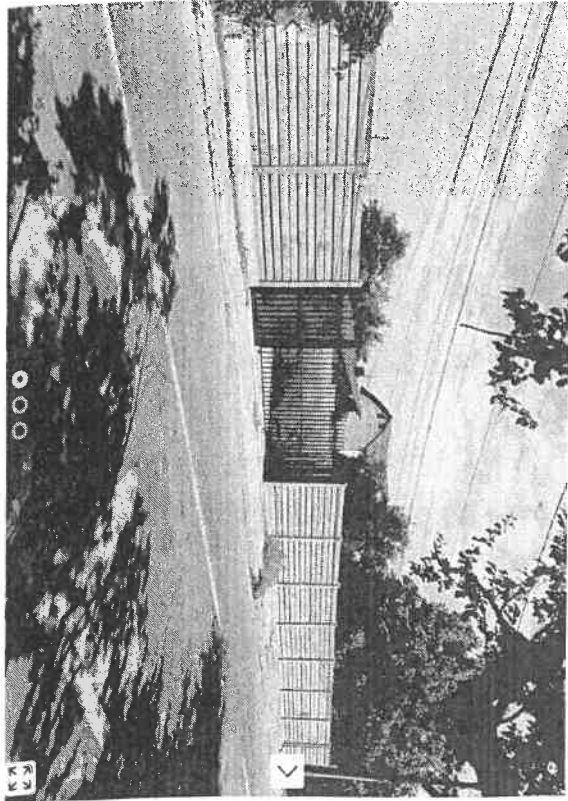
20

$$\mathcal{L}_{\text{LSTM}} = \mathcal{L}_{\text{LSTM}}^{\text{train}} + \mathcal{L}_{\text{LSTM}}^{\text{val}} + \mathcal{L}_{\text{LSTM}}^{\text{test}}$$
$$f_{\text{max}} = \frac{1}{2\pi} \sqrt{\frac{1}{m} \left(\frac{1}{\Delta x} \right)^2 \left(\frac{1}{\Delta t} \right)^2}$$

| Comparabila 2 | Link: |
|---|---|
| storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-5163-mp-stradal-in-apropriere-de-afi-palac-ploiesti-IdvHR | https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-5163-mp-stradal-in-apropriere-de-afi-palac-ploiesti-IdvHR |

[illegible]

Comparabila 3 Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-construcții-piolești-400-mp-toate-avizele-IDgncet.html>
[olx.ro/d/oferta/teren-construcții-piolești-400-mp-toate-avizele-IDgncet.html](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-construcții-piolești-400-mp-toate-avizele-IDgncet.html)



Postat la 22/06/2023

Teren construcții Piolești 400 mp - toate avizele

30 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 400 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren 400 mp, Piolești, zonă rezidențială cu construcții vile noi, pierabili pentru construcție via sau sediu firmă.
Terenul este împrejmuit cu gard din beton și are poartă din fier, descriere 24 m, toate utilitățile, certificat de urbanism și avize pentru construcție.
Dimensiuni: 24x16,56.
Actele sunt pregătite pentru vânzare direct de la proprietar.
Adresa: Str. Ștefaniei, nr. 1.
În intersecției aveți stație de autobuz, stație de taxi, supermarket Profi, vâd comercial.
Terenul este la intrare în Cartier Berasca, lângă DN Piolești-Buzău.

ID: 243345245

Vizualizări: 2546

14 Raportare

PRIVAT ①



Ene

100% dintr-o companie din 2017
100% dintr-o companie din 2017

Trimite mesaj

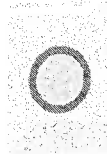
078 566 6111

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Piolești,
Prahova

14.581 m² (20.250 m²)

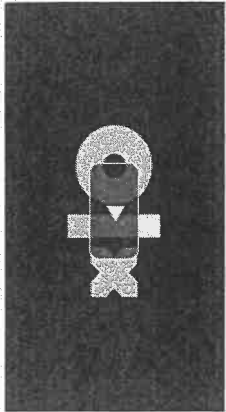


DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare, se poate pierde drepturile consumatorilor și nu

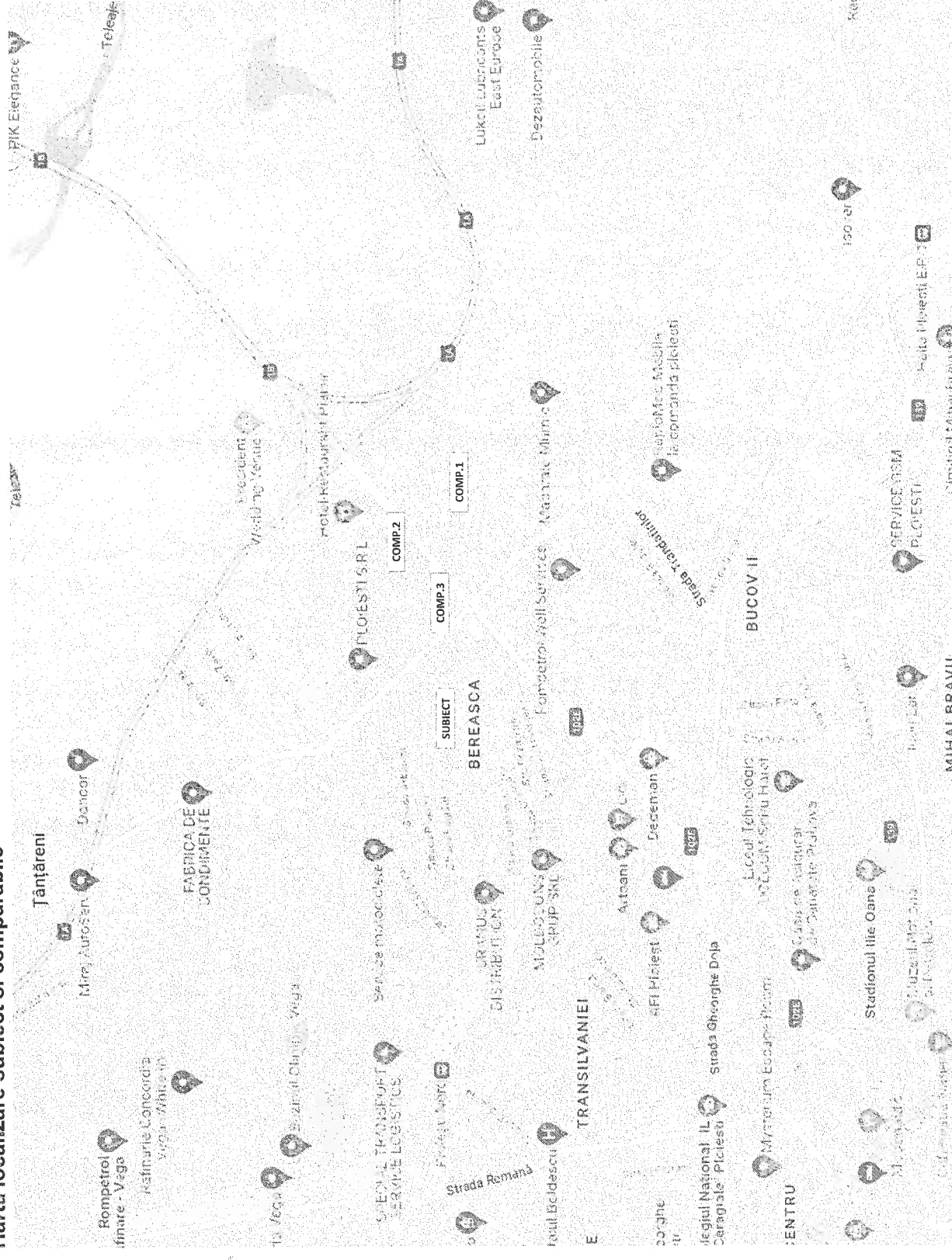
Areți mai multe >



TUBURATE



Harta localizare subiect si comparabile



RAPORT DE EVALUARE nr. 571

Beneficiar raport: MUNICIPIUL PLOIESTI
Destinatari: MUNICIPIUL PLOIESTI
Proprietate Evaluata: Domeniul privat
PRAHOVA, PLOIESTI, Jud. Prahova, Loc. Ploiești, Str. Cîrângului Nr. 57

Data evaluării: 27.11.2023 / Curs la data evaluării: 4,969 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

ANEXA 4: EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

FISA NR. 1 - Locuinta

| Nr. crt. | Simbol | Descriere element constructiv | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|------------|--------------|--|------------|---------------------|--------------|-----------|---|--|--------------------|--|--|------------|------|
| Index | 1 | 2 | 2A | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 = 5 x 6 | 8 | 9 = 7 x 8 / 100 | 10 = 7 - 9 | 11 | 12 |
| 1 | FCBSV1 | Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m | | Ac zona fara subzol | S | 33 | 429,09 | 14.159,97 | 100,00 | 14.160 | 0 | 1 | 11 |
| 2 | 8ZIDCAR24PFS | Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei. | | mpAd parter | S | 33 | 1.324,13 | 43.696,29 | 100,00 | 43.696 | 0 | 1 | 17 |
| 3 | INVTZ | Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata | | mp acoperis | S | 33 | 345,49 | 11.401,17 | 100,00 | 11.401 | 0 | 1 | 35 |
| 4 | ELINGR | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi | | mpAd | S | 33 | 259,10 | 8.550,30 | 100,00 | 8.550 | 0 | 1 | 37 |
| 5 | FOBFS | Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop) | | mpAd | S | 33 | 1.629,00 | 53.757,00 | 100,00 | 53.757 | 0 | 1 | 35 |
| 6 | SABUCAT | Instalatii sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta emailata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere. | | buc. | S | 33 | 357,12 | 11.784,96 | 100,00 | 11.785 | 0 | 3 | 57 |
| 7 | INCELF5 | Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral | | mpAd | S | 57 | 244,20 | 13.919,40 | 100,00 | 13.919 | 0 | 1 | 37 |
| TOTAL FISA | | | | | | | | 157.269 | | 157.269 | 0 | | |

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu
- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Anexa 5: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

| Nr. Crt. | Ref. | Abordare prin piata excl. TVA | | Abordare prin cost excl. TVA | | Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA | |
|--|--|----------------------------------|----------|---------------------------------|-----|--|-------------|
| | | euro | lei | euro | lei | euro | lei |
| 1 | Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta | - | - | - | - | 24.956 € | 124.022 lei |
| din care: | | | | | | | |
| Teren | | 12.296 € | - | - | - | 12.296 € | 61.114 lei |
| Constructie C1 Locuinta | | - | 12.660 € | 62.908 lei | - | 12.660 € | 62.908 lei |
| Curs valutar BNR euro/lei la data 27.11.2023 | | 4,9702 lei | | | | | |

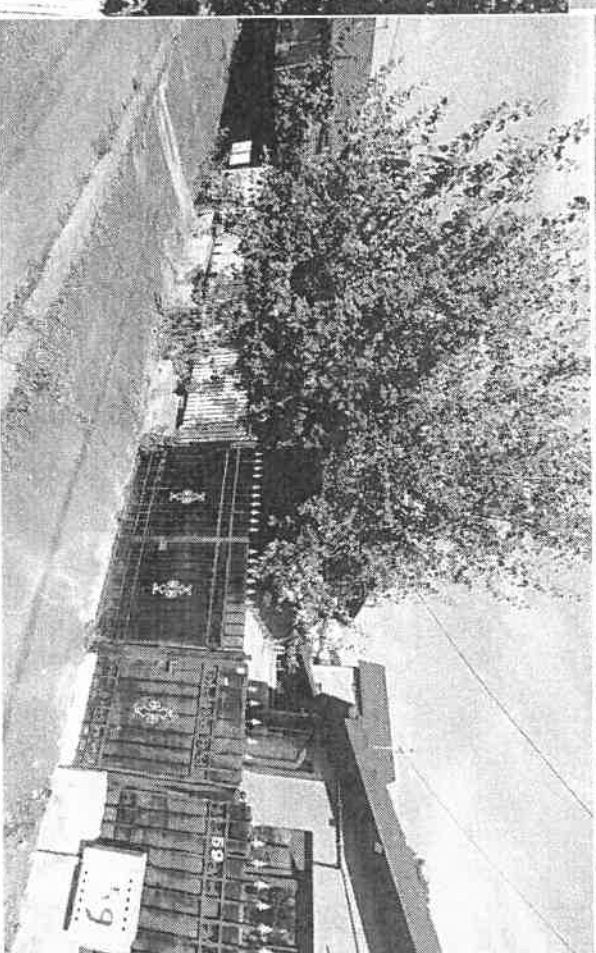
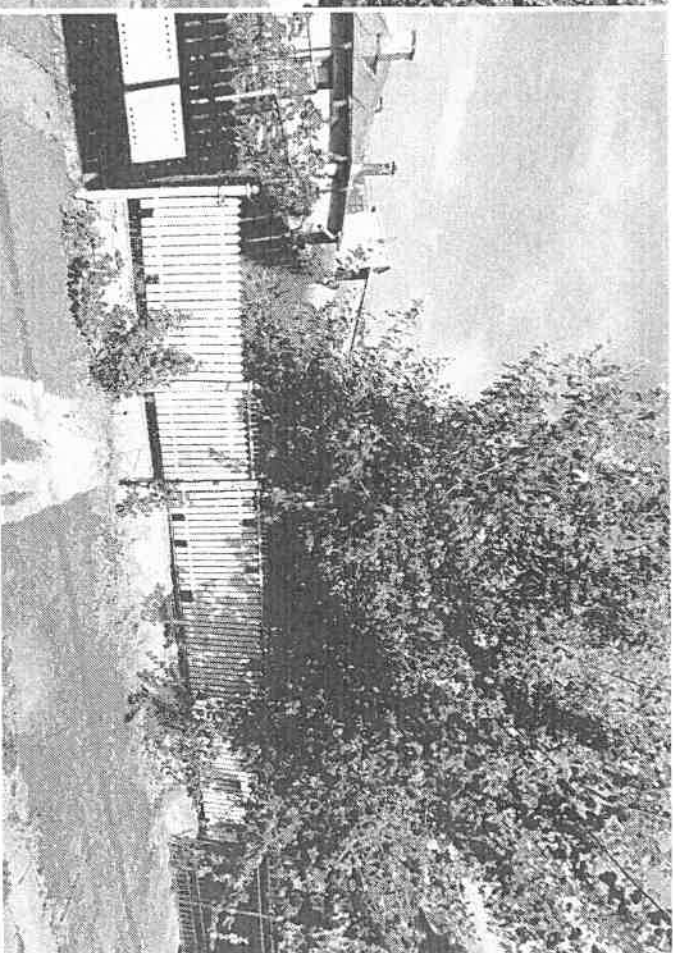
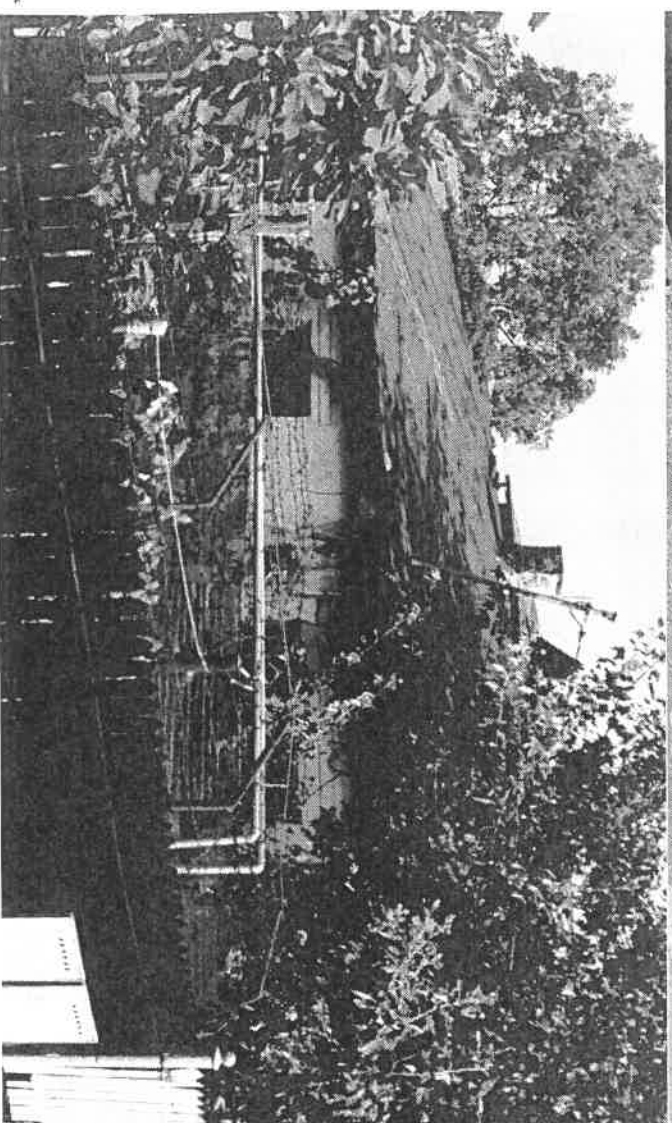
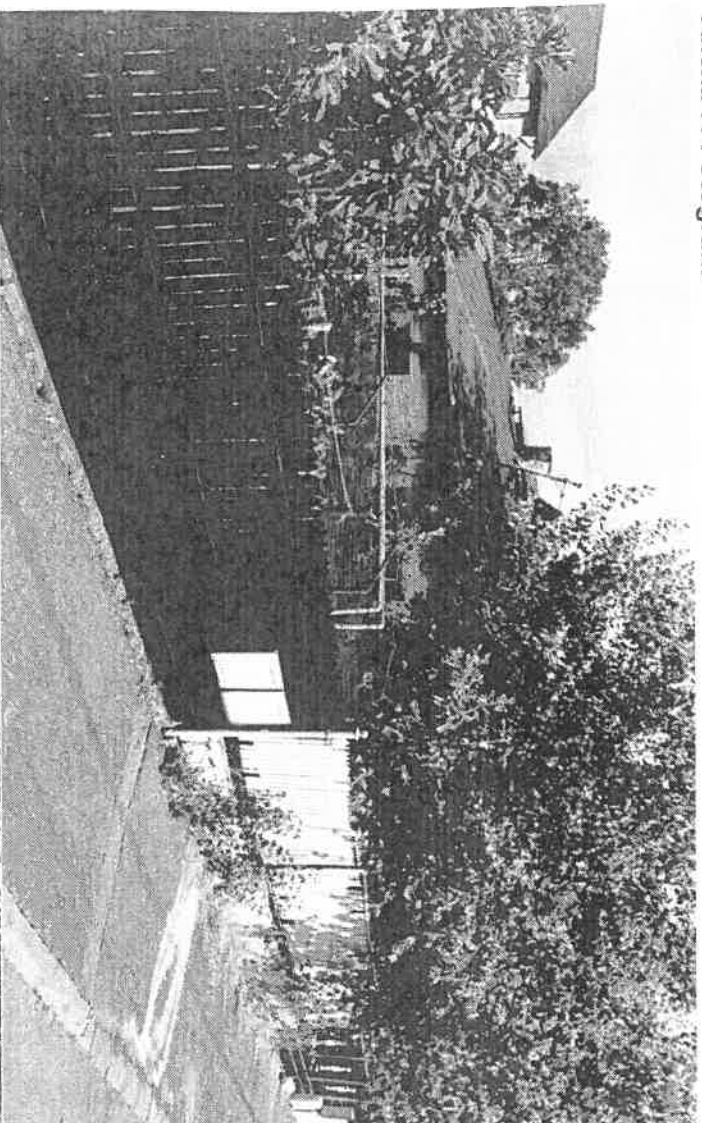
Anexa 6: Lista documentelor

| Nr. crt. | Data | Nr. cad./ Nr.topo. | Tip act | Emitent | Referinta | Observatii |
|----------|-------------|-----------------------|---|--|-----------------------|---|
| 1 | 28.02.2023 | n/a | HOTARAREA NR. 72/28.02.2023, Anexa 1, 2, 3 | Consiliul Local al Municipiului Ploiesti | Ref: 72/28.02.2023 | Domeniul privat |
| 2 | 12.06.2023 | 149560 149560-C1 | Extras de Carte Funciara pentru Informare | OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti | Ref: 95784/12.06.2023 | Domeniul privat. An construire 1984. |
| 3 | 27.03.2023 | 149560 149560-C1 | Plan de amplasament si delimitare Scara 1:200 | Ing. Ghita Alin-Alexandru | Ref: 27.03.2023 | Front stradal 8,33 ml |
| 4 | 21.06.2023 | 149560 149560-C1 | Certificat de Urbanism | Primaria Municipiului Ploiesti | Ref: 589/21.06.2023 | Parcela construibila |
| 5 | Martie 2022 | n/a | Releveu Locuinta C1 Scara 1:100 | Ing. Ghita Alin-Alexandru | Ref: Martie 2022 | - |
| 6 | 26.03.1984 | n/a | Fisa de imobil | n/a | Ref: 26.03.1984 | Anul constructiei 1948. |
| 7 | 26.03.1984 | n/a | Fisa cladirii | n/a | Ref: 26.03.1984 | Anul construire 1948. |

Lista documentelor lipsa

| Nr. crt. | Descriere |
|----------|--|
| 1 | Certificat de Performanta Energetica |
| 2 | Autorizatie de Construire |
| 3 | Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor |
| 4 | Expertiza tehnica/Memoriu tehnic |
| 5 | Fisa bunului imobil |

Anexa 7: Fotografii



ANEXA NR. 2 LA HCL

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

SCARA 1 : 200

ANEXA NR. 16

| | | |
|---------------------|-------------------------|--|
| Nr. cadastral | Suprafata măsurata (mp) | Adresa imobilului |
| 149560 | 232 mp | Intravilan Strada Crangului, nr. 57 |
| Cartea Funciara nr. | | UAT Ploiești |

582200

Nr. cad. 140523

Nr. cad. 132947

Nr. cad. 133651

384250

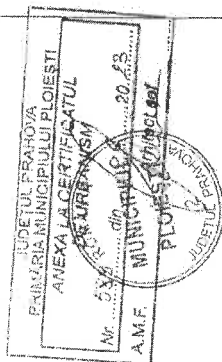
384250

Pasaroiu Gheorghe

Strada Crangului

Calcul analitic pentru suprafața construită și reînnoită, necesară pentru a asigura exploatarea normală a construcției

| Nr. Pct. | Coordonate pol. de stați | | Lungimi laterale |
|-----------------------|--------------------------|------------|---------------------|
| | X [m] | Y [m] | D(i,i+1) |
| A1 | 384244.389 | 582208.213 | 5.227 |
| A2 | 384240.874 | 582203.045 | 14.001 |
| A3 | 384251.299 | 582193.659 | 5.052 |
| A4 | 384254.716 | 582198.418 | 14.030 |
| S = 72 mp P = 38.305m | | | |



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni |
|-------------|------------------------|----------------|---|
| 1 | Cc | 232 | Teren înzestrat împreună cu gard lemn înveșt. pct. 3-4-1, gard metal pct. 2-3 |
| Total | | 232 | 232 construite (calcan) 1-2 |

B. Date referitoare la construcții

| Cod constr. | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
|-------------|------------|----------------------------------|---|
| C1 | CL | 57.1 | Locuință-S, construcția desființată P = 57mp, S. lățimea = 47.5, Nr. nivele-1 |
| | | | An construit 1984 |
| Total | | | |

Suprafața teren din acte = 232 mp

Suprafața teren din măsurători = 232 mp

Executant: GHITA Alin-Alexandru
Tel. 0745 00 34 70

Confirm excluderea responsabilității la teren, construcțiile înconjurătoare, documentația de cadastru și corespondența posibilă cu realitatea terenului.

Alin-Alexandru
Alexandru Ghita
Semnat digital de Alin-Alexandru Ghita

Inspector

Locușul înzestrat înlocuit în baza de date integrată și actualizat în sistemul cadastral

Semnat și ștampilat

Marius Vilsanescu
Data: 2023.03.30
10:29:29 +03'00'

Ștampilă ECT

Data: 27.03.2023

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție), situat în
Ploiești, str. Crângului nr.57, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr. 57, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

A. INTRODUCEREA1. 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 + construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr. 57, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” – Anexa nr.1, poziția 57, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.72/28.02.2023, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.149560, număr cadastral 149560 (teren) și respectiv număr cadastral 149560-C1 (construcție) – 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 + construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr. 57, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

B. PROCESUL DE LICITAȚIE

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

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

Situația economică și financiară a ofertantului:

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

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

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

I. Pentru persoanele juridice:

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
 - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
 - Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;

- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **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 Gestione Patrimoniu** privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
 - Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
 - Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
 - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
 - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
 - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat, precum și starea tehnică 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 Directia Gestione 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 35%),
- protecția mediului înconjurător (pondere 10%),
- condiții specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat (pondere 15%).

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

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

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

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

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

B.3. Publicitatea operațiunii

B3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

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

B3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

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

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

B3.3. Reguli de comunicare și transmitere a datelor

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

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

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

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

B3.4. Reguli de participare și de evitare a conflictului de interes

• Participarea

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

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

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

• Incompatibilități

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

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

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

B.4.2. Garanția de participare

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

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.2. Restituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.3. Reținerea garanției de participare

Participantul va pierde garanția de participare daca:

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

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

B.4.3. Taxa de participare la licitație

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire

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

B.4.5. Primire oferte

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

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

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

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

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

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

B.4.6. Desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.4.7. Neîncheierea contractului

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

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

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

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

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

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

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

B.4.8. Dispoziții finale

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

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

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

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

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

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

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

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr. 57, 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 + construcție), situat în Ploiești, str.Crângului nr.57, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 –Anexa nr.1, poziția 57 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr.72/28.02.2023.

2. Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:

- a. Adresă imobil: Ploiești, str.Crângului nr.57,
- b. Suprafață teren curte: 175 m², suprafață teren total 232 m², Locuința Su=47,50 m², Sc=57m², Scd.=57 m² (conform art.8 lit. e) din Legea nr.372/13.12.2005 privind performanța energetică a clădirilor, pentru clădirile independente cu o suprafață utilă mai mică de 50 m² nu este necesară obținerea certificatului energetic).
- c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: Carte funciară nr. 149560, nr. cad. 149560 (teren) și nr. cadastral 149560-C1 (construcție)
- d. Preț de pornire la licitație: 124.022,00 lei
- e. Taxă participare licitație: 500 lei
- f. Garanție de Participare la licitație: 12.402,20 lei
- g. Certificat de urbanism nr. 587/21.06.2023 emis în scopul vânzării imobilului (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini)

NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, a fost calculat pornind de la prețul stabilit în raportul de evaluare.

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.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 304557 din 06-06-2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 589 Din: 21 IUN, 2023

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
VANZARE IMOBIL SITUAT IN PLOIESTI STRADA CRANGULUI NR. 57 (CONSTRUCTIE SI 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. 304557 din 06-06-2023,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada CRANGULUI, nr. 57, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 149560, este format din teren in suprafata de 232 mp si constructia C1 cu destinatia de locuinta in suprafata construita la sol de 57 mp, se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Municipiului Ploiesti(domeniu privat), conform HCL nr.72/28.02.2023 si a Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr. 95784/12.06.2023.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :

L - zona locuinte

Lm - zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P + 1, P + 2;

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

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

Utilizari permise:

- locuinte;

- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;

- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert,

- activitati nepoluante,

- anexe gospodaresti cu regim de inaltime cu regim P.

Utilizari permise cu conditii :

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

Utilizari interzise :

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER., 13-06-2023

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

3. REGIMUL TEHNIC

UTR -N-19; Lm POT max.admis 50%, CUT max.admis 1,5;Conform HCL nr.293/2007

- suprafata teren 232 mp,
- regim de inaltime P, P + 1, P + 2;
- retragere minima obligatorie de 3 - 5 m pentru locuinte si peste 5 m in cazul cladirilor cu functiuni publice sau la aliniamentul cladirilor existente; in sustinerea acestei reglementari este necesara prezentarea unei desfasurari stradale (plan si montaj fotografic) insusite de proiectantul documentatiei tehnice (conform HCL nr.203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza municipiului Ploiesti);
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- distanta intre cladiri amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc - conform OMS nr.119/2014 (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect);
- nr. de parcaje necesar - conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
- terenul are acces la str. Crangului si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- pentru locuinte limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejurimi opace si cu inaltime de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max. 1,8 m ;
- executia lucrarilor de bransamente se va face cu conditia realizarii caminelor de bransament si de racord in interiorul proprietatii private, nu pe domeniul public.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL (TEREN + CONSTRUCTIE), STR. CRANGULUI NR. 57

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecție civilă

☐ sănătatea populației

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

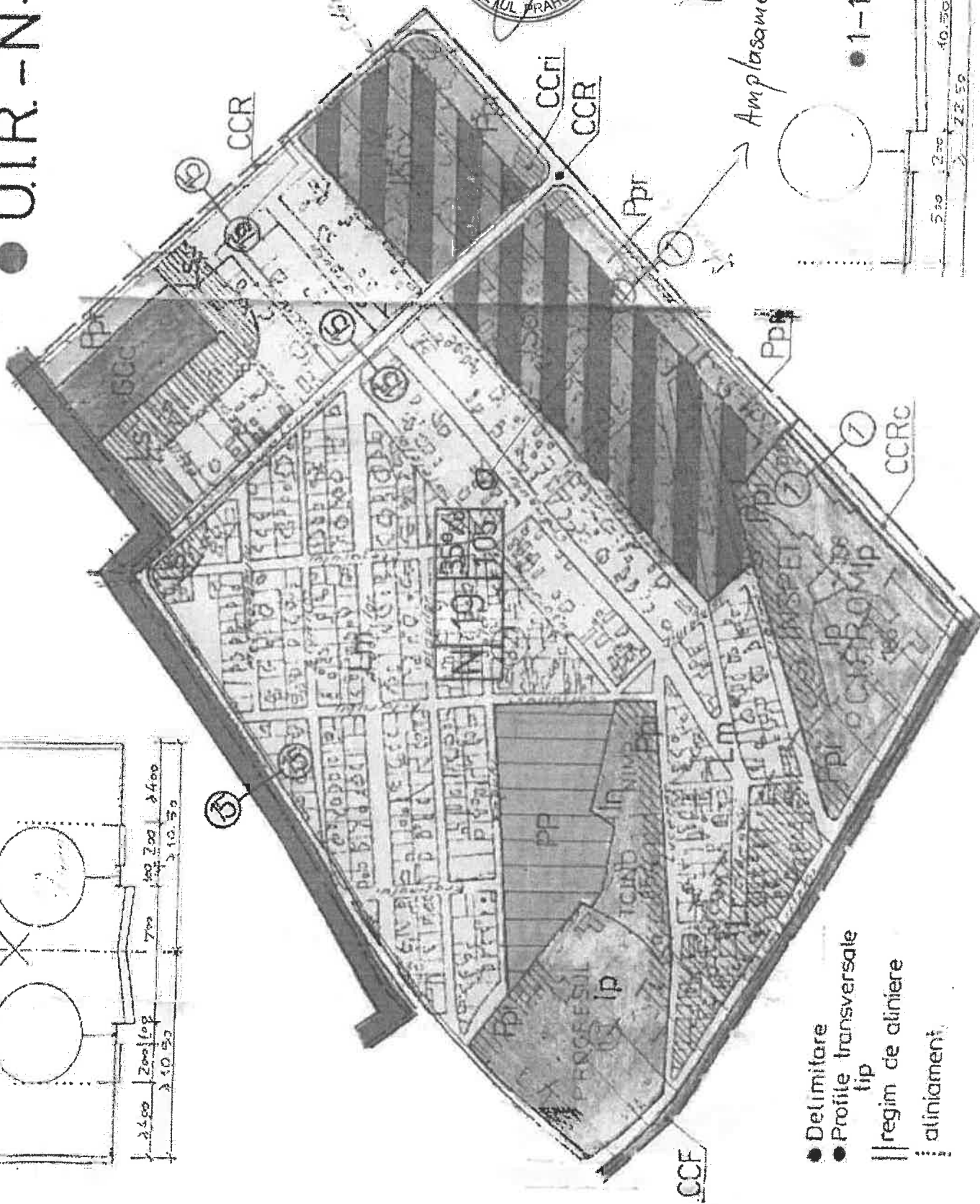
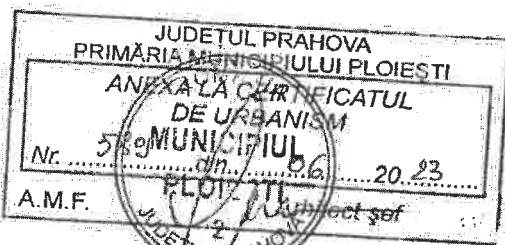
d.4) Studii de specialitate

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

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

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

• UTR - N-19



- Delimitare
- Profile transversale

tip

|| regim de aliniere

... aliniament

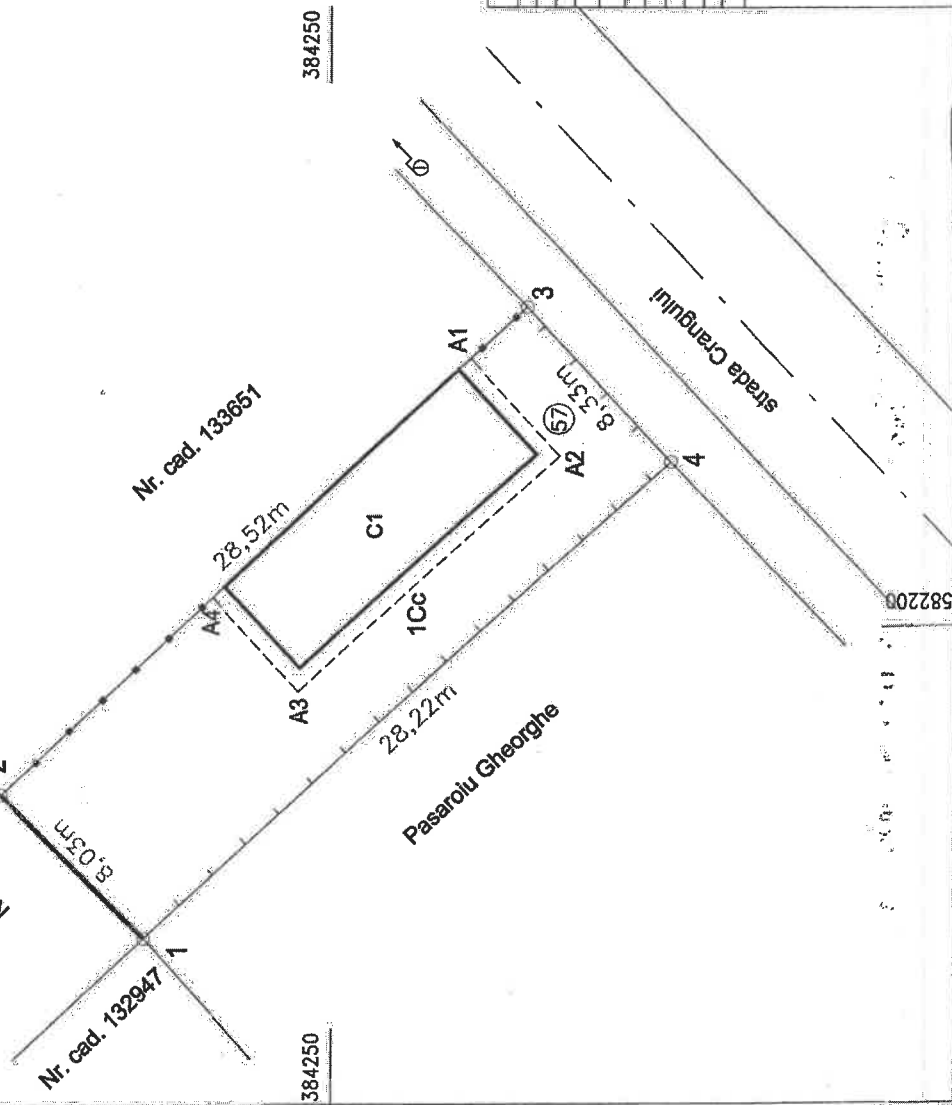
SCARA 1 : 200

| | | |
|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| Nr. cadastral | Suprafaa măsurata(mp) | Adresa imobilului |
| 149560 | 232 mp | Intravilan |
| | | Strada Crangului, nr. 57 |
| Cartea Fundiara nr. | | UAT Ploiești |

Calcul analitic pentru suprafața construită și neconstruită, necesară pentru a asigura exploatarea normală a construcției

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de orizont | | Lungimea latului $D(f, t)$ |
|-------------|----------------------------|------------|----------------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| A1 | 394244.359 | 582204.913 | 5.277 |
| A2 | 394240.874 | 582205.045 | 14.001 |
| A3 | 384251.279 | 582195.669 | 5.052 |
| A4 | 384254.718 | 582195.418 | 14.030 |

S = 72 mp P = 38.309m



JUDEȚUL PRAHOVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
 ANEXA LA CERTIFICATUL
 DE ÎNREGISTRARE
 Nr. 582 din 20.02.2013
 MUNICIPIUL PLOIEȘTI
 A.M.F.

| | | | |
|--|----------------|---|--|
| A. Date referitoare la teren | | Mentorat | |
| Categorie de teren | Suprafata (mp) | Teren intravilan imprejmuit cu gard lemn live pct. 3-4-1, gard metalic pct. 2-3 | |
| Cc | 232 | Zid constructie (calcan) 1-2 | |
| Total | 232 | B. Date referitoare la constructii | |
| Cod construct | Destinatie | Suprafata constructii la sol (mp) | Mentorat |
| C1 | CL | 57.1 | Locuinta S. constructa desfasurata P = 67mp, Sutila desf. = 47.5, Nr. nivele = 1 |
| Total | | | An constructie 1984 |
| Suprafata teren din masurator = 232 mp | | Suprafata teren din acte = 232 mp | |
| Executant: GHITA Alin-Alexandru Tel. 0745 00 34 70 | | Inspector Semnatura si pusea | |
| Confirm executarea masuratorilor la teren, consemnarea tuturor documentelor necesare si a actiunilor necesare cu realizarea din teren. | | Semnat digital de Marius Vilsanescu Data: 2023.03.30 10:29:29 +03'00' | |
| Alin-Alexandru Ghita | | Marius Vilsanescu | |
| Data : 27.03.2023 | | Stampa SC 21 | |

SECȚIUNEA III
FORMULARE

CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI-TEREN + CONSTRUCȚIE, CE APARTINE
DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI
STR. CRÂNGULUI NR. 57

1. Persoane juridice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului (teren + construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Crângului nr.57.

2. Persoane fizice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului (teren + construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Crângului nr.57..

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 + construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, 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+construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, cu suma de:

.....
(suma în cifre și în litere)

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

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

DATA COMPLETĂRII

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila
societății)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Hr. 84 / 20.02. 2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 2, lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Imobilul (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” – Anexa nr.1, poziția 57, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.72/28.02.2023.

Pentru imobilul (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Crângului nr.57 sunt îndeplinite formalitățile de publicitate imobiliară, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.149560, număr cadastral 149560 (teren) și respectiv număr cadastral 149560-C1 (construcție).

În cadrul ședinței din data de 04.07.2023 a Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Acțiuni Comerciale, a fost analizată posibilitatea de valorificare a imobilului situat în Ploiești, str.Crângului nr.57, primind “Aviz favorabil pentru evaluare în vederea valorificării”.

Conform Raportului de evaluare nr.571/27.11.2023 întocmit de către EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ȘI ASOCIAȚII SRL, în baza Acordului-cadru de prestări servicii nr.198091 din 02.09.2021 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești și a contractului subsecvent nr.16830/01.09.2023, pentru imobilul (teren+construcție) mai sus menționat, evaluatorul autorizat a propus următoarea valoare:

Valoarea de piață a imobilului:

124.022 Lei ≈ 24.956 Euro

Din care:

Valoarea de piață a terenului CF 149560 aparținând Municipiului Ploiești:

61.114 Lei ≈ 12.296 Euro

Valoarea de piață a locuinței CF 149560-C1 aparținând Municipiului Ploiești:

62.908 Lei ≈ 12.660 Euro;

Valoarea nu conține TVA

În cadrul ședinței din data de 19.12.2023 a Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Acțiuni Comerciale, a fost analizat raportul de evaluare nr.571/27.11.2023 întocmit pentru imobilul (teren+construcție) situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, fiind consemnat în procesul verbal “Inițiere HCL ”.

Vânzarea se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Având în vedere cele prezentate, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiești proiectul de hotărâre alăturat privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție) situat în Ploiești, str. Crângului nr.57, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

Consilieri:

Marcu Valentin

Tudor Aurelian-Du

Frusina Nicolae-V

Popa Gheorghe

Andreescu Cost

Vîscan Robert-Io

Ganea Cristian Mihai