ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

HOTĂRÂREA NR. _____
privind vânzarea prin licitaţie publică a imobilului (teren+constructie), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti

Consiliul Local al Municipiului Ploieşti:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vîscan Robert-Ionuţ, Marcu Valentin, Palaş-Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, precum şi Raportul de specialitate înregistrat la Directia Gestiune Patrimoniu sub nr.291/10.07.2025 precum şi Raportul de specialitate înregistrat la Direcţia Administraţie Publică, Juridic Contencios, Achiziţii Publice, Contracte sub nr.356/10.07.2025 la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitaţie publica a imobilului (teren+constructie), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti;

Luând act de faptul că imobilul (teren+constructie), situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, se află în domeniul privat al Municipiului Ploieşti conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr.139/31.03.2022 privind schimbarea destinaţiei de unitate de învăţământ a imobilului situat în str. Mihai Bravu nr.22 în care a funcţionat Grădinița cu program normal nr.1, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.147538, număr cadastral 147538 (teren) şi respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcţie);

Având în vedere procesul verbal din data de 18.06.2025 si avizul din data de 18.06.2025 a Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populaţie, Comerţ, Turism, Agricultură, Promovare Operaţiuni 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) şi ale art. 363 din Ordonanţa de Urgenta a Guvernului nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Însuşeşte raportul de evaluare nr.541/01.11.2023 întocmit de către EVALUARE ŞI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ŞI ASOCIAŢII SRL pentru imobilul (teren + construcţie) înscris în Cartea Funciară nr.147538, număr cadastral 147538 (teren) şi respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcţie), ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, conform Anexei nr.1 ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă vânzarea prin licitaţie publică a imobilului (teren+constructie), situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, înscris în Cartea Funciară nr.147538, număr cadastral 147538 (teren) şi respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcţie), ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, identificat conform planului de

amplasament şi delimitare a imobilului si a releveului constructiei C1– Anexa nr. 2 si Anexa nr.3, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiţii:

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

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

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

d) cumpărătorul (câştigătorul licitaţiei) are obligaţia de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului şi cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare.

Art. 3 Preţul de pornire la licitaţia publică pentru vânzarea imobilului (teren+constructie), situat în Ploieşti str. Mihai Bravu nr.22, înscris în Cartea Funciară nr.147538, număr cadastral 147538 (teren) şi respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcţie), ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, este de **1.616.228,00** lei (valoarea nu conţine T.V.A.).

Art.4. Aprobă Documentaţia de atribuire pentru vânzarea prin licitaţie publică a imobilului (teren+constructie), situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, înscris în Cartea Funciară nr.147538, număr cadastral 147538 (teren) şi respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcţie), ce constituie Anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art.5. Aprobă constituirea Comisiei de evaluare pentru licitaţia publică privind vânzarea imobilului (teren + construcţie), situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, înscris în Cartea Funciară nr.147538, număr cadastral 147538 (teren) şi respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcţie), în următoarea componenţă:

MEMBRI:

-..... Consilier local

-..... Consilier local

-..... Consilier local

-..... Consilier local

- reprezentant din cadrul Direcţiei Generale Regionale a Finanţelor Publice Ploieşti

MEMBRI SUPLEANŢI:

-..... Consilier local

-..... Consilier local

Secretariatul comisiei de licitaţie va fi asigurat de către doi reprezentanţi ai Direcţiei Gestiune Patrimoniu, un reprezentant al Direcţiei Administraţie Publică, Juridic-Contencios, Achizitii Publice, Contracte, un reprezentant al Direcţiei Economice şi un reprezentant al Direcţiei Generale de Dezvoltare Urbană. Reprezentanţii din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploieşti vor fi numiţi prin dispoziţia 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, Achizitii 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.

Dată în Ploiești, astăzi .....

Președinte de ședință,

Contrasemnează
Secretar General,
DIȚU LAURENȚIU

ANEXA NR.1.

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
Tel: 0725 482 395
E- mail: office@evaluareimob.ro

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare, compuse din teren și construcție, identificată cu nr. cad. 147538, 147538-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 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, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, și construcție având destinația de locuință, regim de înălțime S(beci)+P, suprafață construită la sol 188 mp, suprafață construită beci 27 mp, suprafață construită desfășurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploiești, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploiești, situată in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Mihai Bravu Nr. 22, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluarii:	01.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluarii 1 euro = 4,9685 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportata:	Valoarea de piață estimată, propusă 325.295 euro echivalent 1.616.228 lei
Scopul evaluarii:	Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	01.11.2023
Numar raport:	541/01.11.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Noiembrie 2023

Scrisoare de transmitere

Miercuri, 1 Noiembrie 2023

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

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

Ref:

Proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, și construcție având destinația de locuință, în incinta căreia a funcționat Grădinița cu program normal Nr. 1, regim de înălțime S(beci)+P, suprafață construită la sol 188 mp, suprafață construită beci 27 mp, suprafață construită desfășurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploiești, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, finisaje medii spre inferioare, degradate, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploiești, situată in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Mihai Bravu Nr. 22, cartier Mihai Bravu, proprietatea privată a Municipiului Ploiești. Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Imobilul evaluat este amplasat in zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plana. Terenul este in formă de L, front stradal cca 9,6 ml. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidentiala, birouri, alte spații comerciale. Terenul este evaluat in ipoteza speciala liber de constructii.

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

Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, și construcție având destinația de locuință, în incinta căreia a funcționat Grădinița cu program normal Nr. 1, regim de înălțime S(beci)+P, suprafață construită la sol 188 mp, suprafață construită beci 27 mp, suprafață construită desfășurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploiești, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, finisaje medii spre inferioare, degradate, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploiești, situată in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Mihai Bravu Nr. 22, cartier Mihai Bravu, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat in zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plana. Terenul este in formă de L, front stradal cca 9,6 ml. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidentiala, birouri, alte spații comerciale. Terenul este evaluat in ipoteza speciala liber de constructii.

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

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

Tipul valorii – valoarea de piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 01.11.2023. Data raportului – 01.11.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei 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 referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

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

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA	**Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA**	
		euro	**euro**	**lei**
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta (S+P)	325.295 €	**325.295 €**	**1.616.228 lei**
	din care:			
	Teren	272.700 €	**272.700 €**	**1.354.910 lei**
	Constructie	52.595 €	**52.595 €**	**261.318 lei**
	Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =	*4,9685 lei*		

Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimaţie 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 REFERINŢĂ AI EVALUĂRII 8

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa acestuia 8

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi 9

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate 9

2.4. Moneda valorii definite 9

2.5. Scopul evaluării 9

2.6. Tipul si premisa valorii 9

2.7. Data evaluării 10

2.8. Data raportului de evaluare 10

2.9. Data inspecţiei 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. Restricţii 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 proprietăţii imobiliare. Aspecte juridice 13

3.2. Localizare. Analiza zonei 14

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului 14

3.4. Descrierea constructiilor 14

4. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE 14

4.1. Definirea pieţei imobiliare 14

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate 15

4.3. Analiza ofertei 15

4.4. Analiza cererii 15

4.5. Echilibrul pieţei 15

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI 16

6. EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 17

6.1. Procedura de evaluare 17

6.2. Abordarea prin piata 17

6.3. Abordarea prin venit 18

6.4. Abordarea prin cost 19

7. ANALIZA REZULTATELOR ŞI 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, categoria de folosinta curţi-construcţii, suprafaţă 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, şi construcţie având destinaţia de locuinţă, în incinta căreia a funcţionat Grădiniţa cu program normal Nr. 1, regim de înălţime S(beci)+P, suprafaţă construită la sol 188 mp, suprafaţă construită beci 27 mp, suprafaţă construită desfăşurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădiniţa Nr. 1 Ploieşti, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploieşti, finisaje medii spre inferioare, degradate, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploieşti, situată in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Mihai Bravu Nr. 22, cartier Mihai Bravu, proprietatea privată a Municipiului Ploieşti.

Imobilul evaluat este amplasat in zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plana. Terenul este in formă de L, front stradal cca 9,6 ml. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilităţile zonei. Vecinatati: zona rezidentiala, birouri, alte spaţii comerciale. Terenul este evaluat in ipoteza speciala liber de constructii.

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

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.

Prezentarea cadastrală a proprietăţii 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 piata, aşa cum este definită în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022. Conform SEV 100 – Cadru general, definiţia valorii de piaţă este: "Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data evaluării – 01.11.2023.

Data raportului – 01.11.2023.

Valoarea de piaţă a fost estimată prin respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, adoptate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2022, înglobează cea mai nouă ediţie a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), şi două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) şi ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior, adaptate specificului pieţei 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 referinţă ai evaluarii; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informaţiile şi documentele furnizate de către Client, cât şi date obtinute din piaţa de sector. Nu s-au facut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, in vigoare.

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA	**Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA**	
		euro	**euro**	**lei**
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta (S+P)	325.295 €	**325.295 €**	**1.616.228 lei**
	din care:			
	Teren	272.700 €	**272.700 €**	**1.354.910 lei**
	Constructie	52.595 €	**52.595 €**	**261.318 lei**
	Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =	*4,9685 lei*		

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

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

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

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

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

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu 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 cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acurateţe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informațiilor

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

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

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile 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 in cadrul societatii EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL - membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600.

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

2. Termenii de referinţă ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului şi competenţa 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, imparţiale şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.

Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Analizele, opiniile şi concluziile formulate în cadrul acestui raport sunt nepreferenţiale și sunt limitate numai de ipotezele considerate. În derularea procesului de evaluare care a dus la valoarea raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat 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 asistenţă externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnaţi

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

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

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părţi din acesta niciunei alte terţe părţi, dacă aceasta nu a fost mentionata în scris ca utilizator, şi nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părţilor în cazul în care un terţ ar deţine şi/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este faţă de utilizatorii desemnaţi şi nu poate fi extinsă faţă de alti terţi.

2.3. Identificarea proprietăţii imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curţi-construcţii, suprafaţă 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, şi construcţie având destinaţia de locuinţă, în incinta căreia a funcţionat Grădinița cu program normal Nr. 1, regim de înălţime S(beci)+P, suprafaţă construită la sol 188 mp, suprafaţă construită beci 27 mp, suprafaţă construită desfăşurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploieşti, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploieşti, finisaje medii spre inferioare, degradate, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploieşti, situată in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Mihai Bravu Nr. 22, cartier Mihai Bravu, proprietatea privată a Municipiului Ploieşti.

Imobilul evaluat este amplasat in zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plana. Terenul este in formă de L, front stradal cca 9,6 ml. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilităţile zonei. Vecinatati: zona rezidentiala, birouri, alte spaţii comerciale. Terenul este evaluat in ipoteza speciala liber de constructii.

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

Prezentarea cadastrală a proprietăţii imobiliare este detaliată în Anexe.

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

2.4. Moneda valorii definite

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

Curs de schimb BNR la data de 01.11.2023 care reprezintă data evaluării: 1 euro = 4,9685 lei.

2.5. Scopul evaluării

Evaluarea a fost efectuata in scopul informarii Clientului in vederea efectuarii unei potenţiale tranzacţii. Raportul de evaluare va fi folosit doar în acest scop.

2.6. Tipul si premisa valorii

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata", definita 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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Valoare de piata, de regula, din cauza schimbarilor conditiilor de piata, este valabila la data evaluarii.

Raportul de evaluare este valabil in condiţiile economice, fiscale, juridice, politice de la data evaluarii. Daca aceste conditii vor suferi modificari, concluziile raportului de evaluare isi pot pierde valabilitatea. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in premisa utilizarii curent.

2.7. Data evaluării

Evaluarea s-a realizat având la bază informaţii specifice proprietăţilor similare valabile pentru perioada Noiembrie 2023. Evaluarea a fost realizată în data de 01.11.2023. La această dată se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat la data de 01.11.2023.

2.9. Data inspecţiei

Inspecţia proprietatii a fost efectuată vizual de catre evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimatie nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au facut masuratori. Se presupune ca intre data evaluarii si data inspectiei, imobilul evaluat nu a suferit modificari majore.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren intravilan, categoria de folosinta curţi-construcţii, suprafaţă 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, şi construcţie având destinaţia de locuinţă, în incinta căreia a funcţionat Grădinița cu program normal Nr. 1, regim de înălțime S(beci)+P, suprafaţă construită la sol 188 mp, suprafaţă construită beci 27 mp, suprafaţă construită desfăşurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploiești, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploieşti, finisaje medii spre inferioare, degradate, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploiești, situată in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Mihai Bravu Nr. 22, cartier Mihai Bravu. Accesul se face din strada principala asfaltata.

Imobilul evaluat este amplasat in zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plana. Terenul este in formă de L, front stradal cca 9,6 ml. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidentiala, birouri, alte spaţii comerciale, Biserica Maica Precistă. Terenul este evaluat in ipoteza speciala liber de constructii.

La data inspectiei, in incinta proprietatii imobiliare evaluate nu se desfasurau activitati, nu era locuita.

Evaluatorul nu a avut acces in incinta imobilului evaluat, evaluarea fiind realizata in ipoteza speciala conform careia se considera ca finisajele interioare ale constructiei evaluate sunt medii spre inferioare, degradate, incalzirea fiind pe gaze (incalzire centralizata/centrala).

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

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

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

2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele şi tipul de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii, ce au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.

- Preluate de la vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţa localităţii în care este situata proprietatea imobiliara subiect, cum ar fi: site-uri specializate de pe internet, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, putând exista şi alte informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi 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 şi/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze şi ipoteze speciale.

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

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

- Proprietatea evaluata este considerata a fi libera de sarcini. Proprietatea evaluata se consideră fără ipoteci sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conţin informaţii privind cadastru, situaţia juridică a proprietăţii au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietăţii s-a realizat în baza actelor puse la dispoziţie de către client şi a faptelor constatate în urma inspecţiei vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil.
- Se presupune că proprietatea este deţinuta cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia.
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanţii pentru acurateţe. Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele şi materialul ilustrativ sunt puse la dispoziţie de către client şi informaţiile conţinute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietăţii descrise şi că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăţi.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea. Nu s-au primit informaţii legate de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase.

- Nu s-a făcut nici un fel de investigaţie referitoare la activităţile trecute şi prezente, atât pe proprietati, cât şi pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăţilor analizate în aceste utilizări sau amplasamente şi deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu se stabileşte un angajament pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică 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 funcţiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conţinute în raport se aplică intregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii nu mai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluata, 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 condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Clientul a pus la dispozitia Evaluatorului Certificatul de Urbanism.

Ipoteze speciale:

- Terenul este evaluat in ipoteza speciala liber de constructii. Evaluatorul nu a avut acces in incinta imobilului evaluat, evaluarea fiind realizata in ipoteza speciala conform careia se considera ca finisajele interioare ale constructiei evaluate sunt medii spre inferioare, degradate, incalzirea fiind pe gaze (incalzire centralizata/centrala).

2.13. Tipul raportului

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

Forma prezentului raport de evaluare este scrisa narativa detaliata, acesta fiind intocmit în conformitate cu SEV 103. Cuprinsul raportului include: scrisoare de transmitere, sinteza raportului, termenii de referinţă ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi rationamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisa, concluzia asupra valorii, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.14. Restricţii 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 publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al Clientului, cu specificarea formei şi 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 părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al Evaluatorului.

2.15. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformităţii

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, precizez că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte şi au fost verificate, în limita posibilităţilor.

De asemenea, menţionez că analizele şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale, fiind analize şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Onorariul ce imi 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 şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.

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

Evaluatorul a respectat Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat al ANEVAR. Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR, specializarea - Evaluarea proprietăţilor imobiliare (EPI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM). Evaluatorul deţine experienţa necesară în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată.

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

Standardele considerate in evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii 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
Legitimaţie Nr. 18400

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

3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietăţii imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curţi-construcţii, suprafaţă 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, şi construcţie având destinaţia de locuinţă, în incinta căreia a funcţionat Grădiniţa cu program normal Nr. 1, regim de înălţime S(beci)+P, suprafaţă construită la sol 188 mp, suprafaţă construită beci 27 mp, suprafaţă construită desfăşurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădiniţa Nr. 1 Ploieşti, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploieşti, finisaje medii spre

inferioare, degradate, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploieşti, situată in Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Mihai Bravu Nr. 22, cartier Mihai Bravu, proprietatea privată a Municipiului Ploieşti.

Imobilul evaluat este amplasat in zona centrală a localitatii. Topografia terenului este plana. Terenul este in formă de L, front stradal cca 9,6 ml. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidentiala, birouri, alte spații comerciale. Terenul este evaluat in ipoteza speciala liber de constructii.

Imobilul evaluat este proprietatea privata a Municipiului Ploiesti. Dreptul de proprietate evaluat este conform inscrisuri furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte veridicitatea şi 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 evaluata ca fiind libera de orice sarcini.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

3.2. Localizare. Analiza zonei

Terenul evaluat este situat in zona centrala a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploieşti, Str. Mihai Bravu Nr. 22, Cartier Mihai Bravu.

Accesul se face din Str. Mihai Bravu Nr. 22, strada principala asfaltată. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate. Vecinatati: zona rezidentiala case, vile, spatii comerciale, biroruri, Biserica Maica Precistă.

Reprezentarea pe harta a imobilului evalut se prezinta in Anexe.

3.3. Descrierea amplasamentului - terenului

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, imprejmuit, construit. Parcela de teren evaluata este in suprafata de 606 mp, sub forma de litera L, identificata cu nr. cad. 147538, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploieşti, parcela construibila conform Certificat de Urbanism, nefiind racordardata la utilitatile din zona, deschidere cca 9,6 ml la strada principala asfaltată. Relieful terenului este plan.

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

3.4. Descrierea constructiilor

Conform acte, constructia care face obiectul evaluarii a fost executata in anul 1912. Construcția având destinația de locuință, în incinta căreia a funcționat Grădinița cu program normal Nr. 1, prezinta regim de înălțime S(beci)+P, suprafață construită la sol 188 mp, suprafață construită beci 27 mp, suprafață construită desfăşurată 215 mp, fiid identificată cu nr. cad. 147538-C1. Constructia evaluata este incadrata la clasă de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploieşti, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploieşti, concluziile expertizei tehnice recomanda doua variante de consolidare. La data inspectiei, in incinta proprietatii imobiliare evaluate nu se desfasurau activitati, nu era locuita. Evaluatorul nu a avut acces in incinta imobilului evaluat, evaluarea fiind realizata in ipoteza speciala conform careia se considera ca finisajele interioare ale constructiei evaluate sunt medii spre inferioare, degradate, incalzirea fiind pe gaze (incalzire centralizata/centrala).

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1. Definirea pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

4.2. Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri similare cu Subiectul evaluarii, situate in vecinatatea subiectului evaluarii. Proprietatea imobiliara este evaluata in premisa celei mai bune utilizari.

Analiza pietei specifice proprietatii evaluate a vizat analiza ofertelor de vanzare teren, situat in vecinatatea subiectului evaluarii. Piata pe segmentul analizat este relativ activa.

4.3. Analiza ofertei

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei a vizat anunturile de vanzare teren, proprietate imobiliara compusa din teren si constructie locuinta, situate in zona centrala a Mun. Ploiesti.

La data evaluarii, oferta pentru terenuri amplasate central, se situeaza in intervalul 350 – 460 euro/mp, excl. TVA, functie de caracteristici, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

Oferta pentru proprietati imobiliare compuse din teren si constructie locuinta, amplasate central, executate pana in anul 1977, se situeaza in intervalul 1.033 – 1.573 euro/mp, excl. TVA, functie de caracterisitici, la care se poate aplica o marja de negociere rezonabila.

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

4.4. Analiza cererii

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Referitor la activitatea curentă şi tendinţele pieţei aferente proprietatii evaluate, cererea pentru imobile similare cu subiectul este relativ activa. Pentru segmentul analizat cererea potentiala este reprezentata de catre persoane fizice si juridice pentru utilizare rezidentiala.

4.5. Echilibrul pieţei

Pe piaţa imobiliară, punctul de echilibru este greu de atins. Pe termen scurt, ciclul imobiliar depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populaţiei existente şi de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi condiţiilor de finanţare, de conditiile economice locale.

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, pentru segmentul de proprietati imobiliare similare cu subiectul, piata este in avantajul vanzatorului. Este o piata a vanzatorului.

5. Analiza celei mai bune utilizări

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

"Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii 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 proprietăţii construită*

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietăţii, utilizări care trebuie justificate adecvat. Imobilul a fost evaluat in premisa celei mai bune utilizari. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi 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 proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- *permisă legal* – se analizează reglementările urbanistice privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.

  Parcela de teren evaluata este construibila conform Certificat de Urbanism. Terenul este construit – constructie rezindentiala – locuinta. Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare în vigoare, conform PUG al localitatii. Se considera permisa legal utilizarea rezidentiala.

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

  Parcela de teren evaluata este in suprafata de 606 mp, sub forma de litera L, utilitatile din zona sunt la limita proprietatii, front stradal cca 9,6 ml la strada asfaltată. Zona nu este inundabila. Se considera posibila fizic utilizarea rezidentiala.

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

  Avand in vedere activitatea pietei pe zona analizata: trendul ascendent al pretului pentru imobile similare cu subiectul evaluarii, utilizarea rezidentiala se considera fezabila financiar.

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

Avand in vedere caracteristicile proprietatii evaluate, caracteristicile fizice, juridice, financiare ale acesteia se estimează că cea mai bună utilizare este utilizarea rezidentiala.

6. Evaluarea proprietăţii imobiliare

6.1. Procedura de evaluare

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

Abordarea prin piaţă ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare al caror pret este cunoscut. Este relevanta in cazul in care exista informatii de piata suficiente care pot fi verificate. Deoarece tranzactiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzactiile sau ofertele de vanzare ale unor active similare. În evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea şi dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Abordarea prin venit, prin aceasta abordare se estimeaza valoarea unui activ prin convertirea in valoare a unei forme de venit generata de activul respectiv. Este utilizata pentru active care sunt inchiriabile sau pentru acele active sau grupuri de active care realizeaza produse vandabile, fapt care genereaza 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 aceeasi utilitate ca cea a activului care este evaluat. Aceasta metoda se aplica in general in cazul evaluarii bunurilor relativ noi si în cazul celor individuale care sunt specializate.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe. Abordarea prin piata este relevanta in estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare subiect. Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

6.2. Abordarea prin piata

Premisa majoră a abordării prin piaţă este aceea ca valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie / ofertele unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această abordare utilizează analiza pieţei în vederea identificării de tranzacţii / oferte ale unor proprietăţi similare (numite comparabile) şi comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile şi informaţiile referitoare la tranzacţiile şi ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate şi ajustate în funcţie de asemănări şi deosebiri. Elementele de comparaţie sunt: drepturile de proprietate, restricţii legale, condiţiile pieţei (data vânzării), condiţiile de finanţare, localizarea, caracteristicile fizice (suprafaţă teren, arie utilă casă), zonarea sau utilizarea, utilităţile disponibile, localizarea, finisajele, anul construcţiei şi alte elemente în funcţie de proprietatea de evaluat.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, în condiţiile existenţei informaţiilor cu privire la tranzacţii / oferte recente cu date sigure şi care să indice tendinţele pieţei. Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin aceasta metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile referitoare la ofertele de imobile existente în zonă, precum şi la datele furnizate de o serie de agenţii imobiliare şi la informaţiile existente în publicaţiile de specialitate sau care deţin rubrici speciale.

Tehnica utilizată pentru comparaţia 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 comparaţie. Se determină ajustările preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile în raport cu proprietatea evaluata. Se fac ajustări ale preţurilor de tranzacţionare în ceea ce priveşte: dreptul de proprietate transmis, restricţiile legale, condiţii de finanţare, condiţii de piaţă, localizare, dimensiuni ale construcţiei, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje şi utilităţi. Ajustările procentuale care se aplică preţurilor unor tranzacţii comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietăţii comparabile, având în vedere elementele de comparaţie.

Datele colectate şi analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piaţă care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparaţie, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietăţile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piaţă a proprietăţii, impreuna cu Subiectul evaluarii sunt prezentate in Anexe. Metoda comparaţiei vânzărilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparaţie directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacţionate recent pe piaţă şi pentru care există informaţii disponibile.

Conform GEV630 - Evaluarea bunurilor imobile, prin informaţii recente "se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării şi care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice". Deşi vânzările sunt cele mai importante, analiza cotaţiilor şi ofertelor de preţ pentru loturi similare, care concurează cu terenul evaluat, poate aduce o contribuţie la o mai bună înţelegere a pieţei. Metoda comparaţiei directe, utilizata în procesul de evaluare a proprietăţii, reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieţei imobiliare şi tipul datelor de piaţă. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat sau pe metru pătrat pe CUT/POT, in functie de caz, rezultată în urma analizării ofertelor, tranzacţiilor cu terenuri libere în zonă.

Având în vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piata prin utilizarea abordarii prin piata, aplicând metoda comparaţiei directe.

Grila datelor de piaţă, impreuna cu comparabilele selectate sunt prezentate in Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietăţii subiect şi a comparabilelor selectate este prezentata in Anexe.

Explicarea ajustarilor efectuate si a rezultatelor obtinute, aplicand metoda comparţiei directe se prezinta in Grila datelor de piata.

6.3. Abordarea prin venit

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

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

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

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

- diferite modele de evaluare a optiunilor.

În cazul unei investitii imobiliare, acel venit ar putea fi sub forma de chirie; în cazul unei cladiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumata (sau chirie evitata), determinata pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spatiu echivalent. În cazul în care o cladire este specializata numai pentru un anumit tip de activitate comerciala, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potential, provenit din activitatea comerciala, care ar reveni proprietarului acelei cladiri. Utilizarea potentialului comercial al proprietatii imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscuta sub denumirea uzuala de „metoda profiturilor". Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil sa ramâna constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Acesta reprezinta câstigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar astepta sau câstigul teoretic pe care un

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

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluarii. Daca obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potential, în baza criteriilor de investitii proprii ale acestora, rata utilizata poate reflecta rata rentabilitatii ceruta de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Daca scopul este estimarea valorii de piata, rata va proveni din examinarea rentabilitatilor implicite din pretul platit pentru drepturile asupra proprietatii imobiliare tranzactionate pe piata, între participantii pe piata. Rata de actualizare adecvata ar trebui sa fie determinata în urma analizei ratelor implicite în tranzactiile de piata. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rata de actualizare adecvata plecând de la o „rata fara risc" a rentabilitatii, corectata pentru riscurile si oportunitatile aditionale specifice dreptului particular asupra proprietatii imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvata vor depinde si de faptul daca datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprima în niveluri curente (termeni reali) sau daca previziunile au fost facute cu includerea inflatiei sau deflatiei viitoare asteptate.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietăţii imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare care include clădirea, precum şi aportul terenului aferent acesteia; şi (2) alocarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare obţinută în etapa (1), între valoarea clădirii şi valoarea terenului. Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor. Prin piaţă activă a închirierilor se înţelege existenţa a cel puţin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata. În cazul unei proprietăţi imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piaţă, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piaţă. În cazul în care nu există informaţii de piaţă comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

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

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar care nu se vinde pe piaţă. Abordarea prin cost este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare). In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea de piata.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietăţii imobiliare subiect, pentru a furniza aceeaşi 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 inlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si 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 Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a deprecierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

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

Abordarea prin cost reprezinta costul curent al unei proprietati (ca si cum ar fi noua), minus deprecierea din orice cauze: fizice, functionale, economice. Evaluatorul identifica proprietatea care trebuie evaluata (in cauza), estimeaza costul curent de inlocuire/reproductie de nou si scade deprecierea totala. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate si a celor care nu se vand, nu se inchiriaza pe piata. Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizând aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica. Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica
2. Depreciere functionala
3. Depreciere economica

Deprecierea fizica

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

Deprecierea functionala

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

Deprecierea externa

Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unei proprietati cauzata de factori externi proprietatii (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scaderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc. In contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează abordarea prin cost, astfel încât să indice valoarea activului atunci când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective.

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.

7. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piaţă prin metoda comparaţiei directe a rezultat următoarea valoare de piaţă a proprietatii evaluate:

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA	Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta (S+P)	325.295 €	**325.295 €**	**1.616.228 lei**
	din care:			
	Teren	272.700 €	**272.700 €**	**1.354.910 lei**
	Constructie	52.595 €	**52.595 €**	**261.318 lei**
	Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =	*4,9685 lei*		

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente şi suficiente. Rezultatele privind valoarea obţinuta prin aplicarea abordarii prin piata sunt în concordanţă cu cea mai bună utilizare a proprietăţii.

Analiza rezultatelor şi formularea concluziei asupra valorii de piata a proprietăţii evaluate s-a făcut pe baza criteriilor: adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor utilizate.

Adecvarea metodelor

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

Abordarea prin venit nu a fost aplicata. Aplicarea abordarii prin venit nu este adecvata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata utilizarea abordarii prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul si ipoteza evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, nu 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 cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

Precizia

Identificarea proprietăţilor imobiliare comparabile cu proprietatea Subiect, cuantumul ajustărilor brute şi nete obţinute în aplicarea abordării prin piaţă, prin metoda comparaţiei directe, relevă un grad de precizie considerabil şi, respectiv, o acurateţe a rezultatului privind valoarea de piata determinată prin aceasta abordare.

Cantitatea informaţiilor

Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatului privind valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordărilor în evaluare. Cantitatea, consistenţa informaţiilor folosite în procesul de evaluare este, de asemenea, importantă. Informaţiile obţinute prin aplicarea abordarii prin piata sunt relevante, consistente, reale şi verificabile şi ajută la o mai bună estimare a valorii de piata a proprietăţii imobiliare evaluate.

7.2. Concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanţa, adecvarea, precizia şi cantitatea informaţiilor cunoscute, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obţinută prin aplicarea abordarii prin piata.

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA	**Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA**	
		euro	**euro**	**lei**
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta (S+P)	325.295 €	**325.295 €**	**1.616.228 lei**
	din care:			
	Teren	272.700 €	**272.700 €**	**1.354.910 lei**
	Constructie	52.595 €	**52.595 €**	**261.318 lei**
	Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =	*4,9685 lei*		

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

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

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

- adecvarea abordărilor utilizate, precizia şi cantitatea informaţiilor;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele semnificative şi ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ;
- valoarea în euro este valabilă la cursul de schimb de la data evaluării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

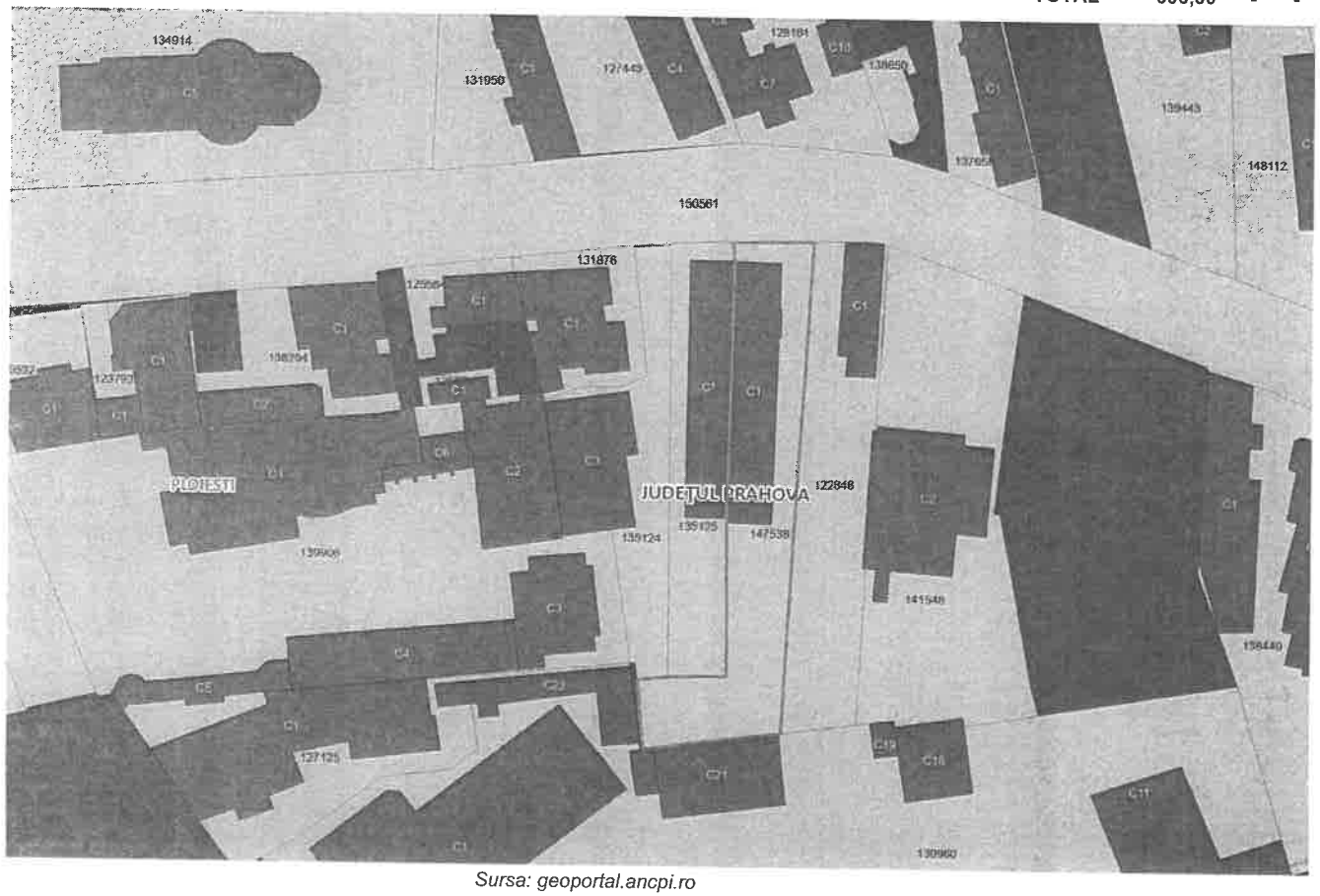
8. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrală a proprietăţii
Anexa 2:	Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe - teren
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile teren
Anexa 4:	Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe - proprietate imobiliara, compusa din teren si constructie
Anexa 5:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile proprietate imobiliara, compusa din teren si constructie
Anexa 6:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 7:	Lista documentelor
Anexa 8:	Fotografii inspectie

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./ Nr.topo.	Carte Funciara Nr.	Categoria de folosinta	Deschidere	Forma teren	Suprafata teren				Constructii					TOTAL			
								Cota exclusiva	Cota indiviza		TOTAL	Cota indiviza		Suprafata construita la sol	Suprafata construita beci	Suprafata construita desfasurata	Teren	Sc sol	Su	Scd
						ml		mp	%	mp	mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta (S+P)	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Mihai Bravu Nr. 22	147538 147538-C1	147538 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 9,6 ml la strada principala asfaltata	In forma de litera L	606,00	-	-	606,00	-	-	188,00	27,00	215,00	**606,00**	**188,00**	**n/a**	**215,00**
							TOTAL	**606,00**	**-**	**-**	**606,00**	**-**	**-**	**188,00**	**27,00**	**215,00**	**606,00**	**188,00**	**n/a**	**215,00**



Sursa: geoportal.ancpi.ro

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 2: Abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe - teren

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, suprafata masurata 606 mp, construit, locuinta S(beci)+P, in incinta careia a functionat Gradinita cu program normal Nr.1, situat pe Str. Mihai Bravu Nr. 22, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, cartier Mihai Bravu, zona centrala, front stradal cca 9,6 ml la strada principala asfaltata. Terenul are forma neregulata, in forma de litera L, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: preponderent locuinte unifamiliale (vile, case), neracordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii. Pretabil utilizare rezidentiala, birouri - servicii, conform CU.	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 353 mp, construit locuinta demolabila, situat pe Str. Zidari x Str. Miron Costin, Mun. Ploiesti, cartier Republicii Vest I, zona centrala, front stradal dublu cca 27 x 13 ml. Terenul are forma dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit, accesul se face din strada secundara asfaltata. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), neracordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 134.140 euro, excl. TVA* *ID anunt: 7606336*	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 326 mp, construit constructii demolabile, situat pe Str. Valeni 5, Mun. Ploiesti, lângă catedrala Sf. Ioan, cartier Centru, zona ultracentrala, front stradal la strada secundara asfaltata, forma aprox. dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), neracordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 150.000 euro, excl. TVA* *ID anunt: n/a*	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 1.300 mp, construit casa P+1E, situat pe Str. Buna Vestire 24, Mun. Ploiesti, cartier Democratiei, zona centrala, front stradal 14 ml la strada secundara asfaltata, forma neregulata, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, vile), racordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 455.000 euro, excl. TVA* *ID anunt: n/a*
	Suprafata (mp)	606,00	353	326	1.300
	Incadrare PUG/PUZ	ISr	n/a	n/a	n/a
	CUT max	1,50	n/a	n/a	n/a
	POT max	50%	n/a	n/a	n/a
	Pret Euro / mp (unitate de comparatie)	450 €	380 €	460 €	350 €
	Pret proprietate Euro		134.140 €	150.000 €	455.000 €
	Link:		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-b-dul-republicii-ploiesti-lDwUKQ	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/#1#f090efif1710f1fd9did687#5#f01.html	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6df70i1di568#4h84e452e3.html
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
	Pret de vanzare (Euro / mp)		380 €	460 €	350 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		-5%	-4%	-6%
	Ajustare in €		-20 €	-20 €	-20 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
1	Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
2	Restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
3	Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
5	Chelt. necesare imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
6	Conditii ale pietei	Data evaluarii	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
7	Localizare	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti. Str. Mihai Bravu Nr. 22 Zona centrala, cartier Mihai Bravu	Str. Zidari x Str. Miron Costin, Mun. Ploiesti, zona centrala	Str. Valeni 5, Mun. Ploiesti, zona ultracentrala	Str. Buna Vestire 24, Mun. Ploiesti, zona centrala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

8	Drum de acces	Da | strada prin asfaltata	Da | strada secundara asfaltata	Da | strada secundara asfaltata	Da | strada secundara asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
9	Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
11	Suprafata (mp)	606,00	353	326	1.300
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
12	Forma	Forma neregulata, litera L	Aprox. dreptughiulara	Aprox. dreptughiulara	Forma neregulata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
13	Deschidere (ml)	Da | cca 9,6 ml la strada principala asfaltata	Da | fs dublu 27x13 ml la strada secundara asfaltata	Da | deschidere la strada secundara asfaltata	Da | cca 14 ml la strada secundara asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
14	Utilitati	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
15	Zonare | Utilizare	Rezidential | Comercial - birouri servicii	Rezidential | Comercial - birouri servicii	Rezidential | Comercial - birouri servicii	Rezidential | Comercial - birouri servicii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**360 €**	**440 €**	**330 €**
16	Alti factori	Constructie neincadrata cu risc seismic	Construit - constructie demolabila	Construit - constructie demolabila	Construit - constructie P+1E
	Explicatie	Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii	Inferior (cost demolare piata)	Inferior (cost demolare piata)	Inferior (cost demolare piata)
	Ajustare in %		3%	2%	3%
	Ajustare in €		10 €	10 €	10 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		**370 €**	**450 €**	**340 €**
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		10 €	10 €	10 €
	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		3%	2%	3%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		10 €	10 €	10 €
	Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		2,80%	2,30%	3,00%
	Pret ajustat (Euro/mp)	**450 €**	370 €	450 €	340 €

	Euro	Lei
Valoare unitara (Euro/mp)	**450 €**	**2.236 lei**
Valoare de piata estimata, propusa, rotunjita, estimata (Euro), teren nr. cad. 147538, inscris in Cartea Funciara Nr. 147538 UAT Ploiesti	**272.700 €**	**1.354.910 lei**

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

Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =	*4,9685 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

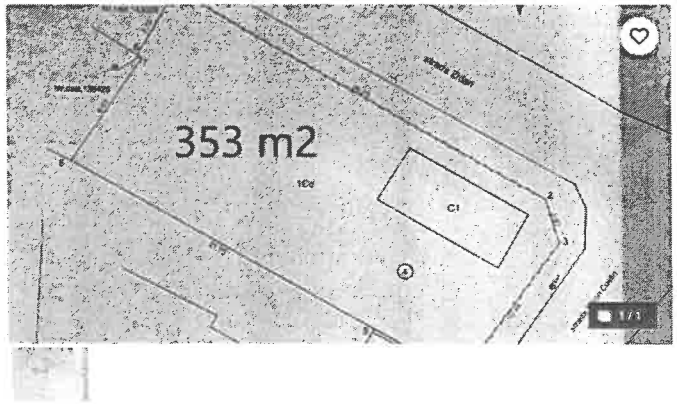
Anexa 3: Comparabile. Harta localizare subiect si comparabile teren

Comparabila 1 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-b-dul-republicii-ploiesti-IDwUKQ*

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-b-dul-republicii-ploiesti-IDwUKQ

storia | De vânzare | De închiriat | Ansambluri rezidențiale | Companii | Creditare | Contul meu | Adaugă anunț

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Prahova > Ploiesti > Teren intravilan B-dul Republicii, Ploiesti



Titus
Proprietar
0722 321 995

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Teren intravilan B-dul Republicii, Ploiesti

134 140 €
380 €/m²

Raportează

Rata estimată: 3.308 RON /luna | Avans: 99.599 RON (15%) | Perioada împrumutului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	353 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	353 m
Vizionare la distanță		Tip vânzător	privat

Descriere

Teren intravilan in zona excelenta B-dul. Republicii, perfect centru construcții imobil. Suprafata: 353 mp. Toate actele la zi. Toate utilitatile disponibile. Deschidere strada la 40m. Persoana fizica.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activează notificări și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Comparabila 2 Link: *https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gf01.html*

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gf01.html

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Salvează anunțul pe mai târziu

Vanzare teren intravilan

Prahova, Ploiesti · Vezi pe hartă

150 000 EUR negociabil

0766627077

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Vând teren intravilan 326 mp.in Ploiești, str. Văleni nr.5 (lângă catedrala Sf.Ioan). Proprietar. Telefon

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0766627077

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Comparabila 3 Link: *https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6df70i1di568g4h84e452e3.html*

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6df70i1di568g4h84e452e3.html

publi24.ro

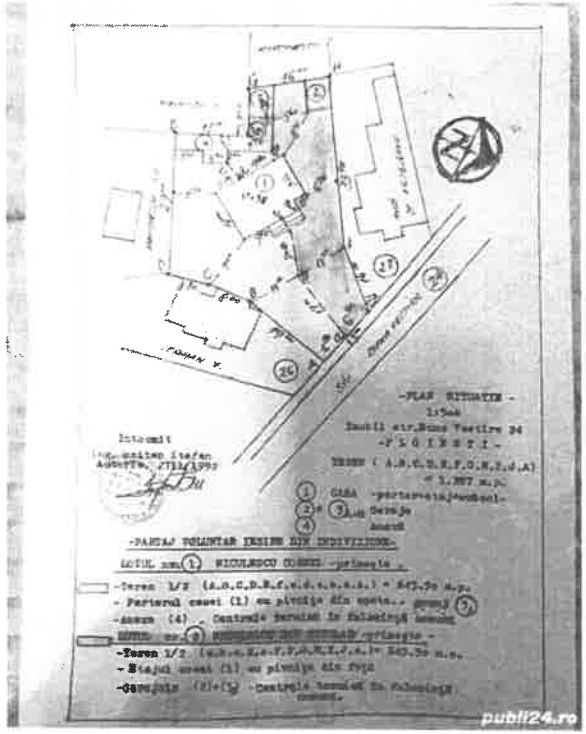
Contul meu | + Adaugă anunț

Imobiliare > Teren intravilan

Teren de vanzare ultracentral.

430 000 EUR negociabil

Pranova, Ploiesti Ultracentral · Vezi pe harta



1 / 1

0744306911

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 99

Raportează

Daiana Niculescu

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii

Suprafata terenului	1300.0 m²	**Front stradal**	14

Descriere

Vand teren in suprafata de 1300 m.p. ultracentral situat in vecinatatea Judecatoriei. Procuratura.350 E/ m.p. Accept si variante.

Vezi detalii pe www.romaic.ro

0744306911

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta localizare Subiect si comparabile

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@gmail.com

Anexa 4: Abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe - proprietate imobiliara, compusa din teren si constructie

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabile Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan curti-constructii, suprafata 606 mp, si constructie caramida cu destinatia de locuinta S(beci)+P, in incinta careia a functionat Gradinita cu program normal Nr.1, Acd 215 mp, Ac sol 188 mp, Ac beci 27 mp, PIF 1912, incalzire gaze (centralizata sau centrala), finisaje medii spre inferioare (ipoteza speciala, evaluatorul nu a avut acces in interiorul cladirii), situata pe Str. Mihai Bravu Nr.22, Mun. Ploiesti, zona centrala, cartier Mihai Bravu. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, neracordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada principala asfaltata, front stradal cca 9,6 ml. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta, birouri (servicii), Incadrata la clasa de risc seismic Rs I, concluzii E.T.: consolidare.	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan CC, suprafata 119 mp, locuinta apartament 2 camere in vila Acd 61 mp, Au 51,33 mp, regim inaltime Parter, PIF 1910, incalzire sobe, structura, finisaje degradate, situata pe Str. Mihai Bravu Nr.16, Mun. Ploiesti, zona centrala, cartier Mihai Bravu. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, neracordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada secundara asfaltata, front stradal cca 12 ml la strada principala asfaltata. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta, birouri (servicii). Clasa de risc seismic - nu, necesita consolidare. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 63.000 euro, excl.TVA* *ID anunt: 7979447*	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan CC, suprafata 324 mp, locuinta Acd 138 mp, regim inaltime Parter, PIF 1960, incalzire gaze, finisaje medii, situata in zona Ana Ipatescu, Mun. Ploiesti, zona centrala. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, racordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada secundara asfaltata, front stradal cca 14 ml la strada secundara asfaltata. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta. Clasa de risc seismic - nu. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 180.000 euro, excl. TVA* *ID anunt: 7396628*	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan CC, suprafata 324 mp, locuinta Acd 138 mp, regim inaltime Parter, PIF 1960, incalzire gaze, finisaje medii, situata in zona Ana Ipatescu, Mun. Ploiesti, zona centrala. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, racordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada secundara asfaltata, front stradal cca 14 ml la strada secundara asfaltata. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta. Clasa de risc seismic - nu. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. *Pret oferta: 140.000 euro, excl. TVA* *ID anunt:7261708*
	Suprafata utila (mp)	n/a	51,33	126,00	80,00
	Suprafata construita la sol (mp)	188,00	61,00	138,00	89,00
	Suprafata desfasurata construita (mp)	215,00	61,00	138,00	89,00
	Suprafata teren (mp)	606,00	119,00	324,00	374,00
	Incadrare PUG/PUZ	ISr	Cf. Urbanismului zonei	Cf. Urbanismului zonei	Cf. Urbanismului zonei
	CUT max:	1,5	n/a	n/a	n/a
	POT max:	50%	n/a	n/a	n/a
	Pret Euro / mp Scd (unitate de comparatie)	1.513 €	1.033 €	1.304 €	1.573 €
	Pret proprietate imobiliara Euro		63.000 €	180.000 €	140.000 €
	Sursa / Link:		https://www.storia.ro/ro/oferta/imobil-2-camere-zona-centrala-biserica-maica-precista-ploiesti-IDxtOL	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-4-camere-parai-curte-gradina-ploiesti-ana-ipatescu-IDw2cs.html	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-ploiesti-central-IDut6k
	Elemente de comparatie				
	Tranzactie / Oferta		Oferta	Oferta	Oferta
	Data ofertei		Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
	Pret de vanzare (Euro/mp Scd)		1.033 €	1.304 €	1.573 €
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
1	**Drept de proprietate transmis**	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
2	**Conditii de finantare**	De piata	De piata	De piata	De piata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
3	**Conditii de vanzare**	Independent	Independent	Independent	Independent
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
4	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
5	**Conditii de piata**	Data evaluarii	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
6	**Localizare**	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Mihai Bravu Nr. 22 Zona centrala, cartier Mihai Bravu	Str. Mihai Bravu Nr.16, Mun. Ploiesti, zona centrala	Zona Ana Ipatescu, Mun. Ploiesti, zona centrala	Zona Ana Ipatescu, Mun. Ploiesti, zona centrala
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
7	**Drum de acces**	Da | strada principala asfaltata	Da | strada principala asfaltata	Da | strada secundara asfaltata	Da | strada secundara asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@gmail.com

8	**Suprafata teren (mp)**	6,00	119	324	374
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste, pret unitar)	Similar (piata nu recunoaste, pret unitar)	Similar (piata nu recunoaste, pret unitar)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
9	**Zona inundabila**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
10	**Suprafata construita desfasurata (mp)**	215,00	61,00	138,00	89,00
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste, unitar)	Similar (piata nu recunoaste, unitar)	Similar (piata nu recunoaste, unitar)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
11	**An construire**	1912	1910	1960	1955
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.304 €**	**1.573 €**
12	**Finisaje interioare**	Finisaje medii spre inferioare	Finisaje degradate	Medii	Medii
	Explicatie	(ipoteza speciala, evaluatorul nu a avut acces in interior)	Similar (piata nu recunoaste)	Superior (diferenta pret piata)	Superior (diferenta pret piata)
	Ajustare in %		0%	-5%	-4%
	Ajustare in €		0 €	-60 €	-60 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.244 €**	**1.513 €**
13	**Utilitati**	Toate publice: apa, canalizare, gaze, curent electric	Toate publice: apa, canalizare, gaze, curent electric, neracordat	Toate publice: retea apa, canalizare, gaze, curent electric	Toate publice: apa, canalizare, gaze, curent electric, neracordat
	Explicatie	Neracordat la utilitatile zonei	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.033 €**	**1.244 €**	**1.513 €**
14	**Termoficare**	Incalzire gaze (centralizata/centrala)	Incalzire sobe	Incalzire gaze	Incalzire gaze
	Explicatie		Inferior (diferenta pret piata)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		5%	0%	0%
	Ajustare in €		48 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.080 €**	**1.244 €**	**1.513 €**
15	**Zonare | Utilizare**	Rezidential | Comercial - birouri servicii	Rezidential | Comercial - birouri servicii	Rezidential | Comercial - birouri servicii	Rezidential | Comercial - birouri servicii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.080 €**	**1.244 €**	**1.513 €**
16	**Garaj**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)		**1.080 €**	**1.244 €**	**1.513 €**
	Ajustare totala neta absoluta (Euro/mp Scd)		48 €	-60 €	-60 €
	Ajustare totala neta (% din pretul de vanzare)		5%	-5%	-4%
	Ajustare totala bruta (Euro/mp Scd)		48 €	60 €	60 €
	Ajustare totala bruta (% din pretul de vanzare)		5%	5%	4%
	Pret ajustat (Euro/mp Scd)	1.513 €	1.080 €	1.244 €	1.513 €

	Euro	Lei
Valoare unitara (Euro/mp Scd), excl. TVA	**1.513 €**	**7.517 lei**
Valoare de piata estimata, propusa, rotunjita, proprietate imobiliara compusa teren si locuinta, (Euro), excl. TVA	**325.295 €**	**1.616.228 lei**
din care:		
Valoare de piata constructie (Euro), excl. TVA	**52.595 €**	**261.318 lei**
Valoare de piata teren (Euro), excl. TVA	**272.700 €**	**1.354.910 lei**

Comparabila 3 are cea mai mica ajustare bruta, valoarea de piata a Subiectului a fost estimata in baza acestei comparabile. Ajustarile efectuate sunt explicate in grila.

Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =	*4,9685 lei*

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 5: Comparabile. Harta localizare subiect si comparabile proprietate imobiliara compusa din teren si constructie locuinta

Comparabila 1 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/imobil-2-camere-zona-centrala-biserica-maica-precista-ploiesti-IDxtOL*

storia.ro/ro/oferta/imobil-2-camere-zona-centrala-biserica-maica-precista-ploiesti-IDxtOL

storia | De vânzare | De închiriat | Ansambluri rezidențiale | Companii | Creditare | Contul meu | Adaugă anunț

Alyelite Consult

← Înapoi la listă | Case de vânzare › Noi › 2 camere › Prahova › Ploiesti › Mihai Bravu › Imobil 2 camere, zona centrala(Biserica Maica Precista) Ploiesti

Alyelite Master Consult
Agenție
0787 801 003

Sunt interesat(ă) de această casa de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc.

Imobil 2 camere, zona centrala(Biserica Maica Precista) Ploiesti **63 000 €**
649 €/m²
Propune un preț

Raportează

Rata estimată: 1.554 RON /lună | Avans: 46.778 RON (15%) | Perioada împrumutului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	97 m²	Tip încălzire	
Suprafață teren (m²)	119 m²	Stare	
Tip clădire	singur in curte	Anul construcției	1910
Numărul de camere	2	Garaj/loc de parcare	
Vizionare la distanță		Chirie	

Descriere

Vă oferim un imobil cu o arhitectura aparte și încă nu este gata!
Ar fi ideal și ar putea fi potrivit pentru a deveni și o viitoare clădire.
Imobilul de vânzare ... este reprezentat de un apartament din trei imobile are 2 proprietari.
Partea data spre vânzare este partea din fata, în spate fiind un alt proprietar, cu access prin alee.
Apartamentul mentarat 2 camere și hol, suprafata utila 51,33 mp, suprafata construita 62 mp.
Pe teren curți construite 119 mp.
Performanta energetica a imobilului 53,7
Clasa C
Consumul anual specific de energie: 217
Indicele de emisii de CO2: 57,61
Consumul anual specific de energie din surse regenerabile: 0
Pentru detalii suplimentare și stabilirea unei vizionari, contactați-mă!

ID anunț Storia: 7979447
ID extern 60
Data publicării: acum 2 luni
Data modificării: acum 8 zile

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

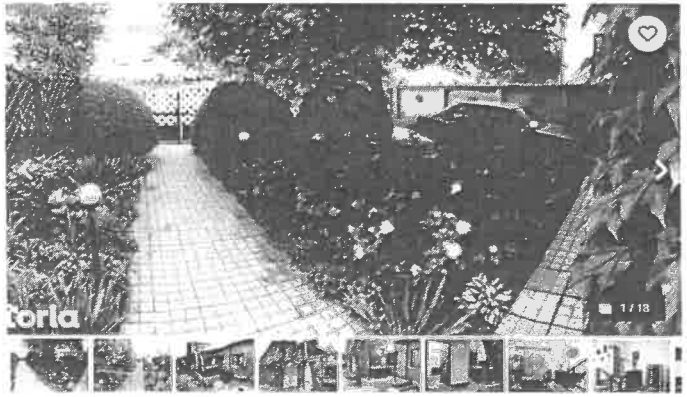
Comparabila 2 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-4-camere-garaj-curte-gradina-ploiesti-ana-ipatescu-IDw2cs.html*

storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-4-camere-garaj-curte-gradina-ploiesti-ana-ipatescu-IDw2cs.html

storia | De vânzare | De închiriat | Ansambluri rezidențiale | Companii | Creditare | Contul meu | Adaugă anunț

Buzunar imobiliare

← Înapoi la listă | Case de vânzare › 4 camere › Prahova › Ploiesti › Vanzare casa 4 camere garaj curte gradina Ploiesti Ana Ipatescu



Teodor Toba
Agenție
0766 355 263

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de această casa de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Prin trimiterea acestui mesaj sunteți de acord cu Termenii și Condițiile și Politica de confidențialitate. mai multe

Vanzare casa 4 camere garaj curte gradina Ploiesti Ana Ipatescu

180 000 €
1 304 €/m²
Propune un preț

Raportează

Rata estimată: 4.439 RON /luna | Avans: 133.650 RON (15%) | Perioada împrumutului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

KIWI FINANCE
Expert în accesare credite

Vrei acces la certa 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SĂ ÎMPRUMUT 749700 Lei

VOI RELUA ÎMPRUMUTUL ÎN 360 luni

4394.11 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Prezentare generală

Suprafață	138 m²	Tip încălzire	centralizat
Suprafață teren (m²)	324 m²	Stare	gata de utilizare
Tip clădire	singur in curte	Anul construcției	1960
Numărul de camere	4	Garaj/loc de parcare	garaj
Vizionare la distanță		Chirie	

Descriere

Vă oferim spre vânzare o casa deosebita cu 4 camere, situata intr-o zona foarte buna a cartierului Ana Ipatescu, din Ploiesti. Imobilul a fost construit in anul 1960 si nu prezinta nici un grad de risc seismic. Se afla intr-o zona cu acces facil la numeroase institutii publice, de invatamant, magazine si restaurante.
Casa are o suprafata utila de 138 mp. Se compune din un living, 3 dormitoare, dulapurile si bai cu cada. Se afla intr-o stare buna si este dotata cu centrala termica, ferestre cu geam termopan si calorifere din fonta masiv. In curte, are un garaj, unde poate fi parcat un automobil.
Gradina este frumos amenajata, cu flori, vita de vie, arbusti si copaci, iar in curte mai poate fi parcat un automobil. Terenul are o suprafata totala de 324 mp si o deschidere la strada de 10m.
Poate fi o locuinta ideala pentru o familie. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati la numarul de telefon afisat.

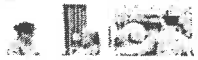
Vecinatati: Muzeul Casei Pompei Simarine, Colegiul Schuler, Colegiul National Pedagogic Regina Maria, Colegiul de Arte Carmen Sylva, Colegiul National Sfantul Sava, Teatrul de Marionete pentru Copii Tineret Imaginario, Scoala Gimnaziala Radu Stanescu, Colegiul National Mihai Viteazul, Inspectoratul Scolar Prahova, Parcul Regele Mihai al Romaniei

Agenție Imobiliară

766

Romania, Bucuresti (judetul)

Vezi toate ofertele



ID anunț Storia: 7396628
Data publicării: acum 9 luni
Data modificării: acum 30 de zile

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Comparabila 3 Link: *https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-ploiesti-central-IDut6k*

storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-ploiesti-central-IDut6k

storia De vânzare De închiriat Anunțuri rezidențiale Compară Creditare Contul meu Adaugă anunț

Discover Imobiliare

← Înapoi la listă Case de vânzare > Noi > 2 camere > Prahova > Ploiesti > Vanzare casa Ploiesti Central

Paun Emanuel
Agenție
0775 900 300

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de această casa de vânzare si as vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc.

Sunt de acord cu Politica de confidențialitate și cu Termenii și condițiile Storia. mai mult

Vanzare casa Ploiesti, Central

140 000 €
1 573 €/m²
Propune un preț

Raportează

Rata estimată: 3.453 RON /luna | Avans: 103.950 RON (15%) | Perioada împrumutului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	89 m²	Tip încălzire	centrală pe gaz
Suprafață teren (m²)	374 m²	Stare	gata de utilizare
Tip clădire		Anul construcției	1955
Numărul de camere	2	Garaj/loc de parcare	
Mobilare la distanță		Chirie	

Descriere

Vanzare casa 2 camere, in zona ultracentrala, renovata in anul 2012, mobilata si utilata.

Se desfasoara pe un teren cu o suprafata de 374 mp, deschidere 12 m, suprafata construita 89 mp, suprafata utila 80 mp.

Conformatia casei dispune de 2 camere, baie, bucataria si un spatiu de depozitare.

Casa este construita cu fundatie din pietre si pereti sunt din caramida.

Aceasta proprietate dispune de centrala termica proprie, un aparat de air conditioner, tocarie exterioara, rulouri exterioare, parchet, am mai gresie si faianta, scari de depozitare.

Imobilul este amplasat central, beneficiind astfel de acces la numeroase puncte de interes, acestea fiind: Filarmonica "Paul Constantinescu", Oficiul Postal nr. 1, Biserica "Sfantul Gheorghe", Colegiul National "Mihai Viteazul", statii pentru mijloacele de transport in comun.

Agenție imobiliară

ID anunț Storia: 7261708
ID extern 400
Data publicării: acum 11 luni
Data modificării: acum 15 zile

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Harta amplasament subiect si comparabile

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 6: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA	**Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA**	
		euro	**euro**	**lei**
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta (S+P)	325.295 €	**325.295 €**	**1.616.228 lei**
	din care:			
	Teren	272.700 €	**272.700 €**	**1.354.910 lei**
	Constructie	52.595 €	**52.595 €**	**261.318 lei**
	Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =	*4,9685 lei*		

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 7: Lista documentelor

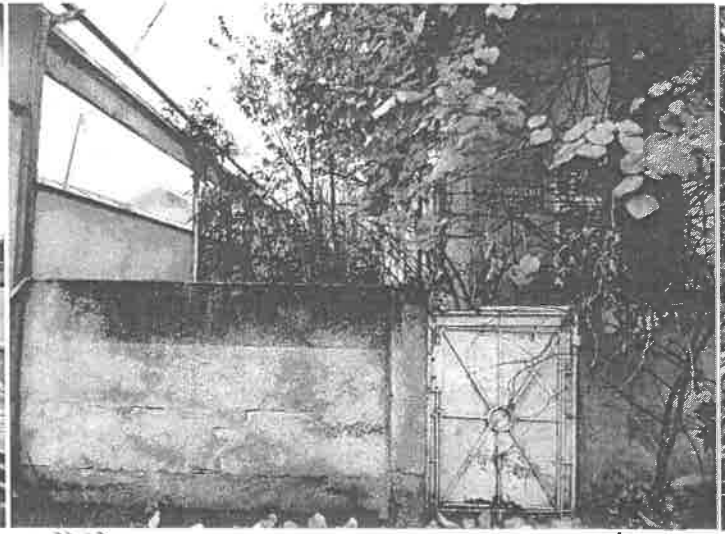
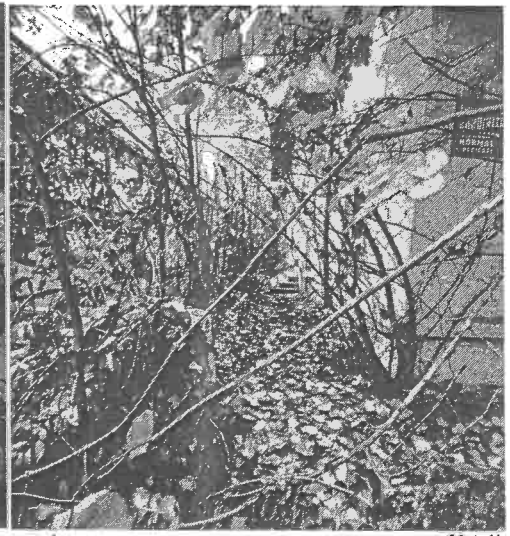
Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	15.09.2022	147538 147538-C1	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 118166/15.09.2022	Domeniul privat. Teren suprafata 606 mp. C1 (Locuinta S+P). Sc sol 188 mp, Scd 215 mp, Sc beci 27 mp.
2	Martie 2021	147538 147538-C1	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500	SC TOP SURVEY GROUP SRL	Ref: Martie 2021	Front stradal 9,6 ml.
3	05.10.2022	147538 147538-C1	Certificat de Urbanism	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 947/05.10.2022	Proprietate privata a Mun. Ploiesti conform HCL Nr. 139/31.03.2022. Parcela construibila.
4	Decembrie 2000	n/a	Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploiești	SC CONSPROIECT SA Ploiesti Expert MLPAT Ing. Zoltan Sandor	Ref: 4/14675/Decembrie 2000	Clasa de risc seismic Rs I. Concluzii E.T.: Se recomanda consolidarea cladirii.

Lista documentelor lipsa

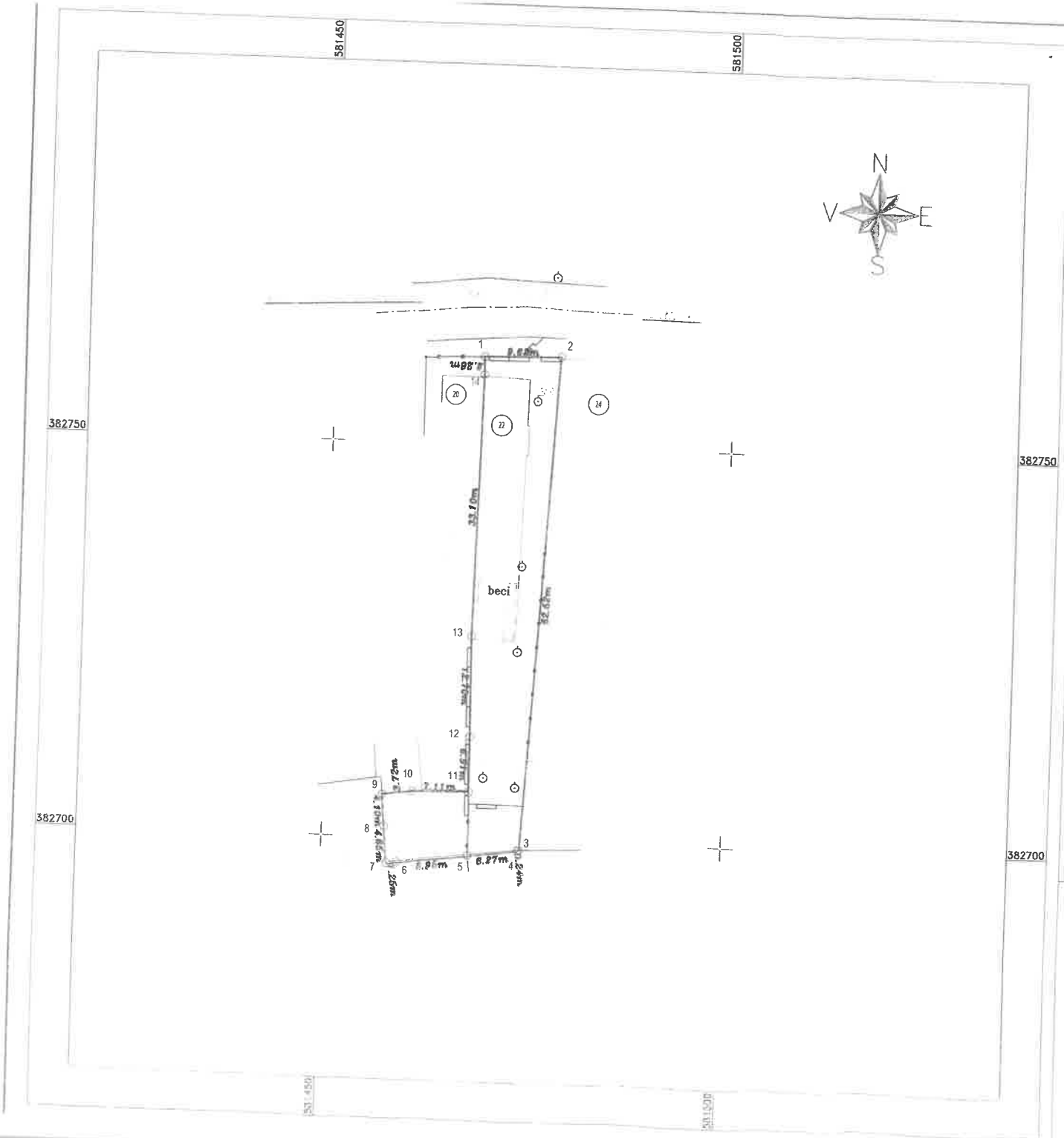
Nr. crt.	Descriere
1	HCL MUNICIPIUL PLOIESTI NR. 139/31.03.2022
2	Certificat de Performanta Energetica
3	Autorizatie de Construire
4	Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor
5	Releveu
6	Fisa bunului imobil

Mobile: 0725 482 395
E-mail: office@evaluareimob.ro

Anexa 8: Fotografii inspectie


ALEXANDRA



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
147538	606mp	Mun. Ploiesti, Str. Mihai Bravu, nr. 22 - intravilan, jud. Prahova

Cartea Funciara		UAT	PLOIESTI

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	606	Teren intravilan partial imprejmuit astfel: Nord: gard de beton; Est: gard de metal si calcan; Sud: calcan; Vest: calcan si gard de beton;
Total		606	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CAS	188	Gradinita - Constructie Administrativ Sociala (S+P) - S.c.sol = 188mp, S.c. desf. = 215mp, S.c.beci = 27mp;
Total		188	

Suprafata totala masurata a imobilului = 606mp
Suprafata din act = 601mp

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZAŢIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948
Digitally signed by Alexandra Radu
Date: 2021.04.02 11:13:47 +03'00'

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Data: Martie 2021

Inspector

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

Semnatura si parafa

Andreea Calin Semnat digital de Andreea Calin Data: 2021.04.14 15:17:27 +03'00'

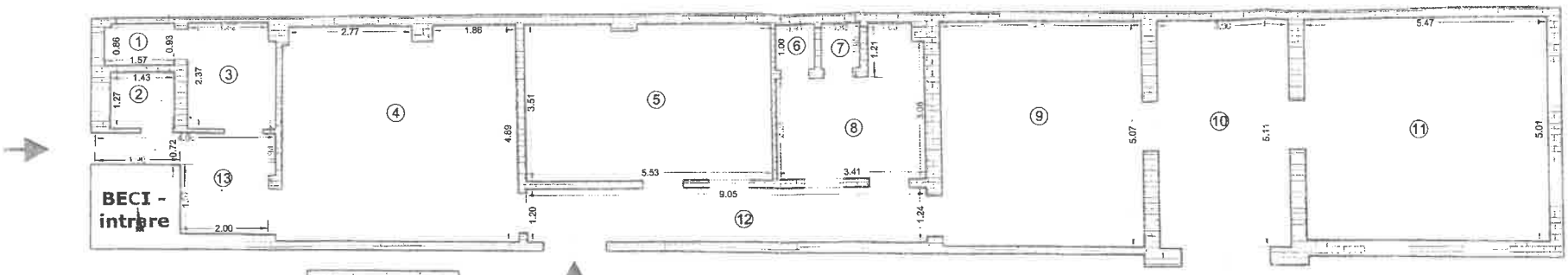
Data .....

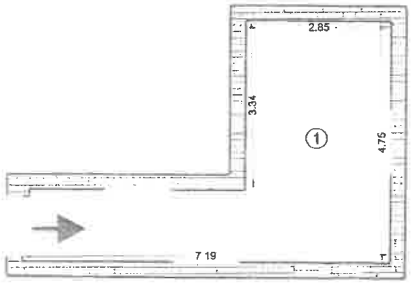
Ştampila BCPI

ANEXA NR. 3

CONSTRUCŢIE C1
DESTINAŢIE: Gradinita
NIVELE: PARTER ŞI SUBSOL (Beci)
SUPRAFAŢA CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ = 215 mp
SUPRAFAŢA UTILĂ TOTALĂ = 166.13 mp

PARTER





BECI

PARTER		
NR. INCAPERE	DESTINATIE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	W.C.	1.45
2	W.C.	1.82
3	SPALATOR	4.68
4	SALA	25.72
5	SALA	19.32
6	W.C.	0.91
7	W.C.	0.88
8	BAIE	9.20
9	SALA	22.75
10	HOL	15.33
11	SALA	27.23
12	HOL	11.04
13	HOL	6.10

Suprafata Utila Parter = 146.43mp
Suprafata Constr. Parter = 188mp

BECI		
NR. INCAPERE	DESTINATIE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	BECI	19.70

Suprafata Utila Beci = 19.70mp
Suprafata Constr. Beci = 27mp

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 0778 S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.

Executant,
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZAŢIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 0778

Întocmit,
Constantin Mihai
AUTORIZAŢIE CATEGORIA A
Seria RO-B-F, Nr. 0229

RELEVEE LOCUINTA C1 (P+Beci)

ADRESA: Judeţul Prahova, Mun. Ploiesti, str. Mihai Bravu, nr. 22

Scara 1:100
Data:08.2018

BENEFICIAR:
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Anexa nr. 4 la H.C.L. nr. .....

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+constructie), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu nr.22, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

SECŢIUNEA I

FIŞA DE DATE

privind vânzarea prin licitaţie publică a imobilului (teren+constructie), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti

INTRODUCERE

A1. Denumirea autorităţii contractante

Municipiul Ploieşti

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piaţa Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

A2. Activitatea autorităţii contractante – administrarea domeniului public şi privat al Municipiului Ploieşti

A3. Obiectul procedurii de licitaţie - imobilului (teren+constructie), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr. 139/31.03.2022, privind schimbarea destinaţiei de unitate de învăţământ a imobilului situat în str. Mihai Bravu nr.22 în care a funcţionat Grădiniţa cu program normal nr.1, terenul fiind înscris în Cartea Funciară nr. 147538, cu nr. cadastral 147538, iar constructia fiind înscrisa în Cartea Funciară nr. 147538, cu nr. cadastral 147538-C1 – în conformitate cu prevederile prezentate în Secţiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentaţii 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 construcţia C1-locuinţă (S+P), în suprafaţă construită la sol de 188 mp, suprafaţă utilă parter de 146,43 mp, suprafaţă construită beci de 27 mp, suprafaţă utilă beci de 19,70 mp, suprafaţă construită desfăşurată de 215 mp, teren în suprafaţă de 606 mp (măsurată), din acte 601 mp., cu ofertantul declarat câştigător.

A5. Existenţa reperelor disponibile

Valoarea garanţiei de participare este în cuantum de 10% din preţul de pornire la licitaţie (fără TVA) a imobilului supus procedurii de licitaţie.

A.6. Procedura aplicată

- licitaţie publică

A. PROCESUL DE LICITAŢIE

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

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

Situaţia economica şi financiară a ofertantului:

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita participanţilor la procedura de licitaţie situaţia economică şi financiară prin prezentarea unei dovezi privind deţinerea sumei ofertate.

B.1. Documentele care se solicită in vederea calificării ofertanţilor:

Dosarul de participare la licitaţie trebuie să cuprindă două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior.

Pe plicul exterior se va indica atât datele de identificare ale ofertantului (numele şi prenume / denumire societate) cât şi obiectul (imobilul) licitaţiei pentru care este depusă oferta, cu menţiunea *"A nu se deschide înainte de data de ....., orele ....."*. *(Se vor nota data şi ora de desfăşurare a licitaţiei menţionate în anunţul privind organizarea licitaţiei).*

Plicul exterior va trebui să conţină:

I. Pentru persoanele juridice:

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

   - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
   - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
   - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
   - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu din care să rezulte că ofertantul utilizează/folosește bunuri ce aparțin patrimoniului Municipiului Ploiești în baza unor forme contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești și are îndeplinite la zi toate obligațiile datorate (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter)
   - Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
   - Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.
c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
   - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
   - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
   - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
   - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
   - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,
d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire
e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

II. <u>Pentru persoanele fizice:</u>

a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
   - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
   - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
   - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
   - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu din care să rezulte că ofertantul utilizează/folosește bunuri ce aparțin patrimoniului Municipiului Ploiești în baza unor forme contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești și are îndeplinite la zi toate obligațiile datorate (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
   - Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al 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 Ploieşti;
- în cazul adjudecării licitaţiei, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
- în cazul adjudecării licitaţiei va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
- ofertantul îşi asumă cunoaşterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat şi în cazul adjudecării licitaţiei nu va avea alte obiecţiuni,

d. Chitanţa privind achitarea Documentaţiei de atribuire.
e. Dovada achitării taxei de participare la licitaţie.
f. Dovada constituirii garanţiei de participare la licitaţie.
g. Dovezi privind deţinerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

Pe plicul interior, care conţine formularul de ofertă – Anexa nr. 3, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi 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 şi va semna fiecare filă cuprinsă în dosarul de participare la licitaţie şi va înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătura proprie. Dacă acest fapt nu este îndeplinit, organizatorul licitaţiei nu va purta nici o răspundere pentru eventualele consecinţe ce vor decurge de aici şi care vor fi stabilite de către comisia de evaluare.

Toate documentele şi informaţiile solicitate reprezintă condiţii eliminatorii, oferta care nu îndeplineşte prin documentele prezentate condiţiile de participare la licitaţie va fi descalificată.

B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire

Criteriile de atribuire:
- cel mai mare nivel al ofertei (pondere 40%),
- capacitatea economico-financiară a ofertanţilor (pondere 35%),
- protecţia mediului înconjurător (pondere 10%),
- condiţii specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat (pondere 15%).

Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Municipiul Ploieşti are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea Municipiului Ploieşti în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

OBS. Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

B.3. Publicitatea operaţiunii

B3.1. Elaborarea şi publicarea anunţului de licitaţie

În cazul procedurii de licitaţie, autoritatea contractantă are obligaţia să publice anunţul de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

B3.2. Punerea la dispoziţie a documentaţiei de atribuire

Documentaţia de atribuire poate fi obţinută în urma unei solicitări a fiecărei persoane interesate.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

B3.3. Reguli de comunicare si transmitere a datelor

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

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

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

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

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

- Participarea

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

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

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

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

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

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

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

- Incompatibilități

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

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

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

B.4.2. Garanția de participare

Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioada derulată până 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 dacă:

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

B.4.3. Taxa de participare la licitație

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

Taxa de participare nu se restituie.

B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire

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

B.4.5. Primire oferte

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

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

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

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

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

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

B.4.6. Desfășurarea licitației publice

1. La data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisia de evaluare, 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 forța majoră invocate si 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 comisia de evaluare va întocmi un proces verbal în care va consemna rezultatul analizei.
4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin doua oferte să întrunească condițiile de eligibilitate.
5. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
6. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
8. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
9. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit după analizarea conținutului plicurilor exterioare, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
10. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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

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

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

14. Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile criteriilor de atribuire stabilite. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

15. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

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

18. Dosarele de participare aparţinând deponenţilor care au transmis notificări de retragere, dosarele de participare întârziate sau cele care nu prezintă garanţie de participare la licitaţie vor fi înapoiate deponenţilor respectivi.

19. Orice încercare a unor participanţi sau acţiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea şedinţei de licitaţie pot avea ca rezultat respingerea dosarului de participare şi descalificarea participanţilor respectivi.

20. După şedinţa de licitaţie toate documentele licitaţiei se vor arhiva la sediul organizatorului licitaţiei.

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

- un exemplar (originalul) la organizatorul licitaţiei;
- un exemplar pentru evidenţă la dispoziţia comisiei.

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

23. Rezultatul licitaţiei va fi afişat în termen de 24 ore la sediul organizatorului acesteia.

24. Eventualele contestaţii ale licitanţilor se vor depune în scris, la sediul organizatorului licitaţiei în termen de 24 ore de la încheierea licitaţiei. Contestaţiile vor fi soluţionate în ziua lucrătoare următoare depunerii lor, de către o comisie desemnată.

25. Data rezolvării contestaţiilor reprezintă data la care rezultatele rămân definitive.

26. Municipiul Ploieşti are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

27. Municipiul Ploieşti are obligaţia de a încheia contractul de vânzare - cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

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

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

B.4.7. Neîncheierea contractului

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

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

3. În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, precum şi în cazul neîncheierii contractului în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, documentaţia de atribuire păstrându-şi valabilitatea.

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

5. Refuzul ofertantului câştigător de a semna contractul de vânzare cumpărare determina pierderea garanţiei de participare şi interdicţia de a participa la o alta licitaţie ulterioara, organizată de Municipiul Ploieşti.

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

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

B.4.8. Dispoziţii finale

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situaţiilor neprevăzute care ar putea să apăra cu ocazia desfăşurării licitaţiei, comisia de evaluare poate lua decizii în limitele competentelor stabilite şi în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitaţiei şi notificate în mod corespunzător participanţilor la licitaţie.

2. Participanţii care sunt dovediţi ca au stabilit cu alţi participanţi înţelegeri pentru falsificarea rezultatului licitaţiei vor fi excluşi de la licitaţie.

3. De regulă, nu se permite anularea licitaţiei. În mod excepţional, anularea licitaţiei se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestaţii întemeiate privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei care au afectat loialitatea concurentei, nu au asigurat transparenţa procedurilor de licitaţie sau au produs discriminări între ofertanţi.

4.Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare cumpărare în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

5.Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6. În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie. Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie; in vederea desfăşurării licitaţiei fiind necesara depunerea unei singure oferte valabile. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

B. INFORMAŢII PRIVIND CONDIŢIILE GENERALE DE CONTRACTARE ŞI ELEMENTE DE PREŢ

Preţul de pornire al licitaţiei publice, pentru imobilul (teren+constructie), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, este cel menţionat în Secţiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentaţii de atribuire.

Preţul de adjudecare a licitaţiei va deveni preţ în contractul de vânzare - cumpărare.

SECȚIUNEA II

CAIETUL DE SARCINI

1. ***Obiectul licitației publice: vânzarea*** a imobilului (teren+constructie), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu nr.22, ce aparține domeniului privat al potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 139/31.03.2022, privind schimbarea destinației de unitate de învățământ a imobilului situat în str. Mihai Bravu nr.22 în care a funcționat Grădinița cu program normal nr.1.
2. ***Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:***

a. Adresă imobil: **Ploiești, str. Mihai Bravu nr.22**
b. Suprafață teren: **teren în suprafață de 606 mp (măsurată), din acte 601 mp.**
c. **Construcția C1-locuință (S+P), în suprafață construită la sol de 188 mp, suprafață utilă parter de 146,43 mp, suprafață construită beci de 27 mp, suprafață utilă beci de 19,70 mp, suprafață construită desfășurată de 215 mp**
d. Cadastru și Publicitate Imobiliara: teren-**Carte funciară nr. 147538, nr. cad. 147538 si constructia C1- Carte funciară nr. 147538 , nr.cad.147538-C1**
e. Preț de pornire la licitație: **1.616.228 lei**
f. Taxă participare licitație: 500 lei (nu se restituie)
g. Garanție de Participare la licitație:**161.622,80 lei**
h. Certificat de urbanism nr.79/14.02.2025 emis în scopul „vânzare". (Anexa nr.1 la Caietul de sarcini)

NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, a fost calculat pornind de la prețul stabilit în raportul de evaluare și compararea acestuia cu valoarea de inventar.

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

SECȚIUNEA III

FORMULARE

CERERE DE ÎNSCRIERE

LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI- (TEREN+CONSTRUCTIE), ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCIARĂ NR.147538, SITUAT ÎN PLOIEȘTI, STR. MIHAI BRAVU NR.22, CE APARȚINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

1. Persoane juridice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului (teren si constructie) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, Str. Mihai Bravu Nr.22.

2. Persoane fizice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului (teren si constructie) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, Str. Mihai Bravu nr.22.

Anexa nr. 2 la documentaţia de atribuire

SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR
DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

OFERTANT:

.....
(denumire şi adresă)
Nr. ...../ .....
(ziua, luna, anul)

Către,
MUNICIPIUL PLOIEŞTI

Ca urmare a anunţului apărut în ....., privind organizarea licitaţiei publice pentru cumpărarea imobilului (teren si constructie) ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, Str. Mihai Bravu nr.22 prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

_____
(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată şi după caz, ştampila societăţii)

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 si constructie) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, Str. Mihai Bravu nr.22 , cu suma de:

.....,

(suma în cifre și în litere)

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

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

DATA COMPLETĂRII	OFERTANT,
_____	
(ziua, luna, anul)	(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

ANEXA NR. 1 LA CAIETUL DE SARCINI

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 300691 din 03-02-2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 79 **Din:** [illegible]

In scopul:

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

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,
cu domiciliul\sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 300691 din 03-02-2025,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada MIHAI BRAVU, nr. 22, 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 147538 format din teren in suprafata de 601 mp din acte, respectiv 606 mp din masuratori, constructie avand destinatia de locuinta (S+P) cu Sc la sol = 188 mp, Sc desf= 215 mp, Sc beci = 27 mp este proprietate privata a Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.139 / 31.03.2022 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr.10576 / 29.01.2025.
Conform PUG si RLU, in zona este instituita interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ, interdictie ridicata, numai pentru locuinte, prin HCL 327 / 2003 si protectie din punct de vedere arhitectural.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin PUG:
IS-zona pentru institutii si servicii de interes general
ISr-constructii complexe, cu restrictii intocmire PUD/PUZ;
-functiunea dominanta: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe (cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit);
-functiuni complementare: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri
Utilizari permise:
- locuinte cu regim mixt de inaltime;
- servicii profesionale, sociale si profesionale;
- comert;
- turism;
- parcari publice si aferente functiunilor admise;
Utilizari interzise:
- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante;
- amenajari provizorii sau instalari de chioscuri/improvizatii pe domeniul public

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 04-02-2025
Verificat:COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform H.C.L. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 361 / 28.09.2012

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-E-9; Isr; POT = 50%; CUT = 1,50 ;
- suprafata teren = 601 mp din acte, suprafata teren = 606 mp din masauratori, front la strada 9,62 m;
Sunt considerate loturi construibile toate loturile care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate, suprafata minima a parcelei de 150 m.p. pentru cladiri insiruite, respectiv de minimum 200 m.p. pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate,adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- parcela construibila; (in parcelar existent)
- regim mixt de inaltime;
- retragere minima obligatorie de 6,50 m din axul Mihai Bravu;
- distanta dintre cladirile amplasate pe parcele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 119/2014, modificat si completat); in cazul in care aceasta conditie nu poate fi respectata, se va intocmi, obligatoriu, un STUDIU DE INSORIRE, care va fi analizat la faza de Autorizatie de Construire, in functie de amplasamentul propus;
- distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela: minim 3 ml, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- pentru locuinte, limitele laterale si limita posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace cu inãltimi de max. 2,0 m,iar pe aliniament vor fi decorative cu inãltimea de max. 1,80 m;
- orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un inscris autentic;
- nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
- terenul are acces la str. Mihai Bravu si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- spatii verzi: se va respecta art.34 din RGU; eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU in raport cu functiunea cladirii ;

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.

NOTA:
"NOTARUL VA INFORMA PROPRIETARII SI PE CEI INTERESATI ASUPRA PREVEDERILOR PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM".

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri
☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

- nu este cazul

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

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

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 04-02-2025
Verificat:COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

PRIMAR,
MIHAI-LAURENTIU POLITEANU

L.S.

ROMÂNIA
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

10 FEB. 2025

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

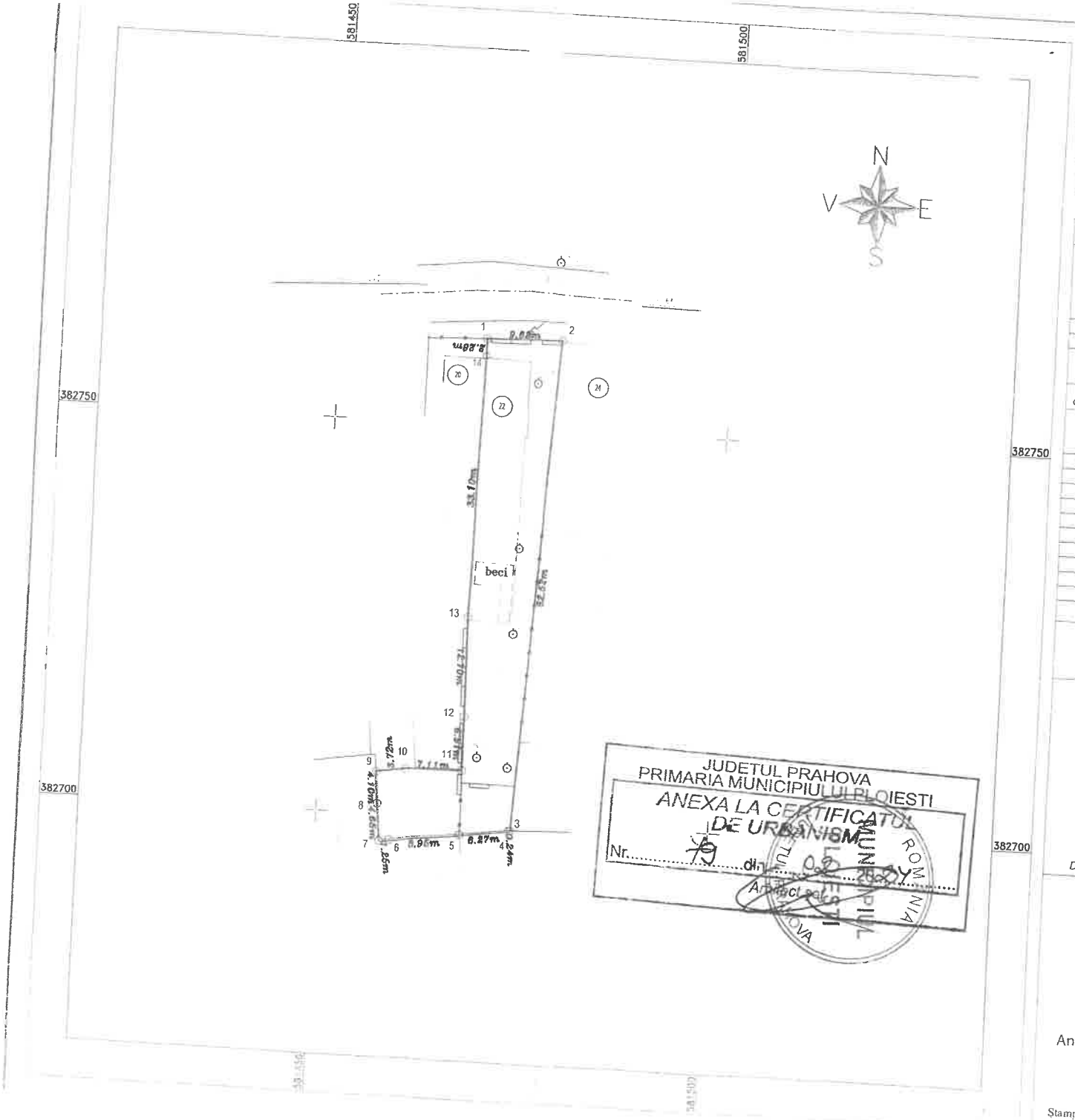
10.02.2025

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

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

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER., 04-02-2025
Verificat:COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 79 din 2025
arhitect şef



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULU.

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
147538	*606mp*	*Mun. Ploiesti, Str. Mihai Bravu, nr. 22 - intravilan, jud. Prahova*

Cartea Funciara		UAT	*P L O I E S T I*

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	606	*Teren intravilan partial imprejmuit astfel: Nord: gard de beton; Est: gard de metal si calcan; Sud: calcan; Vest: calcan si gard de beton;*
Total		606	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CAS	188	*Gradinita - Constructie Administrativ Sociala (S+P) - S.c.sol = 188mp, S.c. desf. = 215mp, S.c.beci = 27mp;*
Total		188	

Suprafata totala masurata a imobilului = 606mp
Suprafata din act = 601mp

Executant:
S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.
AUTORIZAŢIE CLASA I
Seria RO-B-J, Nr. 1948
Digitally signed by Alexandra Radu
Date: 2021.04.02 11:13:47 +03'00'

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Data: Martie 2021

Inspector

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

Semnatura si parafa

Andreea Calin Semnat digital de Andreea Calin Data: 2021.04.14 15:17:27 +03'00'

Data .....

Stampila BCPI

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

Nr. 387 / 10.07.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitaţie publică a imobilului (teren+construcţie), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploieşti, str.Mihai Bravu nr.22, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti

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

Imobilul (teren+construcţie), situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, se află în domeniul privat al Municipiului Ploieşti conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr.139/31.03.2022 privind schimbarea destinaţiei de unitate de învăţământ a imobilului situat în str. Mihai Bravu nr.22 în care a funcţionat Grădiniţa cu program normal nr.1.

Pentru imobilul (teren+construcţie), situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22 sunt îndeplinite formalităţile de publicitate imobiliară, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.147538, număr cadastral 147538 (teren) şi respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcţie).

În cadrul şedinţei din data de 23.02.2022 a Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populaţie, Comerţ, Turism, Agricultură, Promovare Acţiuni Comerciale, a fost analizată situaţia imobilului situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, primind "Aviz favorabil schimbare destinaţie + valorificare vânzare prin licitaţie".

Conform Raportului de evaluare nr.541/01.11.2023 întocmit de către EVALUARE ŞI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ŞI ASOCIAŢII SRL, în baza Acordului-cadru de prestări servicii nr.198091 din 02.09.2021 încheiat cu Primăria Municipiului Ploieşti şi a contractului subsecvent nr.20767/25.10.2022, pentru imobilul (teren+construcţie) mai sus menţionat, evaluatorul autorizat a propus următoarea valoare:

Valoarea de piaţă a imobilului:
1.616.228 Lei ≈ 325.295 Euro
Din care:
Valoarea de piaţă a terenului CF 147538 aparţinând Municipiului Ploieşti:
1.354.910 Lei ≈ 272.700 Euro
Valoarea de piaţă a locuinţei CF 147538-C1 aparţinând Municipiului Ploieşti:
261.318 Lei ≈ 52.595 Euro;
Valoarea nu conţine TVA

În cadrul şedinţei din data de 19.12.2023 a Comisiei nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populaţie, Comerţ, Turism, Agricultură, Promovare Acţiuni Comerciale, a fost analizat raportul de evaluare nr.571/27.11.2023 întocmit pentru imobilul (teren+construcţie) situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, fiind consemnat in procesul verbal "Iniţiere HCL ".

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

Având în vedere cele prezentate, supunem spre aprobare, in regim de urgenta, Consiliului Local al Municipiului Ploieşti proiectul de hotărâre alăturat privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+constructie) situat în Ploieşti, str. Mihai Bravu nr.22, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploieşti.

CONSILIEPI·

Vîscan Robert-

Marcu Valer

Palaş-Alexandru

Sandu Octavian-

Popa Gheorg

Tonsciuc Mih

Neagu Daniel-I