ANEXA NR. 1 LA HCL
NR. 1135/2024

MUNICIPIUL PLOIESTI

Decembrie 2023

Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc L3, ap.1
Tel: 0744.576.885
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2035/28.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Teren intravilan in suprafata de 30 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Fat Frumos nr 3, jud. Prahova



PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI
UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI

21.12.2023

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, al clientului şi al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.

1 SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 30 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Fat Frumos nr 3, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 148628 a loc. Ploiesti, avand nr cad 148628.

Observatii: Conform Certificat de urbanism nr 938/10.10.2023, parcela de teren este neconstruibila din punct de vedere al dimensiunilor.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Fat Frumos.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea tranzactionarii pe piata libera.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării

SEV 102 - Documentare şi conformare

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

Glosar 2022

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
148628	17.594,51	3.540	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
148628	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata.**

Astfel:

Valoarea de piata = 3.540 euro, respectiv 17.594,51 lei

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referinţa a evaluării, 21.12.2023.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor şi a tuturor celorlalte ataşamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;

- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile şi metodologia de lucru promovate de către Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL

SOCIETATEA COMERCIALA KIDO ADVISORS S.R.L. PLOIESTI - PRAHOVA

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute si prezentate în prezentul raport sunt reale şi corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere preofesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei;
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2023

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SIRBU MADALINA ELENA
Legitimatia Nr. 18106
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 7

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare 7

2.2 Scopul evaluarii 7

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate 7

2.4 Tipul valorii si moneda raportului 7

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei 8

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV 8

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate 8

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale 9

2.8.1 Ipoteze 9

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare 10

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica 11

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor 11

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate). 13

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII 14

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU) 14

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii 14

4.3 Abordarea prin piata 15

4.4 Metoda extractiei 20

4.5 Metoda alocarii 20

4.6 Metoda reziduala 21

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare 21

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii 21

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului. 22

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI.**
Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.
Având în vedere Statutul ANEVAR şi standardele de evaluare, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de utilizatorul lucrării.

2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata**, in vederea tranzactionarii pe piata libera, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI.** Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 30 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Fat Frumos nr 3, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 148628 a loc. Ploiesti, avand nr cad 148628.

Observatii: Conform Certificat de urbanism nr 938/10.10.2023, parcela de teren este neconstruibila din punct de vedere al dimensiunilor.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Fat Frumos.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea tranzactionarii pe piata libera.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Nu se cunosc alte sarcini sau litigii care ar putea afecta dreptul de proprietate. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.
Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).
Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **21.12.2023.**
La baza intocmirii evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de **21.12.2023,** data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator.
Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **21.12.2023** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.
Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2020.
Conform acestora, **valoarea de piata** *este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa u marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*
Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării

SEV 102 - Documentare şi conformare

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

Glosar 2022

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informaţii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.

- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu işi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigaţie şi nici nu am inspectat acele părţi ale clădiriii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părţi sunt în stare tehnică bună. Nu putem să primăm nicio opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalaţiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele ăn vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală şi/sau cele din documentaţiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa si condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluaraii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinanad oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client şi a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului/proprietarului; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul şi evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de reţele, guri de aersire) care să indice prezenţa unor traversări de reţele magistrale de utilităţi. Nu au fost făcute investigaţii privind contaminanţii. Evaluatorul nu a observat in cursul inspecţiei indicii care să conducă la ipoteza existenţei unor reţele de utilităţi care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate in raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Nu e cazul.

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi in cadrul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Proprietatea evaluata consta intr-o proprietate cu destinatia actuala de teren intravilan, dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan în suprafata de 30 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Fat Frumos nr 3, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 148628 a loc. Ploiesti, avand nr cad 148628.

Observatii: Conform Certificat de urbanism nr 938/10.10.2023, parcela de teren este neconstruibila din punct de vedere al dimensiunilor.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Fat Frumos.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea tranzactionarii pe piata libera.**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 149646/02.10.2023;
- Certificat de urbanism nr 938/10.10.2023
- Hotararea nr 143/31.03.2022
- Plan de amplasament.

In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona de sud-B-dul Indepententei.
Zona in care se afla imobilul este rezidentiala. In zona se afla atat spatii rezidentiale- locuinte unifamiliale, cat si blocuri de locuinte in apropiere.
Amplasamentul se invecineaza cu case unifamiliale.
Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Fat Frumos, la care are o deschidere de 1,57 ml si alee publica.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.
Topografia terenului este plana. Terenul este neamenajat, fiind acoperit cu vegetatie. Este partial imprejmuit cu gard din fier. Categoria de folosinta este curti constructii.
Forma este neregulata.

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :
IS-zona pentru institutii si servicii de interes general, respectiv ISexr-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 minim la strada;
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

UTR S-3, POT 50%, CUT 1,50 conform HCL 293 /2007);
-suprafata teren 30 mp, acces direct la strada Fat Frumos si la aleea de acces situata in partea de vest
-terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
-parcela neconstruibila din punct de vedere al dimensiunilor;
-regim de inaltime: mixt;
-se va respecta regimul de aliniere a cladirilor existente sau retragerea minima obligatorie fata de alimamentul strazii Fat Frumos va fi de 3-5 ml;
-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);
-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;
-orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 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,



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii1.
Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

Analiza ofertei
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.
Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 191 - 231 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii
Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.
Anul acesta, piața imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiesti, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile.
In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte.
In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

Echilibrul pietei
Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la crestere sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2020 ca fiind:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea rezidentiala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.3 *Abordarea prin piata*

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

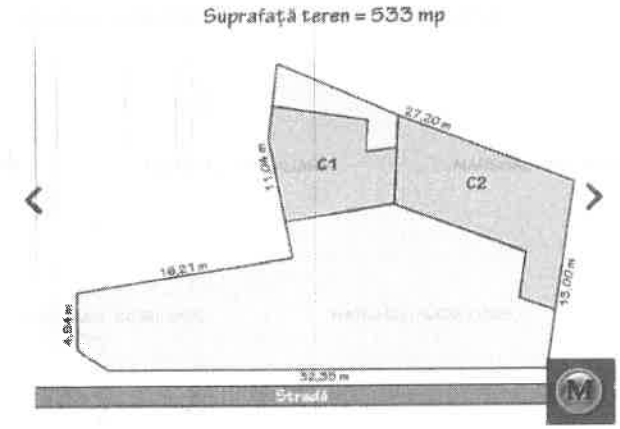
Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

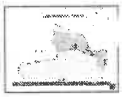
Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:





Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 533 mp

120.000 EUR
PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH51739G**

SUNA
CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	533 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	32.35 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	170.35 mp
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

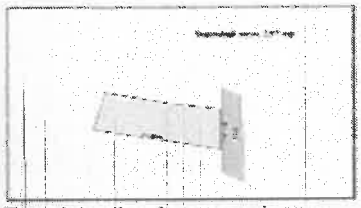
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ana-ipatescu-533-mp-msh51739g

Comparabila 2:

Teren intravilan de vanzare in zona Democratiei central, Ploiesti,...



Teren intravilan de vanzare in zona Democratiei central, Ploiesti, judetul Prahova

ID: ECX65618

Vreau detalii despre oferta
Tipareste oferta
Trimite unui prieten

Imagini

Caracteristici

Suprafata:	257 mp
Categorie teren:	intravilan
Front strada:	11,11 m
Pret:	49 000 EUR negociabil

Alte informatii

Destinatie: rezidential
Utilitati: apa, gaze, energie electrica si canalizare
Vecinatati: case
Acces: auto, pe drum asfaltat
Constructie pe teren: constructie demolabila
Indicatori de urbanism:
- POT=35%
- CUT=1.05
- parcela construibila
- regim mixt de inaltime

Stare juridica: proprietate intabulata
Disponibilitate: la data vanzarii

https://www.equinox.ro/vanzare/teren/ECX65618/

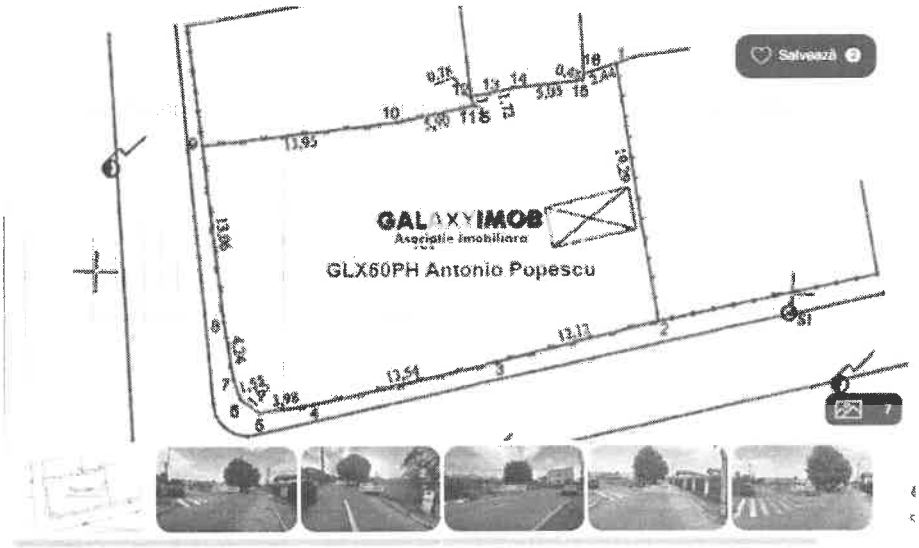
Comparabila 3:

Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Bobalna

231,03 €/mp **137.000 €**

Ploiești, zona Ana Ipătescu - Vezi hartă

Rate de la 3.377 Ron/lună Simulează credit



Antonio Popescu
Director vânzări
GALAXY IMOB

0758 098 383
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

GLX60 [illegible] 3268. Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Bobalna
Terenul se afla intr-o zona de case, fara trafic auto in teren.
Are o suprafata de 593 mp, deschiderea la 2 strazi (30 ml), respectiv (19 ml), POT 50%, CUT 1.5, regimul de inaltime P+2.
Utilitati: apa si curent pe teren, gaz si canalizare la hotar.
Vecinatati: restaurant Davinci, scoala, liceu, gradinita, after school, mijloc de transport in comun etc.
Pret: 137000 (230 Euro/ mp) Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB PLOIESTI. CONTACT NON-STOP
Informatii eficienta energetica:

Specificații

ID Anunț: X80J1508E

Actualizat în 25.12.2023

Suprafață teren:	593 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2
Lățime drum acces:	6 m

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil
La sos
Acces auto
Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

rezidential

ALTE DETALII

GLX60PH09268. Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Bobalna.
Terenul se afla intr-o zona de case, fara trafic auto intens.
Are o suprafata de 593 mp, deschiderea la 2 strazi (30 ml), respectiv (19 ml). POT 50%. CUT 1.5. regimul de inaltime P+2.
Utilitati: apa si curent pe teren, gaz si canalizare la hotar.
Vecinatati: restaurant Davinci, scoala, liceu, gradinita, alte scoli, mijloc de transport in comun etc.
Pret: 137000 (230 Euro/ mp)

Aceasta oferta apartine companiei CALAXY IMOB PLOIESTI.
CONTACT NON-STOP
Informatii eficienta energetica:
citest ... : putin

ALTE DETALII PREȚ

Comision: -

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/ana-ipatescu/teren-constructii-de-vanzare-X8GJ1308E?lista=309090654&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1367308

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		120,000	49,000	137,000
Suprafata- m²	30	533	257	593
Pret oferta €/m²		225	191	231
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		34	29	35
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		**191**	**162**	**196**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		191.4	162.1	196.4
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		191	162	196
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		191	162	196
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Dec-23	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		**191**	**162**	**196**
Localizare	Ploiesti, Str Fat Frumos nr 3, jud. Prahova	Ploiesti- zona Ana Ipatescu	Ploiesti- zona Democratiei	Ploiesti- zona Ana Ipatescu
Ajustare		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-28.71	-24.31	-29.46
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Deschide	2	32	11	49
procentul laturilor	0.08	1.96	0.48	4.05
Ajustare		-15%	-5%	-20%
Valoarea ajustare		-28.71	-8.10	-39.27
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de apa	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea electrica	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	30	533	257	593
Ajustare		5%	3%	5%
Valoarea ajustare		9.57	4.86	9.82
Explicatie ajustare		S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat .		
Alte ajustari	teren neconstruibil datorita dimensiunilor	constructii demolabile	constructie demolabila	constructie demolabila
Ajustare		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Valoarea ajustare		-19.14	-16.21	-20
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari negative comparabilelor, care sunt terenuri construibile pe care sunt amplasate constructii demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		-67	-44	-79
		-35%	-27%	-40%
ajustare bruta		86.12	53.48	98.19
		38.25%	33.00%	50.00%
Pret ajustat		124	118	118

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**118.00**	**586**
Valoare [illegible]un	**3,540**	**17,594.51**
Curs Euro	4.9702	

4.4 Metoda extractiei

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri

comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;

d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

Reprezi[illegible] o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
148628	17.594,51	3.540	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCIARE		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
148628	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecva unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (proprietate generatoare de venit) cea mai pretabila abordare este prin venit pentru cladire si teren.

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind inchirierile si chiriile este mai ridicata decat in cazul vanzarilor, in care negocierea joaca un rol importat in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind inchirierile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un spatiu pretabil pentru inchiriere si investitia intr-un asftel de spatiu se face in general pentru a genera venituri din inchiriere.

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata.**

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	**lei**	**euro**
148628	**17.594,51**	3.540

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referinţa a evaluării, 21.12.2023.

Fotografii

	
Localizare	Localizare
	
Imprejmuire	Imprejmuire
	
Imprejmuire	Vedere teren
	
Vedere teren	Vedere teren

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 307909 din 28-09-2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 938 Din: 10 OCT 2023

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. 307909 din 28-09-2023,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada FAT FRUMOS, nr. 3, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu numarul cadastral 148628 cu suprafata de 30 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului, conform HCL nr. 143 / 31.03.2022, Anexei nr. 1 la aceasta si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 149646/02.10.2023.
Conform PUG si RLU, imobilul este situat in zona protejata arhitectural si zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ, interdictie ridicata, doar pentru locuinte, prin HCL 327 / 2003.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :
IS-zona pentru institutii si servicii de interes general, respectiv ISexr-constructii complexe, cu restrictii inscrise 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, scuaturi;
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 minim la strada;
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR S-3, POT 50%, CUT 1,50 conform HCL 293 /2007);
-suprafata teren 30 mp, acces direct la strada Fat Frumos si la aleea de acces situata in partea de vest (conform planului

Intocmit: BAPU MARIANA - CONSILIER , 07-10-2023
Verificat: CIOCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

de amplasament si delimitare a imobilului prezentat);
-terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
-parcela neconstruibila din punct de vedere al dimensiunilor;
-regim de inaltime: mixt;
-se va respecta regimul de aliniere a cladirilor existente sau retragerea minima obligatorie fata de alinierea strazii Fat Frumos va fi de 3-5 ml;
-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);
-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;
-orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 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;

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 noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - TEREN CU NR. CADASTRAL-149646

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, pana emiterii 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 adecvat consultarii publice, centralizarii opiniilor 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.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 05-10-2023
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

2

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

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri ☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

- nu este cazul

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

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

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
05 OCT. 2023

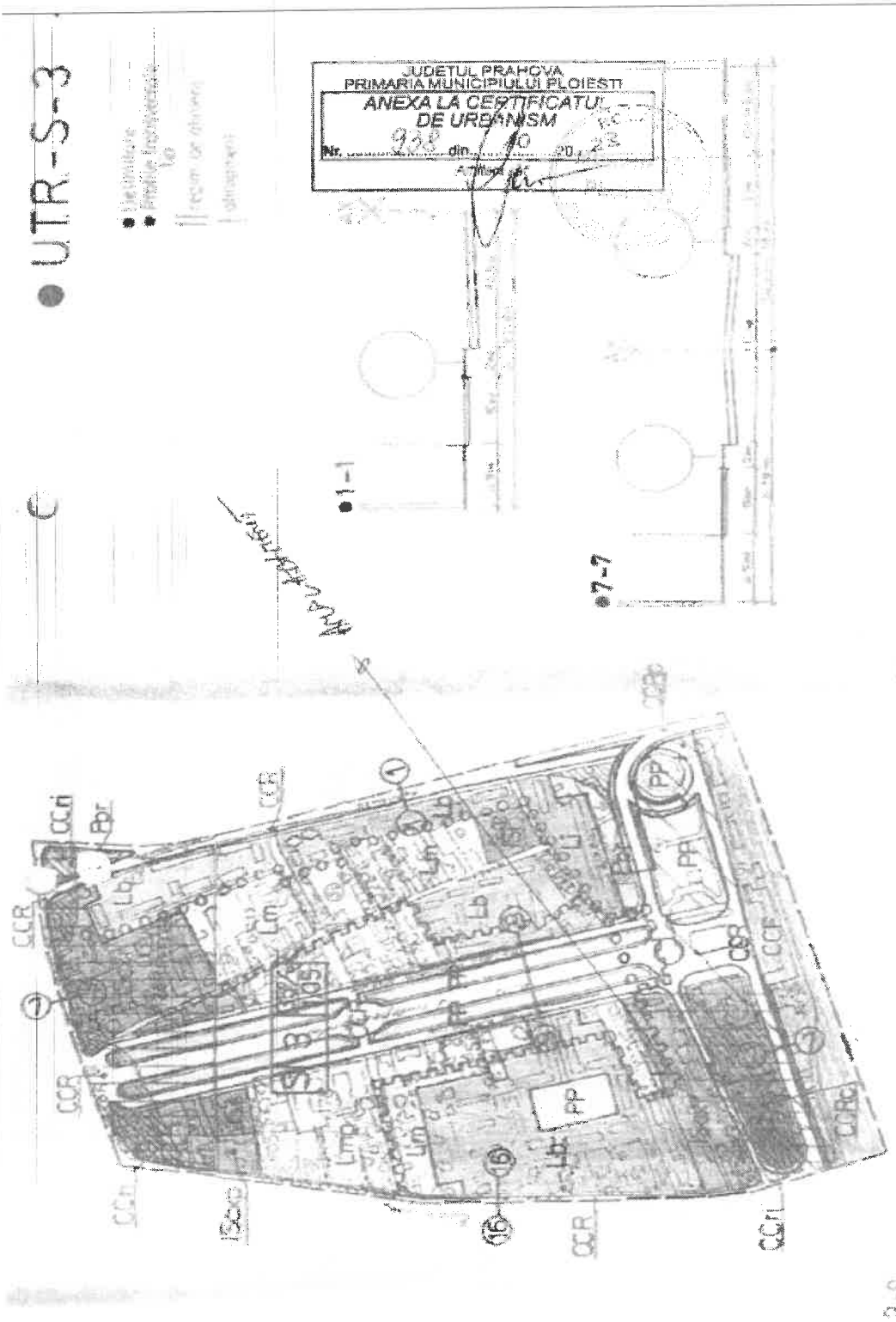
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARIOARA NEAGU
5.10.2023

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

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

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 03-10-2023
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

3


UTR-S3
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 938 din 10
1-1
7-7
PP
PP
PP



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

ANCPI

Nr. cerere	149646
Ziua	02
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
1001388504A2

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 148628 Ploiești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str Fat - Frumos, Nr. 3, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	148628	30	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59832 / 05/05/2022		
Act Administrativ nr. 143, din 31/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF:2844855, (domeniul privat)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pentru orice verificare a [illegible] adresa epay.ancpi.ro

Pentru orice verificare a [illegible]

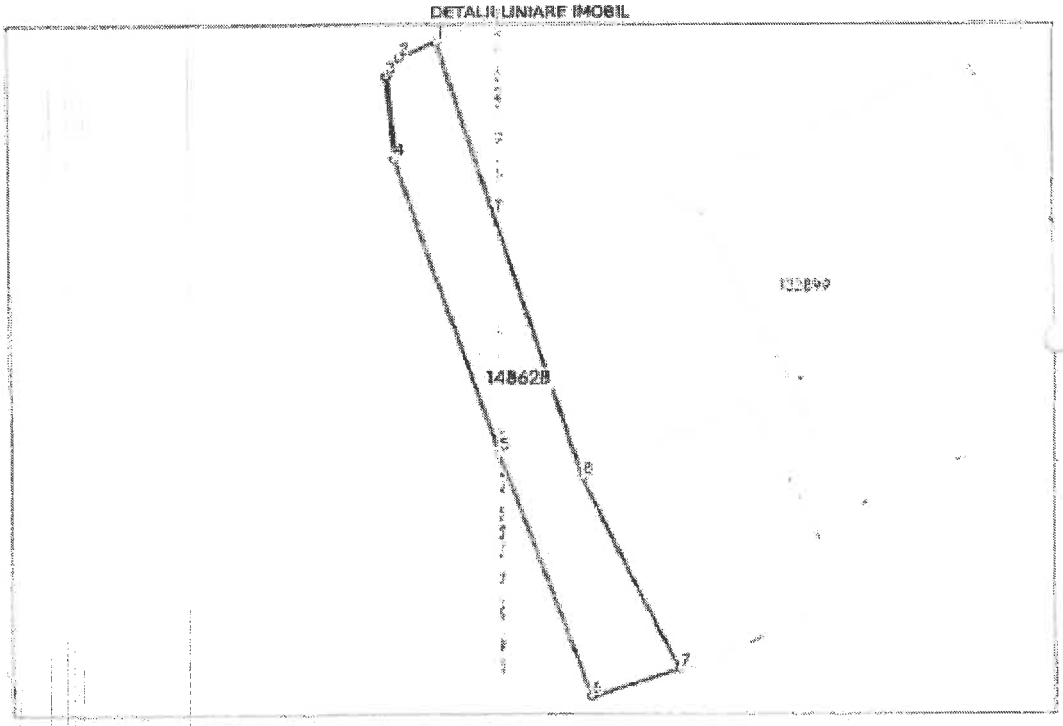
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
148628	30	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	30	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m))
1	2	1.002
2	3	0.571
3	4	2.066
4	5	7.926
5	6	6.549
6	7	2.232

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Certificatele pot fi verificate la adresa epay.ancpi.ro



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
7	8	5.409
8	1	11.592

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
02/10/2023, 11:11

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 143
privind includerea unui imobil –teren în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești"

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 145/24.03.2022 al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Viscan, Alexandru Ștefan și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 101/23.03.2022 la Direcția Gestiune Patrimoniu, Raportul de specialitate nr.86/26.03.2022 și Raportul de specialitate nr. 533/28.03.2022 al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte referitor la includerea unui imobil–teren în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești";

Având în vedere Raportul din data de 11.03.2022 al Comisiei speciale de inventariere desemnată prin Dispoziția nr.971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare Avizul din data de 23.03.2022 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

În temeiul prevederilor articolului 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.1 și alin. (2) lit. b) și c), art. 139, art. 196 alin.(1) lit. a), art. 354, art. 355 și art. 357 din Ordonanța de Urgență Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1(1) Se aprobă înscrierea în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului –teren în suprafață de 30 mp situat în str. Făt Frumos nr.3, identificat conform Anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul menționat la art.1 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare - Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Dată în Ploiești astăzi, 31 martie 2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe SÎRBU-SIMION

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN

MUNICIPIUL PLOIEŞTI
DIRECŢIA GESTIUNE PATRIMONIU

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 143/2022

Situaţia imobilului-teren ce urmează să fie inclus în « *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploieşti* »

Nr.crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Observatii
0	1	2	3
1.	Teren	Suprafaţa = 30 mp situat in Ploieşti, str. Făt Frumos nr. 3	

Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin Tabîrcă

Şef Serviciu S.I.E.B.,
Gabriela Mîndruţiu

Şef Serviciu S.I.B.
Mădălin Negoiţă

Întocmit : Secoleanu Andreea Lidia

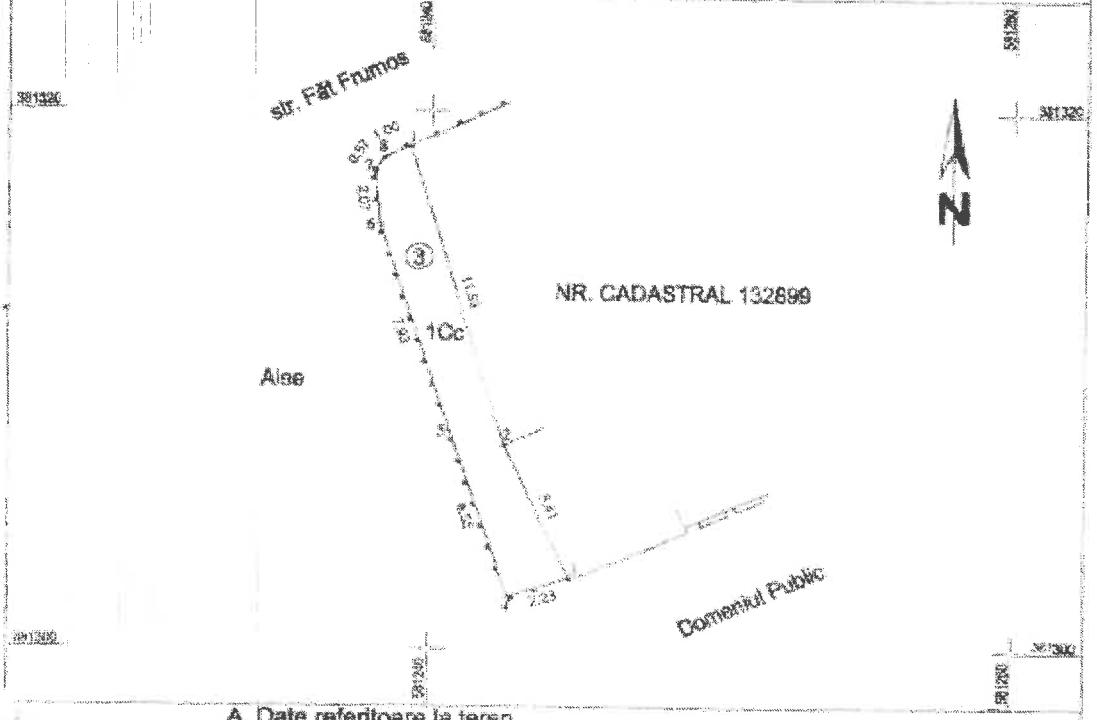
11

ANEXA NR. 2 la Ord. Pres. Al. Unit. Adm. Ter. Mun. Ploiesti

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 200

cadastral:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:
	30mp	Mun. Ploiesti, Str.Fat Frumos nr. 3, Jud. Prahova
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Mun. Ploiesti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	30	Terenul imprejmuit reprezinta cu aproximatie limita convenționala
Total		30	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TI			

Suprafata totala masurata a imobilului= 30mp
Suprafata din acte= 30mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, concordanta limitelor documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu limitele din teren.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1464
BC TOPHOTAR SRL
Aut. A.N.C.P.I.
Clasa II
Seria RO-B-J nr.1564
S.C. Topholar S.R.L.

AUTORIZAT
SOVA DAN CONSTANTIN
Categoria A
RO-B-F Nr. 1977

Data: Martie 2021

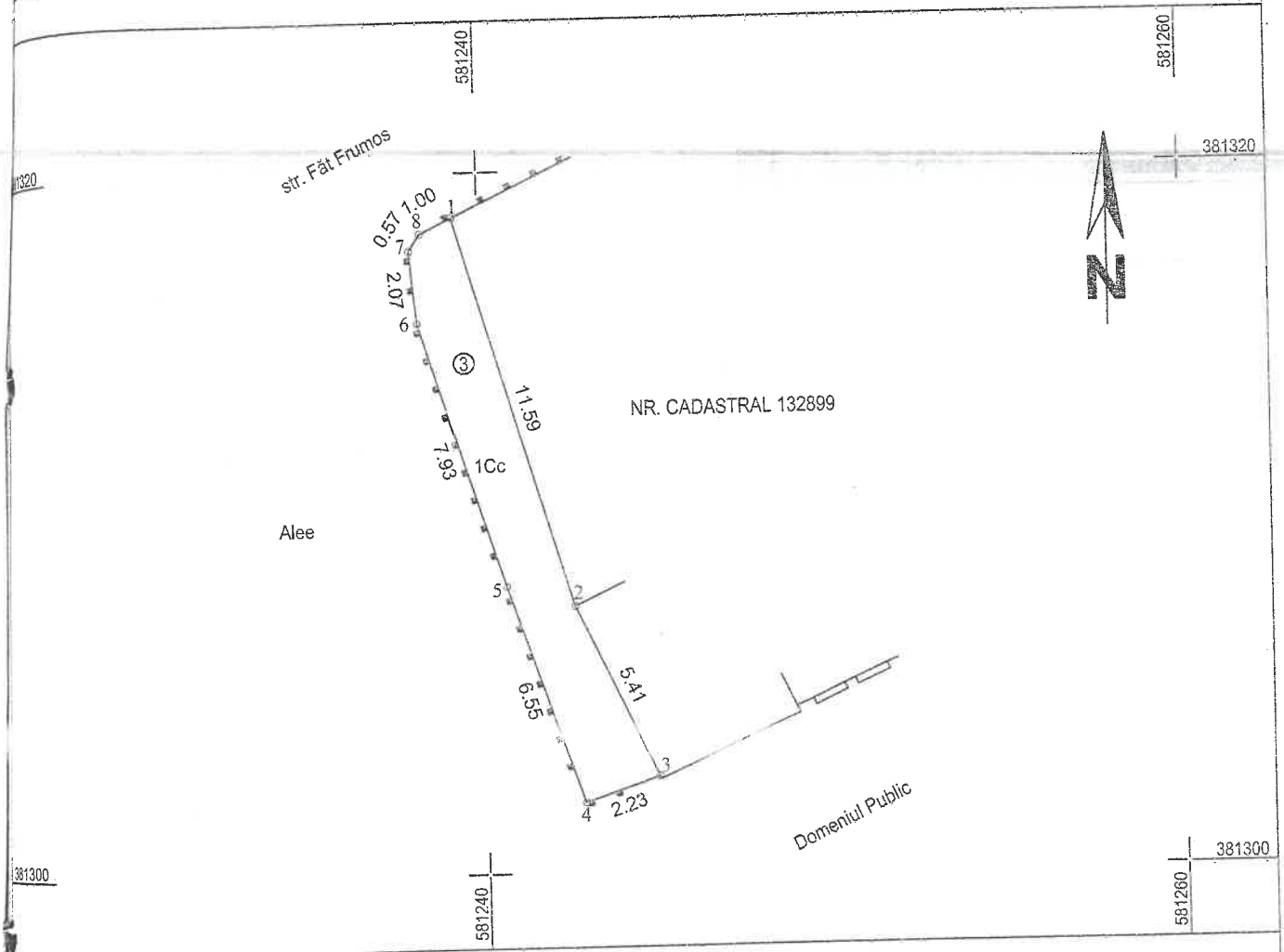
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerotii cadastral

Parafa
Semnatura si data,
Stampila BCPI

ANEXA NR 2 LA HCL 113/2024

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1: 200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:
148628	30mp	Mun. Ploiesti, Str.Fat Frumos nr. 3, Jud. Prahova
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Mun. Ploiesti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	30	Teren intravilan imprejmuit cu gard de metal, calcan si limita conventionala
Total		30	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 30mp
Suprafata din act= 30mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

SC TOPHOTAR SRL
Aut. A.N.C.P.I.
Clasa III
Seria RO-B-J
nr.1564

SOVA DAN-CONSTANTIN Digitally signed by SOVA DAN-CONSTANTIN Date: 2022.07.04 13:31:10 +03'00'

AUTORIZAT
SOVA DAN CONSTANTIN
Categoria A
RO-B-F Nr. 1977

Data: Mai 2022

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Parafa
Semnatura si data,
Stampila BCPI

Florin-Victor Alexandrescu

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 113/2024

DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 30 m², situat în Ploiești, str. Făt Frumos nr.3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

SECŢIUNEA I

FIŞA DE DATE

privind vânzarea prin licitaţie publică a imobilului – teren în suprafaţă de 30 m², situat în Ploieşti, str. Făt Frumos nr.3, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti

A. 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 - a imobilului – teren în suprafaţă de 30 m², situat în Ploieşti, str. Făt Frumos nr.3, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr.143/31.03.2022, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.148628, cu nr. cadastral 148628 – 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 imobilul – teren în suprafaţă de 30 m², situat în Ploieşti, str. Făt Frumos nr.3, 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

B. 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 licitaţie conform Anexa nr. 1, fără îngroşări, ştersături sau modificări.

b. Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertantului:

- Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitaţie – Anexa nr. 2 – opis;
- Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerţului;

- 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 Ploiești;
- în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
- în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,

- ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni.

d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

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

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

OBS: Participantul va numerota și va semna fiecare filă cuprinsă în dosarul de participare la licitație și va înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătura proprie. Dacă acest fapt nu este îndeplinit, organizatorul licitației nu va purta nici o răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge de aici și care vor fi stabilite de către comisia de evaluare.

Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii, oferta care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație va fi descalificată.

B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire

Criteriile de atribuire:

- cel mai mare nivel al ofertei (pondere 40%),
- capacitatea economico-financiară a ofertanților (pondere 35%),
- protecția mediului înconjurător (pondere 10%),
- condiții specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat (pondere 15%).

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

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

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

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

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

B.3. Publicitatea operațiunii

B3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

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

B3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

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

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

B3.3. Reguli de comunicare si transmitere a datelor

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

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

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

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

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

- Participarea

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

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

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

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

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

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

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

- Incompatibilități

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

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau 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 închiriere.

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

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

Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la casieria Municipiului Ploiești (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 (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 întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

14. Comisia de evaluare 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 apără 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 închiriere 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.

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

Preţul de pornire al licitaţiei publice, pentru imobilul – teren în suprafaţă de 30 m^2, situat în Ploieşti, str. Făt Frumos nr.3, 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*** imobilului – teren în suprafață de 30 m², situat în Ploiești, str. Făt Frumos nr.3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.143/31.03.2022.
2. ***Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:***

a. Adresă imobil: **Ploiești, str. Făt Frumos nr.3,**
b. Suprafață teren: **30 m²**,
c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: **Carte funciară nr.148628, nr. cad.148628**
d. Preț de pornire la licitație: **17.594,51 lei**
e. Taxă participare licitație: **500 lei** (nu se restituie)
f. Garanție de Participare la licitație: **1.759,45 lei**
g. Certificat de urbanism nr. **938/10.10.2023** 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 (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), ***contravaloarea*** acesteia fiind de 500 lei.

ANEXA NR. 1 LA CAIETUL DE SARCINI

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 307909 din 28-09-2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 938 **Din:** 10.OCT.2023

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. 307909 din 28-09-2023,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada FAT FRUMOS, nr. 3, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu numarul cadastral 148628 cu suprafata de 30 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului, conform HCL nr. 143 / 31.03.2022, Anexei nr. 1 la aceasta si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 149646/02.10.2023.
Conform PUG si RLU, imobilul este situat in zona protejata arhitectural si zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ, interdictie ridicata, doar pentru locuinte, prin HCL 327 / 2003.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :
IS-zona pentru institutii si servicii de interes general, respectiv IScxr-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;
Utilizati interzise:
- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front minim la strada;
Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr. 553/2011 si H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR S-3, POT 50%, CUT 1,50 conform HCL 293 /2007);
-suprafata teren 30 mp, acces direct la strada Fat Frumos si la aleea de acces situata in partea de vest (conform planului

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 05-10-2023
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

de amplasament si delimitare a imobilului prezentat);
-terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
-parcela neconstruibila din punct de vedere al dimensiunilor;
-regim de inaltime: mixt;
-se va respecta regimul de aliniere a cladirilor existente sau retragerea minima obligatorie fata de aliniamentul strazii Fat Frumos va fi de 3-5 ml;
-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);
-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;
-orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 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;

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 noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - TEREN CU NR. CADASTRAL-149646

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.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 05-10-2023
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

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

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri ☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

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

PRIMAR,
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA RĂDUNĂ
05 OCT. 2023

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU
5.10.2023

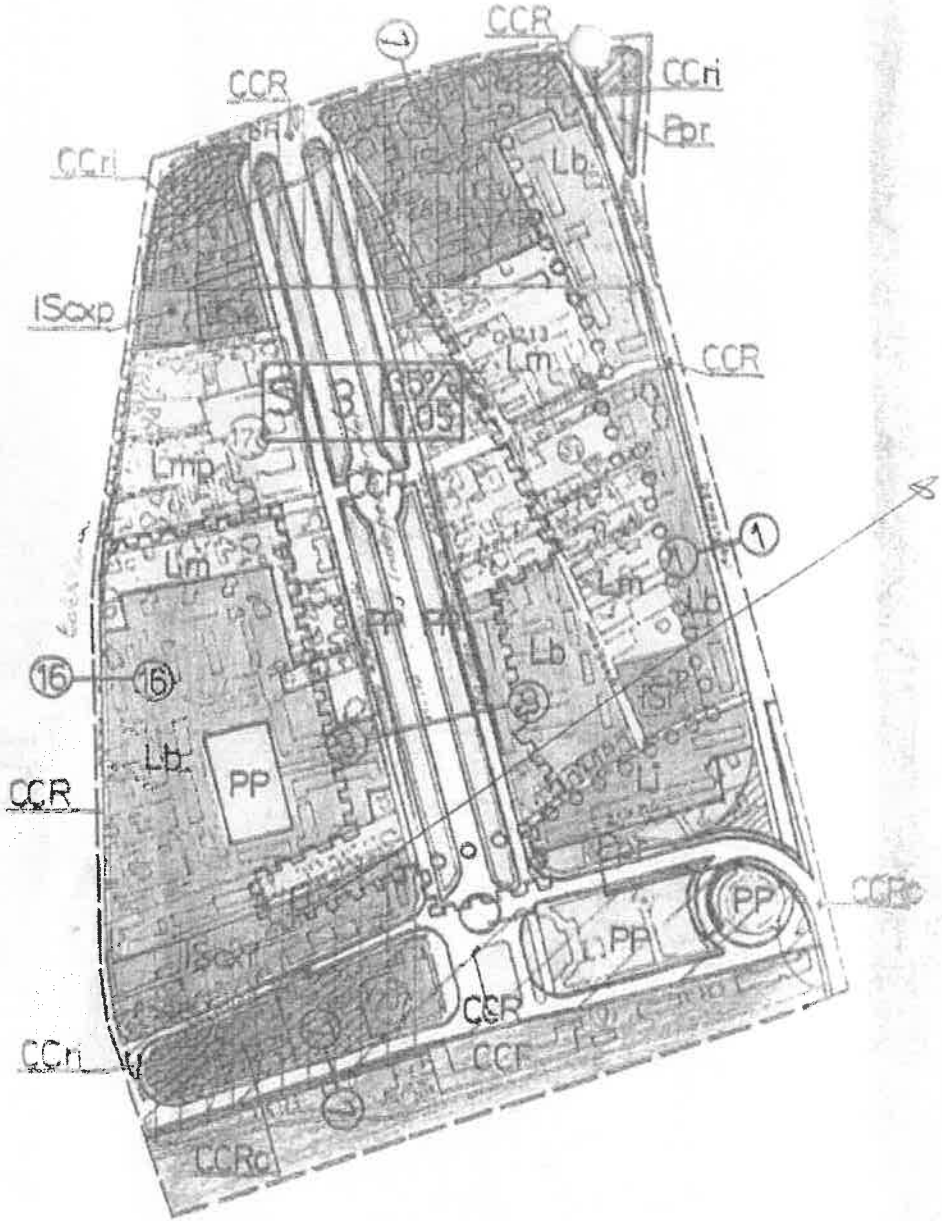
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
scutit conform art. 476-codul fiscal

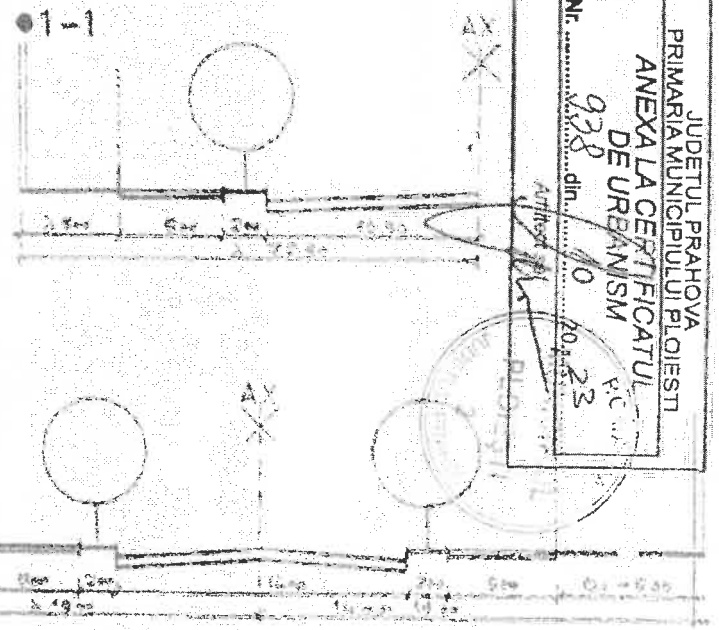
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER., 05-10-2023
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

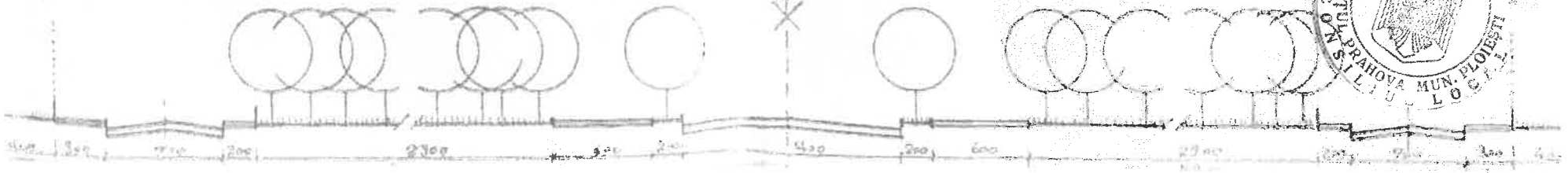
UTR-S-3

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





JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 928 din 20.03.23



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI
CONSILIUL LOCAL

SECȚIUNEA III

FORMULARE

SECȚIUNEA III

FORMULARE

CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI-TEREN CE APARȚINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI, STR. FĂT FRUMOS NR.3

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 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Făt Frumos nr.3.

2. Persoane fizice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului-teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Făt Frumos nr.3

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 ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, str. Făt Frumos nr.3, prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

_____
(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată şi după caz, ştampila societăţii)

OFERTANT:

_____

(denumire şi adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,
MUNICIPIUL PLOIEŞTI

Examinând documentaţia de atribuire, subsemnatul / reprezentant al ofertantului, _____ mă ofer ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată, să cumpăr imobilul-teren ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, str. Făt Frumos nr.3, cu suma de:

.....,

(suma în cifre şi în litere)

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

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

DATA COMPLETĂRII	OFERTANT,
_____	
(ziua, luna, anul)	(semnătura autorizată şi după caz, ştampila societăţii)