



Ploiești, Str. St. Greceanu nr 33, bloc 2, ap. 1
Tel: 0744.57.88
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro



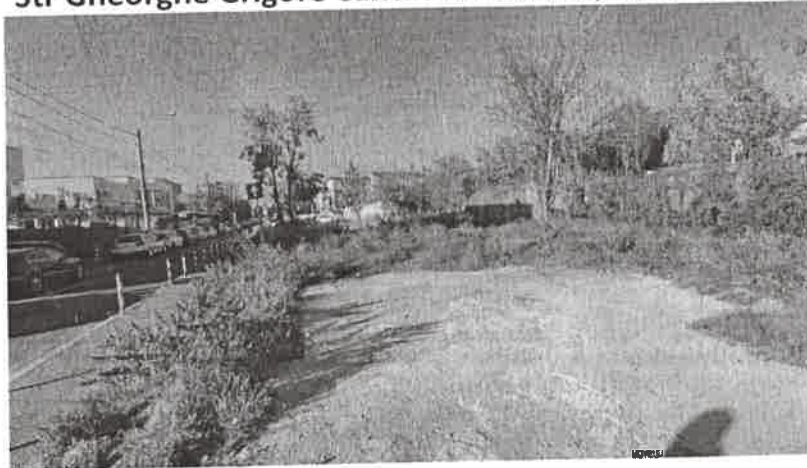
EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2568/04.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:

**Teren intravilan in suprafata de 490 mp si constructie Pivnita situate in Loc. Ploiești,
Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 88, Jud. Prahova**



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

06.11.2024

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.



SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare situate in Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 88, Jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan în suprafata din acte 490 mp, suprafata masurata de 490 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr.126424 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 8746, impreuna cu constructia edificata pe acesta:
- C1- Pivnita, cu regim de inaltime subsol, avand Sc= 71.60 mp, Sd= 71.60 mp, Su=61.48 mp, inscris in Cartea Funciara nr 126424 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 8746-C1.

Observatii: Nu sunt.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

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

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania):

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

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

- pentru estimarea valorii terenului:

Abordarea prin piata: 142.100 euro, echivalent a 707.018,55 lei

- pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare:

Abordarea prin cost: 149.795 euro, echivalent a 745.305,36 lei

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 cost.

Astfel:

Valoare de piata = 149.795 euro, respectiv 745.305,36 lei , din care.

Valoare de piata teren= 142.100 euro, echivalent a 707.018,55 lei

Valoare piata constructie= 7695 euro, echivalent a 38.286,81 lei

la cursul valutar de 4,9755 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 06.11.2024. Valoarea de piata nu conține T.V.A.

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren si amelioratiuni tip constructii in stadiu existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proiectului;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata pentru teren si abordarea prin venit, intarita de abordarea prin cost, pentru constructie cu teren, toate 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 concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță 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: constructii cu teren;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Opinia exprimata nu reprezinta valoare de asigurare;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este obiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmățiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate în limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR si al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR





3

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1.Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului	4
1.2.Drepturi de proprietate evaluate.	4
1.3.Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.	4
1.4.Data estimării valorii.	4
1.5.Moneda raportului.	5
1.6.Performanța garanției.	5
1.7.Sursele de informații.	5
1.8.Clauza de nepublicare.Responsabilitatea față de terți.	6
1.9.Ipoteze.	6
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. Identificarea datelor. Situația juridică	8
2.2.Descrierea amplasamentului	8
2.3.Descrierea amenajărilor și construcțiilor	10
2.4.Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate)	14
2.5.Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	18
2.6.Analiza ofertei	20
2.7.Analiza cererii	21
2.8.Echilibrul pieței. Previziuni	22
3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	33
3.1.Cea mai bună utilizare (CMBU)	33
3.2.Date privind modul de realizare a evaluării	36
3.3.Abordarea prin cost	36
3.4.Abordarea prin venit	41



3.5.Reconcilierea valorilor.Opinia evaluatorului

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și utilizatorul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare situate in Loc. Ploiești, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 88, Jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan în suprafata din acte 490 mp, suprafata masurata de 490 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, înscris in Cartea Funciara nr.126424 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 8746, impreuna cu constructia edificata pe acesta:
- C1- Pivnita, cu regim de inaltime subsol, avand Sc= 71.60 mp, Sd= 71.60 mp, Su=61.48 mp, înscris in Cartea Funciara nr 126424 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 8746-C1.

Observatii: Nu sunt.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

Prezentul Raport de evaluare se adresează lui **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, în calitate de **client** si de **utilizator desemnat**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate.

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

- Certificat de urbanism nr 1000/04.11.2024
- Extras de carte funciara cu cerere nr 133894/04.09.2024
- Plan de amplasament
- Hotararea nr. 198/27.06.2019
- Releveu

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate compusa din constructii si teren aferent, asa cum se prezinta la data evaluării.

1.3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2022. Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un 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 ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

1.4. Data estimării valorii.

Evaluarea s-a făcut la data de **06.11.2024**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **06.11.2024**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietății a fost realizată de către Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al firmei de evaluare în data de 06.11.2024 în prezența reprezentantului clientului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

1.5. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

1.6. Sursele de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate ș.a.
- Baza de date a evaluatorului, considerată confidențială

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



1.7. Clauza de nepublicare. Responsabilitatea fata de terti.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorul precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client si utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa 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 funcțiune 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 selectiei 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 piata si condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și 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 ținând 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 evaluarii;
 - Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
 - 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
 - Nici prezentul raport, nici părți 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 și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
 - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
 - Valoarea recomandata a fost determinata strict din perspectiva situatiei pietei la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica intr-un interval mai scurt sau mai lung in functie de dinamica economica a pietei, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.
 - 1.8.2 Ipoteze speciale: **Nu e cazul.**



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare situate in situate in Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 88, Jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan în suprafata din acte 490 mp, suprafata masurata de 490 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr.126424 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 8746, impreuna cu constructia edificata pe acesta:
- C1- Pivnita, cu regim de inaltime subsol, avand $S_c = 71.60$ mp, $S_d = 71.60$ mp, $S_u = 61.48$ mp, inscris in Cartea Funciara nr 126424 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 8746-C1.

Observatii: Nu sunt.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.**

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

Documente de baza avute la dispozitie:

- Certificat de urbanism nr 1000/04.11.2024
- Extras de carte funciara cu cerere nr 133894/04.09.2024
- Plan de amplasament
- Hotararea nr. 198/27.06.2019
- Relevu

2.2. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona semicentrala, zona Politiei Judetene, in pe Str Gheorghe Grigore Cantacuzino, in cartierul Cantacuzino. Zona in care se afla imobilul este preponderent comerciala. In zona se afla spatii comerciale de tipul spatii birouri, spatii prestari servicii, locuinte unifamiliale.

Accesul la imobil se face din drum public- Str Logofat Tautu, la care are un front stradal de 27.80 ml .

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren nu este imprejmuit.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.



Conform Certificat de urbanism:

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

IScxr-constructii complexe, cu restrictii intocmire PUD/PUZ

-functiunea dominanta: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe, compusa din: institutii publice de interes general, 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; parcuri 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;

CC-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

CCri-cu restrictii in intersectii

-functiunea dominanta: constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere;

-functiuni complementare: sunt admise numai in conditiile art. 18 din R.G.U. in zona de protectie a drumurilor publice.

Utilizari permise:

-retinerea de strazi din intravilan apartinand domeniului public, parcuri publice, unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale, orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala;

Utilizari interzise:

-orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurarea, organizarea si desfasurarea a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;



3. REGIMUL TEHNIC

UTR V-6, POT 50%, CUT 1,50;

- suprafata teren 490 mp, acces direct la strada Logofat Tautu;
- terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
- parcelele constructibile (parcelele existente);
- regim de inaltime mixt;
- retragerea minima obligatorie fata de aliniamentul strazii Logofat Tautu este de 10,50 ml;
- distanța dintre cladirile amplasate pe parcele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 119/2014, modificat si completat);
- distanța între cladirile amplasate pe aceeași parcelă: 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 murar 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 in scris autentic;

2.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor

Constructie C1-Pivnita

Regim inaltime Subsol

Sc= 71.6 mp

Sd= 71.6 mp

Su= 61.48 mp

Caracteristici	Descriere		Starea tehnica
Infrastructura	Fundatii: beton armat		satisfacatoare
Suprastructura	structura de rezistenta : beton		satisfacatoare
Pardoseli	beton		-
Inchideri	Perimetrare	beton	-
Finisaje exterioare	-		-
Finisaje Interioare	Compartimentari interioare		beton
	Tencuiele	simple	-
	Zugraveli	Simple,	-
Tamplarie	Exterioara	-	-
	Interioara	-	-
Instalatii electrice	Trasee	ingropate	-
	Prize	monofazate	-
	Distributie	Tablou electric	-
	Iluminat	incandescent si fluorescent	-
Instalatii termice	Sursa	-	-
	Trasee	-	-
	Corpuri radiante	-	-
Instalatii sanitare	Trasee	aparente	-
	Corpuri sanitare	ceramice	-
Instalatii PSI	Alarmare	-	-
	Stingere	-	-



Alte instalatii	Climatizare	-	
	Ventilatie	-	
	Alarma antiefracție	-	
	Sistem monitorizare video	-	
Alte elemente anexe	-		

Construcția se afla in stare avansata de degradare, nu este utilizata la momentul inspectiei.

2.4. Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

2.5. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.



Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata spatiilor comerciale din zona semicentrala a municipiului Ploiesti si zone similare ca atractivitate. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

2.6. Analiza ofertei

Livrările de noi proiecte de retail ar putea depăși și în acest an pragul de 200.000 metri pătrați, în condițiile în care în primele trei trimestre au fost finalizati 140.000 metri pătrați de centre comerciale și parcuri de retail la nivel național. În 2023, dezvoltatorii au construit 213.000 metri pătrați spații de retail noi, un record al ultimilor șapte ani. În T3 2024, au fost finalizate patru proiecte, dintre care două parcuri de retail noi - Annabella Retail Park, dezvoltat de proprietarul local de rețele de magazine Annabella în Râmnicu Vâlcea și Sinaia Plaza, investiție realizată de către Imo Invest Total, plus două extensii ale unor parcuri existente - Ploiești Shopping City, proiect deținut de NEPI Rockcastle și Prahova Value Centre, aflat în proprietatea Prime Kapital - MAS REI, cu o suprafață cumulată de aproximativ 22.000 metri pătrați.

Ca urmare a acestor livrări, stocul modern de retail din România a ajuns la 4,59 milioane de metri pătrați, reprezentând o densitate medie de 241 metri pătrați/1.000 de locuitori. Stocul cuprinde atât centre comerciale (55% din spații), cât și parcuri de retail și galerii comerciale (45%). Activitatea de dezvoltare pe piața de retail își păstrează dinamismul și în perioada următoare, dacă luăm în considerare planurile consistente anunțate de principalii dezvoltatori pe termen scurt și lung. Astfel, proiecte de peste 800.000 metri pătrați închiriabili se află în construcție sau în diferite etape de autorizare, a căror livrare este programată în următorii 5 ani, inclusiv mai multe centre comerciale super-regionale de peste 100.000 metri pătrați fiecare.

“Piața de retail trece printr-un moment foarte favorabil, după ce a trecut cu brio peste perioadele dificile din ultimii ani. Creșterea impresionantă a vânzărilor cu amănuntul din acest an s-a menținut cu mult peste media



înregistrată la nivelul UE, ceea ce încurajează dezvoltarea de noi proiecte, dar și extinderea rețelilor de retail, fie că vorbim de hipermarketuri sau supermarketuri, ori că ne referim la fashion, DIY sau alte segmente de produse. Interesul pentru noi scheme de retail rămâne ridicat, un indicator important în acest sens fiind rata de ocupare a proiectelor livrate în ultimii ani, ce se situează peste pragul de 90%", arată Dana Radoveneanu, Head of Retail Agency Cushman & Wakefield Echinox. Chiriile de referință din București au înregistrat ușoare creșteri în al treilea trimestru al anului, ajungând până la 90 euro/mp/lună pentru spațiile din centre comerciale și respectiv la 60 euro/mp/lună pentru cele stradale. Valorile respective corespund unor suprafețe de 100 - 200 metri pătrați situate la parterul centrelor comerciale dominante sau pe Calea Victoriei. În orașele secundare, precum Cluj - Napoca, Timișoara, Iași și Constanța, chiriile s-au menținut la 50 – 65 euro/mp/lună. Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat ca terenurile se vand la preturi cuprinse între 284-302 euro/mp.

2.7. Analiza cererii

În accepțiunea SEV, participanții de pe piața reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piața sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piața.1

"Faptul că stocul de spații comerciale moderne va depăși un nou plafon perceptual poate părea impresionant, și totuși acesta nu este suficient. Mulți retaileri internaționali sunt foarte interesați să intre pe piața românească, iar cererea de suprafețe mari a crescut. 2024 se conturează deja ca un nou an dinamic din punct de vedere comercial, având în vedere brandurile care au deschis sau și-au anunțat intenția de a deschide locații în România: nume precum KIKO Milano sau Happy Restaurants, dar și multe altele care vor urma din sectoarele sport, convenience, fashion și beauty. România dispune de un potențial ridicat de a atrage noi branduri internaționale majore în viitorul apropiat, iar faptul că expansiunea lor aici este asigurată de experiența noastră extensivă și unică este o rețeta întotdeauna castigatoare" explică Carmen Ravon, Head of Retail Occupiers at CBRE.

Comerțului online înregistrează la rândul său o creștere anuală constantă, volumul prognozat pentru 2023 fiind de 7,0 miliarde de euro - ceea ce înseamnă o majorare de 11% de la an la an. În ciuda acestui aspect, segmentul e-commerce se confruntă cu propriile provocări datorate faptului că unul dintre criteriile importante care îi ghidează pe cumpărătorii afectați de fluctuațiile de preț este prudența.

Companiile continuă să își concentreze activitatea pe centre comerciale sau parcuri de retail, vizând deschiderea mai multor magazine, iar românii își mențin apetitul ridicat pentru fashion, chiar și în ciuda provocărilor economice, ceea ce plasează țara noastră pe lista retailerilor care urmăresc să își extindă afacerile la nivel regional. 9 companii noi, în principal din sectoarele de fashion și food & beverage, au ales să intre pe piața românească în 2023, 5 dintre acestea inaugurându-și primele unități în cursul anului trecut. Alte patru și-au anunțat intenția de a deschide un magazin sau și-au asigurat un spațiu de retail și se pregătesc de lansarea afacerii, un exemplu în acest sens fiind Happy Bar & Grill, care a comunicat prima unitate în AFI Cotroceni.

"Scena de retail din România este un amestec fascinant de zone consacrate și potențial neexploatat. Raportul Romania Retail Destinations 2024 al CBRE oferă un ghid pentru navigarea în complexitatea acesteia. Înțelegând dinamica unică a fiecărui oraș, companiile își pot adapta strategiile pentru a înregistra succesul pe termen lung", a adăugat Daniela Gavril, Head of Research la CBRE România.

În ceea ce privește stocul total de retail existent, Bucureștiul se află pe primul loc, cu 1,25 milioane de mp, urmat de Timișoara (218.800 mp), Constanța (183.600 mp), Brașov (181.000 mp) și Craiova (175.000 mp). Deși puterea de cumpărare a clujenilor se situează pe locul 3, după București și Timișoara, municipiul a ieșit în afara top 5 orașe în ceea ce privește stocul modern de retail în condițiile în care nu a mai înregistrat livrări din 2022,



când dispunea de aceeași suprafață totală de 157.600 mp.

În același timp însă, Cluj-Napoca are cea mai mare chirie de tip prime pentru centrele comerciale, de 70 euro/mp/lună, după București care atinge pragul de 80 euro/mp/lună. Iași, Timișoara și Constanța, poartă valori de 60-65 Euro / mp / lună, în timp ce restul orașelor din analiză se situează la 45 Euro / mp / luna.

La finalul anului 2023, centrele comerciale, care sunt considerate formatul tradițional de retail, revendică la nivelul întregii țări puțin peste un sfert din totalul suprafeței noi de ofertă, spre deosebire de formatul parcurilor de retail care reprezintă 73% din suprafața nou inaugurată. Apetitul pentru formatul specializat (parcuri de retail) are constant o pondere tot mai mare în cadrul livrărilor anuale și această tendință poate fi observată în cifre începând cu anul 2021, când dezvoltatorii de retail s-au axat cu preponderență pe scheme care îndeplinesc trei puncte esențiale: dimensiuni mici cu potențial de creștere, ușor de accesat, și aproape de utilizatorii finali, chiar dacă asta înseamnă în afara capitalei sau a principalelor orașe regionale.

În același timp, stocul modern din principalele orașe continuă să favorizeze formatele de tip centru comercial, în aproape toate orașele analizate înregistrându-se valori de peste 60% din stoc local. O excepție notabilă este Oradea, unde parcurile de retail reprezintă 54%, în contrast cu Brașovul, unde centrele comerciale înregistrează cea mai mare pondere, respectiv 94%. În ceea ce privește orașele cu cele mai mari centre comerciale, Bucureștiul are cea mai mare suprafață (773.300 mp), de 4,5 ori mai mare decât următorul oraș ca mărime, Brașov (171.000 mp). Urmează Timișoara (170.000 mp), urmată de Cluj-Napoca (peste 123.000 mp), și Constanța (118.000 mp), cifre care nu s-au schimbat din 2022.

La finalul primului trimestru al anului 2024 se remarcă faptul că sectorul de retail își menține traiectoria pozitivă și, concomitent, că cererea se concentrează în principal pe locațiile de tip Prime. Chiar dacă dezvoltatorii sunt în continuare prudenți, atitudine care face ca mall-urile pe care majoritatea retailerilor le așteaptă cu nerăbdare să nu se afle pe lista de dezvoltări din viitorul apropiat, aceștia se concentrează totuși pe parcurile de retail, care au costuri de investiție mai mici, permit deschideri mai rapide precum și în locații care accesează orașele terțiare, dezvoltând astfel obiceiurile moderne de consum în întreaga țară.

2.8. Echilibrul pietei

Chirii In primul trimestru nu au fost inregistrate modificari ale chiriilor pentru spatiile comerciale si 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 cresteri 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.



3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** 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 lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luata in considerare in raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizarile lui potientiale.

Posibilitatea indepartarii constructiilor existente subliniaza conceptul celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber, chiar si atunci cand exista constructii pe acel teren.

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica ridicarea de constructii. Acest lucru se intampla adesea atunci cand apare deprecierea externa a pietei (ex. atunci cand piata imobiliara este supraaglomerata, costurile financiare foarte mari impiedica constructia).

Testul permisibilitatii legale a terenului ca fiind liber.

In acest caz trebuie sa se determine care utilizari sunt permise legal.

Restrictiile private de zonare, normele de construire, reglementarile de utilizare, precum si reglementarile asupra mediului inconjurator.

Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentatiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietatii sa se realizeze.

Investigand probabilitatea rezonabila a modificarii documentatiilor de urbanism, evaluatorul trebuie sa tina seama de tendintele din aria pietei, de planul de dezvoltare al comunitatii.

Utilizarile care nu sunt compatibile cu utilizarile existente ale terenului din zona si utilizarile pentru care cererile de modificare a documentatiilor de urbanism au fost respinse in trecut, nu sunt luate in considerare ca cea mai buna utilizare potentiala.

Pentru terenul analizat, tinand cont de reglementarile urbanistice ale zonei, vecinatatile si granitele



proprietatii analizate, precum si de utilizarea prezenta (conform autorizatii de construire si procese verbale de receptie constructii existente), rezulta ca utilizarea prezenta (cea comerciala) este cea permisa legala si ca posibilele utilizari probabile ca fiind permisibile din punct de vedere legal sunt inexistente.

Testul pentru posibilitatea fizica a terenului ca fiind liber

Acesta analizeaza caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Marimea, forma, solul, accesibilitatea terenului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundatiile si cutremurele afecteaza utilizarile pe care le poate avea un teren. Utilitatea unei parcele de teren poate de asemenea depinde de vizibilitatea si marimea ei. Capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice sunt de asemenea factori importanti.

Utilizarea diferita de cea prezenta a terenului ar implica modificarea autorizatiilor de construire, desfiintarea constructiilor prezente, si reconstruire, rezultand costuri foarte mari. Utilizarea posibila legala (cea prezenta, comerciala) coroborata cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduc la concluzia ca este posibil fizic ca terenul sa fie comercial.

Testul fezabilitatii financiare a terenului ca fiind liber

Numai acele utilizari care indeplinesc primele doua criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potentiala are valoare in comparatie cu costurile ei si respecta primele doua criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Daca utilizarile fizic posibile si permise legal produc venit, analiza fezabilitatii financiare se va concentra adesea pe a determina care dintre utilizarile potentiale este probabil sa produca un venit (sau profit) egal sau mai mare decat suma necesara pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare, a obligatiilor financiare si amortizarii investitiei.

Daca utilizarile nu produc venit, analiza va determina care dintre ele poate crea o valoare sau care poate duce la obtinerea de profit egal sau mai mare decat suma necesara pentru constructie si vanzare a proprietatii. Analize ale cererii si ofertei si localizarii sunt necesare pentru identificarea acelor utilizari care sunt fezabile din punct de vedere financiar si pentru identificare acelei utilizari care este maxim productiva. Orice depreciere externa legata de o utilizare specifica trebuie inclusa in testul fezabilitatii financiare.

Din concluziile rezultate mai sus si din faptul ca alte dezvoltari alternative nu sunt momentan permise legal si fizic rezulta ca dezvoltarea comerciala (cea prezenta) este cea mai fezabila.

Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

Acesta se aplica utilizarilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza aditionala a fortelor de piata ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.

Testul de adreseaza nu numai valorii create in urma utilizarii maxim productive, ci si a costurilor necesare obtinerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si indepartarea constructiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism.

Dintre utilizarile financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu riscul acceptat de piata si cu rata rentabilitatii pretinsa de piata pentru aceasta.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mentina pe amplasament pe toata durata vietii normale a constructiilor.

Durata de viata normala depinde de tipul cladirilor, de calitatea constructiei si de alti factori. Fluxul de beneficii (venitul si amenajarile) produse de constructii reflecta un program de utilizare a terenului bine



intocmit si de obicei foarte concret.

Nu este cazul.

Analiza CMBU pentru terenul construit:

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in situatia actuala (a dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara comerciala) care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legala : pentru dezvoltarea prezenta exista. Analiza unor alte dezvoltari rezidentiale se poate face doar in ipoteza obtinerii modificarii planului urbanistic, implicand costurile necesare si demolarea constructiilor existente in prezent, ceea ce nu este posibil.
- Fizic posibila : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), functionalitate ;
- Fezabila financiar si maxima productiva : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietati posibile si tendinta de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea prezenta conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.

In aceste conditii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta **terenului liber** pentru **utilizare comerciala**.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind construit

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in considerare:

- demolarea constructiei existente si redezvoltarea terenului;
- continuarea utilizarii existente
- modificarea utilizarii existente

Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Utilizarea existenta a proprietatii ca fiind construita este adesea implicit permisa d.p.d.v legal si fizic posibila. In cazul in care utilizarea existenta va ramane fezabila din punct de vedere financiar si este mai profitabila decat o modificare sau o redezvoltare, atunci utilizarea existenta va ramane cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

In cazul analizat aceasta este singura fezabila.

Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Modificarea constructiei existente trebuie sa indeplineasca toate cele patru teste ale CMBU. In cadrul procesului de analiza a pietei, studierea productivitatii proprietatii, poate arata ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic si permise legal.

Nu este cazul.



Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a redevoltarii

Demolarea poate fi considerata forma extrema de modificare a utilizarii existente a proprietatii construite. Atunci cand o utilizare alternativa a terenului este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si cea mai profitabila (minus costurile de demolare si de reconstruire a terenului), decat utilizarea in continuare a constructiilor existente, atunci utilizarea alternativa va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adica CMBU a terenului construit este de proprietate comerciala (utilizare prezenta).

Nu este cazul.

3.2. Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru evaluare s-a ales abordarea prin piata pentru teren, respectiv abordarea prin cost si abordarea prin venit pentru constructie cu teren.

Abordarea prin piata se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vandute, luand în considerare elementele de comparație si efectuand corecții pentru diferentele dintre acestea.

Abordarea prin cost se bazeaza pe estimarea proprietatii prin calculul costului de inlocuire al constructiilor la care se adauga valoarea terenului.

Abordarea prin venit este bazata pe premisa ca valoarea proprietatii este egala cu suma beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate in bani.

3.3. Abordarea prin cost

Aceasta consta in evaluarea terenului (valoare de piata) la care se adauga costul de inlocuire net al amenajarilor acestuia.

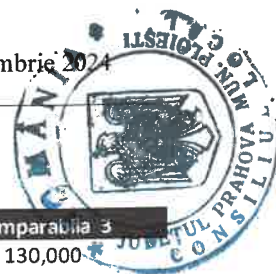
Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului s-a utilizat abordarea prin piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobilare ale vanzarii.

Abordarea prin piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii juste se face prin analizarea pietei, pentru a gasi proprietati similare, iar aceste proprietati, pentru care se cunosc valorile de tranzactie, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu proprietati similare efectuate in aceeasi zona.

Valorile selectate in urma ofertelor de pe piata, analizate prin prisma limitelor mentionate, sunt corectate cu o serie de factori care sa reflecte o valoare de piata asimilata pentru spatiul supus evaluarii. Evaluatorul foloseste informatii privind piata imobiliara, informatii obtinute in urma investigatiilor facute in teren, de la agentii imobiliare si din publicatii de specialitate.



Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		89,000	168,000	130,000
Suprafata- m ²	490.00	300	557	458
Pret oferta €/m ²		297	302	284
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		45	45	43
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		252	256	241
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		252.2	256.4	241.3
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		252	256	241
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		252	256	241
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Nov-24	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		252	256	241
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Gheorghe Grigore Cantacuzino nr 88, Jud. Prahova	Ploiesti- zona Cantacuzino	Ploiesti- zona centrala	Ploiesti- zona Enachita Vacarescu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
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	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		5.00%	5.00%	5.00%
Valoarea ajustare		13	13	12
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de utilizare.		
Deschidere	28	10	21	16
procentul laturilor	1.58	0.37	0.80	0.59
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		25.22	25.64	24.13
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	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	490.00	300	557	458
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Alte ajustari	liber	liber	liber	constructie demolabila
Ajustare		0%	0%	5%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	12.06
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva de 5% comparabilei 3, deoarece se vinde cu o constructie demolabila.		
		da	da	da
Ajustare neta		38	38	48
		15%	15%	20%
ajustare bruta		37.83	38.46	48.25
		12.75%	15.00%	20.00%
Pret ajustat		290	295	290
	Euro			
Valoare adoptata		290.00	1,442.90	
Valoare teren		142,100.00	707,018.55	

Curs Euro

4.9755

3

Abordarea prin cost se bazeaza pe estimarea proprietatii prin calculul costului de inlocuire a constructiei.

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- Estimarea deprecierii acumulate
- Determinarea valorii ramase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierii acumulate.

Conform definițiilor:

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură actualizate.



Costul unitar depinde de dimensiune, și anume, scade cu creșterea suprafeței sau volumului clădirii, dar fiind faptul că instalațiile de natură imobiliară, ferestre, uși, lifturi și alte grupuri de componente imobiliare, nu costă proporțional mai mult pentru o clădire mai mare.

În această metodă se va calcula costul unitar pentru clădiri similare sau se va corecta un cost unitar barem, ținând cont de diferențele de dimensiune, formă, finisaje, dotare cu instalații, iar dacă este cazul și cu un indice aferent diferenței de timp între data elaborării costului barem și data evaluării.

Pentru evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfasurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat au fost urmăriți următorii pași:

1. Stabilirea valorii de înlocuire/reconstrucție totală prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii. Aceste costuri au fost determinate conform „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale C. Schipou editia 2010 actualizată, editura IROVAL București”.

În lipsa prețurilor de contract se poate utiliza costul total de nou al unei clădiri care îndeplinește următoarele condiții:

- Construcțiile să reprezinte cea mai bună utilizare a amplasamentului,
- Proprietatea a atins un grad de ocupare stabilizat;
- Cererea și oferta sunt în echilibru,
- Valoarea amplasamentului poate fi determinată (ea va urma scăzută din prețul de vânzare a proprietății comparabile)

Referitor la raportul instalațiilor și costurile de bază ale clădirii se menționează că cele dintâi tind să mărească costul unitar și se uzează mai rapid decât elementele construcției propriu-zise.

În efectuarea corecțiilor se ținea seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora. Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către client, a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor componentelor ale bunului de evaluat s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii,
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente,
- se efectuează încadrarea clădirii în una din fisele de evaluare,
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări,
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri.

2. Calcularea și deducerea deprecierei și altor pierderi de valoare ale construcțiilor, cauzate de deteriorarea fizică și de deprecierea rezultată din modificările tehnologice sau ale pieței.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție/inlocuire ce poate apărea din cauze **fizice, functionale sau externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin analizarea vârsta-durată de viață, ce utilizează durata de viață economică care ia în considerare toate cele trei componente ale deprecierei într-o singură estimare.

Durata de viață economică totală a unei clădiri începe cu construirea ei și se încheie atunci când clădirea nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare (nu mai contribuie la valoarea amplasamentului la cea mai bună



utilizare a sa). La estimarea duratei de viata economica a unei proprietati imobiliare, se ia in considerare toate aspectele proprietatii si ale pietei acestia, incluzand calitatea si taria constructiei, utilitatea functionala a cladirilor si conditiile de piata si de localizare.

Durata de viata economica a unei cladiri este determinata de un anumit numar de factori, printre care:

-considerente de natura fizica (ex. Rata cu care componentele fizice ale cladirii se uzeaza, tinand seama de calitatea constructiei, utilizarea proprietatii, nivelul de intretinere si clima regiunii).

-considerente de natura functionala (tehnologiile de construire, preferintele arhitecturale, eficienta energiei, designul cladirilor).

-considerente de natura externa, adica influentele pe termen scurt si pe termen lung, precum stadiul ciclului de viata al vecinatatii, disponibilitatea si posibilitatea de finantare, factorii cererii si ofertei.

In cazul analizat am aplicat o varianta a metodei varsta –durata de viata economica., prin care se scad elemente ale deprecierei din costul total, inainte de a aplica raportul varsta durata de viata (s-a estimat un cost al remedierii elementelor recuperabile ale deprecierei (fizice).

Deasemenea in situatiile in care exista o depreciere externa, se aplica o alta varianta.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun sunt:

- **uzura fizica** – reprezinta o pierdere din valoare sau din utilitatea initiala a unei proprietati datorata consumarii sau expirarii duratei sale de viata utila, cauzata de utilizare, deteriorare, expunere la diferiti factori de mediu, constrangeri fizice, trecerea timpului si alti factori asemanatori. In general este un rezultat al micșorarii duratei de viata utila in timp, expunerii la elemente naturale sau la modificari ale mediului inconjurator, defectelor interne rezultate din vibratii si frecari in exploatare, precum si altor factori asemanatori. Poate fi utilizat pentru cuantificarea uzurii fizice, raportul dintre "varsta" si „durata de viata” a unui bun.
- **deprecierea functionala** - este data de pierderea din valoare sau utilitatea initiala a unei proprietati, din cauza ineficientelor sau inadecvarilor caracteristice proprietatii insasi, atunci cand este comparata cu o proprietate mai eficienta sau cu una mai putin costisitoare, pe care a dezvoltat-o noua tehnologie. Simptomele care sugereaza prezenta deprecierei functionale sunt costul de exploatare excedentar, supracapacitatea, inadecvarea, lipsa utilitatii sau alte stari asemanatoare.
- **depreciere economica (depreciere externa)** – reprezinta pierderea din valoare sau utilitatea deplina a unei proprietati, cauzata de factorii externi ai acesteia. Acesti factori includ costul majorat al materilor prime, fortei de munca sau utilitatilor (fara cresterea corespunzatoare a pretului produsului); cererea scazuta inregistrata pentru produsul respectiv, concurenta scazuta inregistrata pentru produsul respective, concurenta sporita, legislatia de mediu si altele, sau factori asemanatori. Din analiza pietei imobiliare am constatat scaderea cererii manifestate pentru proprietati imobiliare cu 0-5% pentru unele mai putin afectate de situatia economica (luand in considerare si localizarea), respectiv cu 5-20% pentru zonele mai puternic afectate (zonele cu non-industrie si cele unde se constata o scadere semnificativa a interesului investitional). Coroborat cu faptul ca in zonele subiect exista o piata mai activa, am extrapolat acest indice mediu de scadere ca depreciere externa si la amplasamentul subiect. Am considerat necesar a lua in calcul aceste depreciere prin prisma prudentialitatii impuse de scopul lucrarii, precum si a situatiei si tendintelor manifestate de la sfarsitul lui 2008.

DENUMIRE	SIMBOL	euro/mp	Suprafata	Cost manopera si transport	indici actualizare	Cost total/mp
C1- Pivnita						
Infrastructura	FSUBTOT	360.85	71.60	1.0000	1.8540	47,901.29

TOTAL CU TVA

47,901 Euro

TOTAL FARA TVA

40,253 Euro

Valoare unitara

562 €/mp

Construcție	Sd - mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la studiu final	Cost E/mp la studiu actual	Valoare la studiu actual	Structura	Instalati	Avansop	Uzura fizica	Fințesje	25% TOTAL	Valoare fara uzura	Depreciunt	Depreciunt ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp
C1- Pivmita	71.60	562 €	100%	40,253 €	562 €	40,253 €	62.50%	97.50%	83.33%	17%	96.67%	80.88%	7,695	0.00%	0.00%	7,695 €	38,287 Lei	107 €/mp	535 Lei/mp

Costul de nou a fost preluat din costuri de reconstrucție- costuri de inlocuire, Cladiri industriale, Comerciale si Agricole, Constructii speciale, editura Iroval, 2010, indici de actualizare 2024-2025, Editura Iroval

Valoare constructie	7,695 €	38,286.81 lei
Valoare teren	142,108 €	707,018.55 lei
Valoare proprietate	149,795 €	745,305.36 lei

Astfel, valoarea de piata este de: **149.795 euro, echivalent a 745.305,36 lei.**





3.4. Abordarea prin venit.

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP) venitul brut potential** – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE) venitul brut efectiv** – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE) venitul net efectiv** – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata² este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Spre deosebire de chiria de piata, **chiria contractuala** reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere.

Aceasta abordare nu a fost aplicata.

² SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare



3.5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

- pentru estimarea valorii terenului:

Abordarea prin piata: 142.100 euro, echivalent a 707.018,55 lei

- pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare:

Abordarea prin cost: 149.795 euro, echivalent a 745.305,36 lei

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (proprietate generatoare de venit) cea mai pretabila abordare este prin venit.
2. **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 important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.
3. **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 astfel 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 si mai ales localizarea acesteia, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin cost**.

Valoare de piata = 149.795 euro, respectiv 745.305,36 lei , din care:

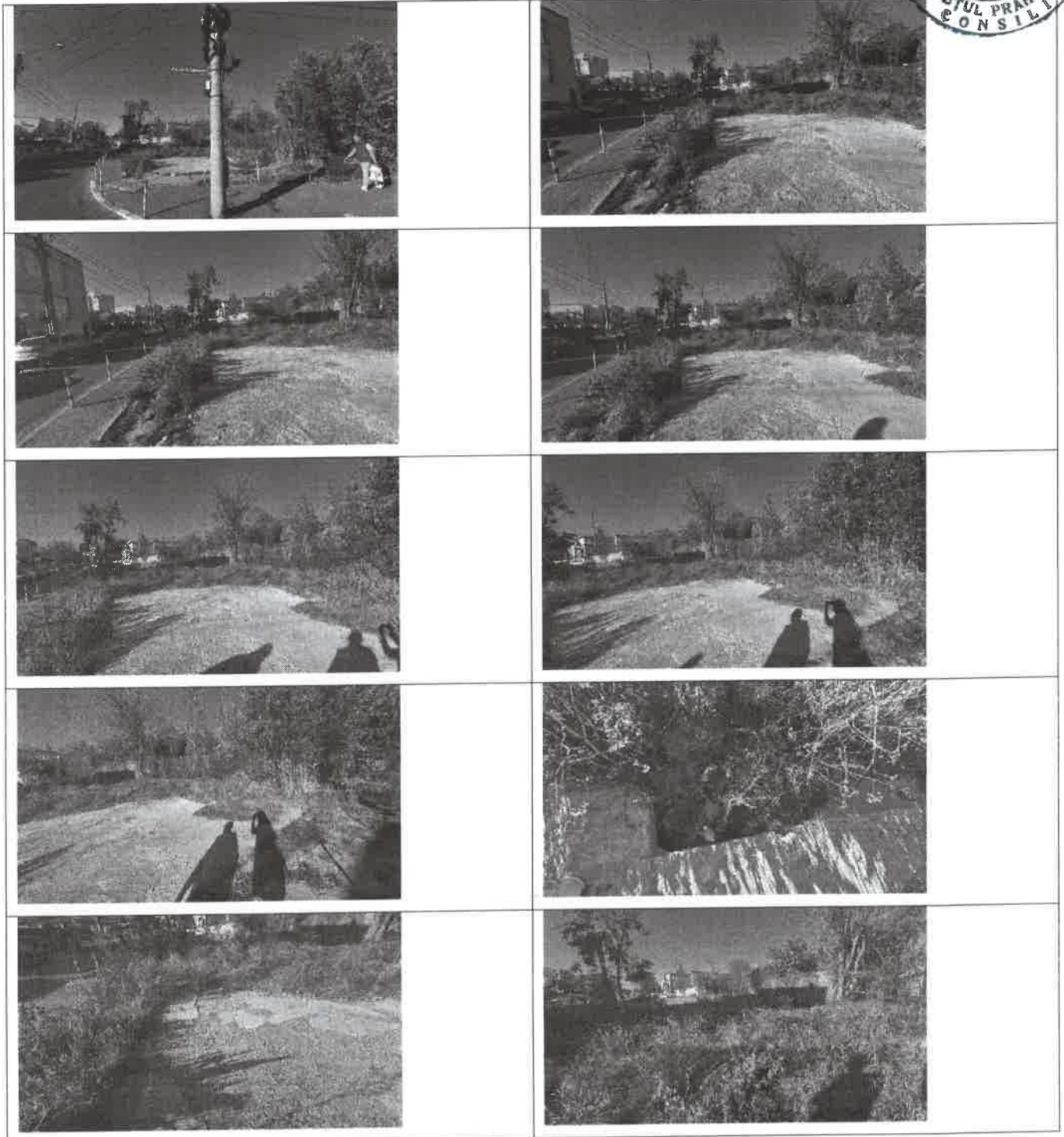
Valoare de piata teren= 142.100 euro, echivalent a 707.018,55 lei

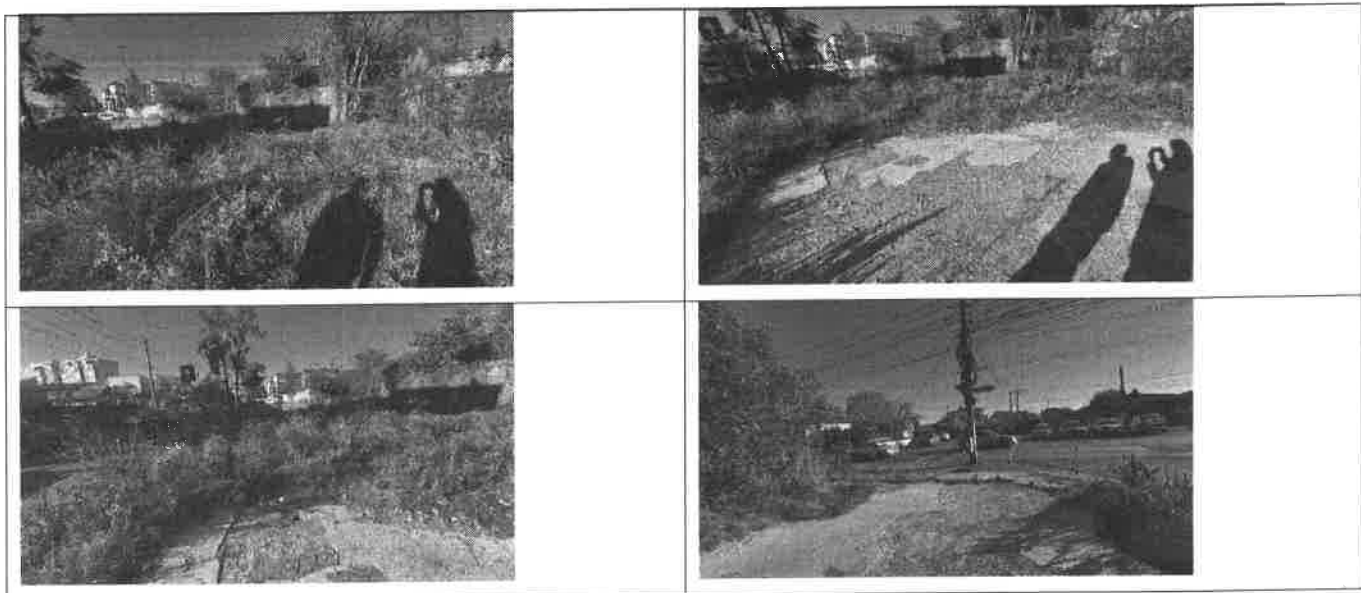
Valoare de piata constructie= 7.695 euro, echivalent a 38.286,81 lei

la cursul valutar de 4,9755 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 06.11.2024. Valoarea de piata nu conține T.V.A.



ANEXA 1: Fotografii







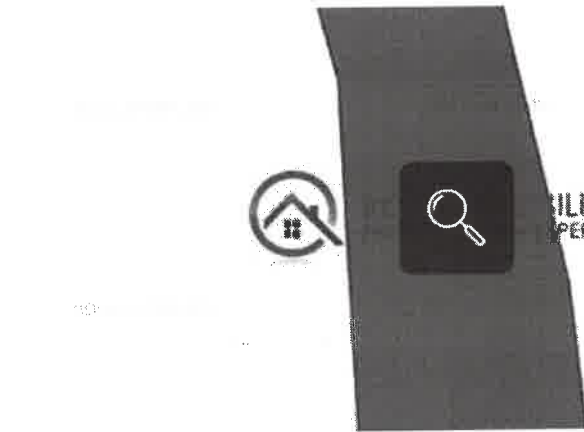
ANEXA 2: ANALIZA DE PIATA

Vanzari terenuri in zona analizata:

Comparabila 1:

Royal Imobiliare - Oportunitate investitie

Ploiesti, zona Cantocuzino - Vezi harta



Salvează

Preț nou (MIS)

296.67 €/mp **89.000 €**

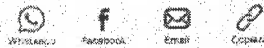
Rate de la 2.157 Ron/lună Simulează credit

Royal Imobiliare
Imobiliare
ROYAL IMOBILIARE

0731 003 405
0731 003 406 / 0371 520 301

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț Raportează anunț

Specificații

ID Anunț: X5S71304M

Actualizat în 19 05 2022

Suprafață teren: 300 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 10.47 m

Nr. fronturi: 1

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate



ALTE CARACTERISTICI

Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

agricol

ALTE DETALII

Terenul este situat in zona Cantăcuțino, este liber de constructii si dispune de toate utilitatile.
Exista proiect pentru constructie P+2/ P+1+M.

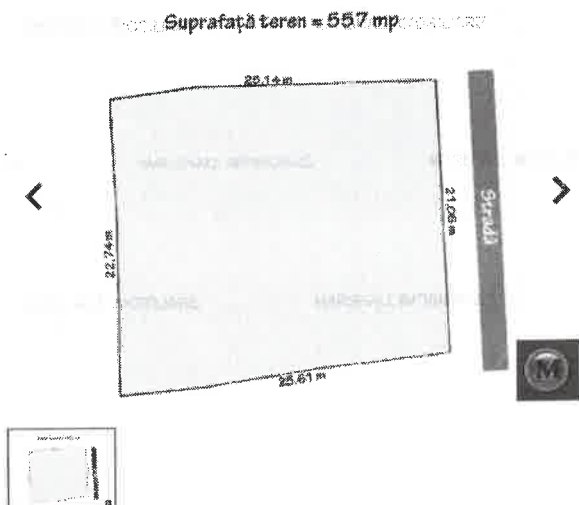
ID intern X5577963

ALTE DETALII PREȚ

Comision: negociabil%

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/cantacuzino/teren-constructii-de-vanzare-X5571304M?lista=309606172&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4224427235>

Comparabila 2:



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Central, 557 mp

168.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH9283KV

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	557 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	21.06 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

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

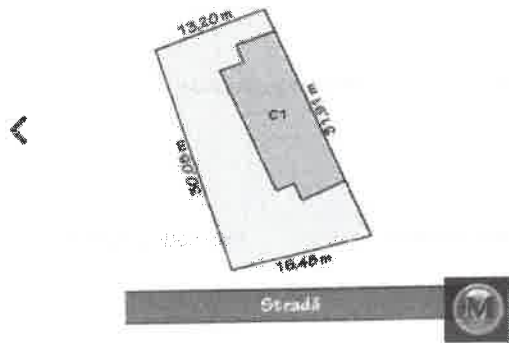
Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-557-mp-msh9283kv>



Comparabila 3:

Suprafață totală teren = 458 mp



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Enachita Vacarescu, 458 mp

130.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH15722T**

Caracteristici

Suprafata teren:	458 mp	Categorie:	intravilan
Front stradal:	16.48 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-enachita-vacarescu-458-mp-msh15722t>



ANEXA 3- Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 126424 Ploiești



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 6781(a: 6781)

Adresa: Loc. Ploiești, Str GH> GR> CANTACUZINO, Nr. 88, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 8748	490	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 8748-C1	Loc. Ploiești, Str GH> GR> CANTACUZINO, Nr. 88, Jud. Prahova	planta cu su=61,48 mp, Sc71,80 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16898 / 12/03/2008 Contract De Schimb nr. 4918, din 30/11/2004 emis de NP MINEA OCTAVIAN; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin SCHIMB, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI	A1, A1.1
72844 / 12/07/2019 Act Administrativ nr. 198, din 27/06/2019 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI; se notează Hotărârea nr.198 emisă la data de 27.06.2019 privind B4 completarea Hotărârii nr. 267/28.11.208 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
16898 / 12/03/2008 Contract De Schimb nr. 4918, din 30/11/2004 emis de NP MINEA OCTAVIAN; C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	A1

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

Pagina 1 din 2

Extras: scrieți informații cu privire la adresa eșantionului.

Formular 09/2010-1.3



Carte Funciară Nr. 128424 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
CAD: 8746	490	

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr crt	Categorie folosință	Intr. vitan	Suprafata (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curți construcții	DA	490	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referinta
A1.1	CAD: 8746-C1	construcții anexa	-	Cu acte	pivnita cu su=61,48 mp, Sc71,60 MP

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 procedurii al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,
 04/09/2024, 11:30



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

VIZAT PUBLIC
LEGALITATE
SECRETAR

HOTĂRĂREA NR. 198

privind completarea Hotărârii nr. 267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive nr. 250/07.06.2019 a domnilor consilieri Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionuț, Dragulea Sanda, Mateescu Marius Nicolae, Văduva Sorin și Hodocrog Bogdan și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 199/10.06.2019 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, sub nr. 173/24.05.2019 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr.162/07.06.2019 la Direcția Economică, referitor la completarea Hotărârii nr.267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare Raportul din data de 22.05.2019 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 cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36, alin.(2), litera "e", art.45 și art 115 alin.1 lit.b) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1(1) Se aprobă completarea Anexei nr.6 a Hotărârii nr.267/29.11.2006 a Consiliului Local al municipiului Ploiești privind *inclusiunea unor imobile în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești"* cu o nouă poziție, identificată potrivit Anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul menționat la art.1 se identifică potrivit Planului de amplasament și delimitare ce constituie Anexa nr.2 la prezenta hotărâre precum și Releveului ce constituie Anexa nr.3 la 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 publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 27 Iunie 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

George-Sorin-Niculac BOTEZ



Contrasemnează:

SECRETAR,

Ioana-Geanina SERBINOV



Anexa nr.1 la H.C.L.

Anexa nr.6 la H.C.L. nr.267/29.11.2006
Alte imobile proprietate privată a Municipiului Ploiesti

Nr.crt.	Adresa imobil	Descriere imobil	Suprafață (m.p.)
	Str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, nr.88	Imobil teren cu număr cadastral 8746 și construcția pivniță situată pe acesta cu număr cadastral 8746-C1	Teren - 490 m.p. Construcție - suprafață utilă = 61,48 m.p., suprafață construită = 71,60 m.p.

Director executiv,
Carmen Daniela Bucur

Director executiv adjunct,
Amedeo Florin Tăbărcă

Șef Serviciu,
Gabriela Mindrușiu

Întocmit,
Diana Elena Daniela-Consilier S.I.E.B.



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

PRIMAR,
MIHAILAURENTIU POLITEANU
L.S.

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN



ARHITECT SEF,
VERONICA RADUNA

1800121

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
COCA ELENA PATRASCU

Aciziat taxa de lei, conform tabelului nr. din
SCUTIT CONFORM ART. 476-CODUL FISCAL

Prezentul certificat de urbanism a fost emis prin sistemul electronic / prin poșta în data de

28.10.2024

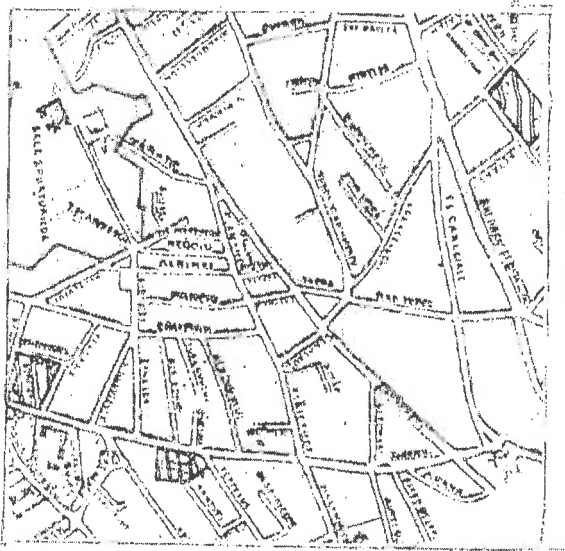
Intenție: RAVU MARILEA - CONSILIER, 20-10-2024
Verificat: ANGELEA TAPORILA - SEF SERVICIU



Sistem de proiectie STEREO 70
cu axa OX orientata spre NORD

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A COPULUI DE PROPRIETATE
Scara 1 / 500
Teritoriul: PLOIESTI;
SR. GHEORGHE CRISTOPHE CANTACUZINO, nr. 88
INTRAVILAN
Suprafata totala = 502,37 mp.
Proiectant:
- S.C. PIBA IMPEX S.R.L.
Sediu: PLOIESTI; SR. MARAMURES, nr. 29
conform:
- Decizia nr. 2304 / 12.10.1995
- Raport de Expertiza Tehnica, anexa la
Decizia nr. 2304 / 12.10.1995
- Decizia nr. 305 / 15.02.1996

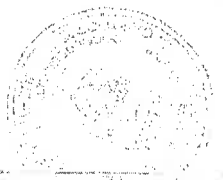
Suprafata totala delimitata de punctele
(16, 19, 20, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16) = 490 mp.
Suprafata totala rezultata din masuratori
diferite fara de cea mentionata in actele de proprietate



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1 / 10.000

Numar cadastral proiectant
al Burului Teritorial
2744
VIZAT O.U.G.G.C.
conform art 81 din L 71/1996
Receptorilor

Oficiul National de Cadastru, Societate si Cartografie de Stat si contractant Nr. de inregistrare S.R.L. Sata	15.10.2015
Verificat si acceptat CONSILIER INGINER POPA MARIANA	



PROIECTANT/AUTOR INDEPENDENT CONSTRUCȚII IMB. PLOIESTI S.C. PIBA IMPEX S.R.L. Nr. 29 Str. Maramures, nr. 29 Ploiesti	PROPRIETAR S.C. PIBA IMPEX S.R.L. Nr. 29 Str. Maramures, nr. 29 Ploiesti
PERSONALITATE AUTORI DE D.N.O.E.C./O.U.G.G.C. NATIUNALE DR. INGINER MARIANA POPA Nr. 1521 Str. Maramures, nr. 29 Ploiesti	OBIECT INCADRARE IN CARTEA FUNDURALA TERITRIAL + CADASTRAL Nr. 1521 Str. Maramures, nr. 29 Ploiesti



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție)
înscris în in Cartea Funciara nr. 126424 având număr cadastral 8746 și
nr. cadastral 8746-C1 (pentru construcție) situat în Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino,
nr. 88, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești



SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție)
înscris în in Cartea Funciara nr. 126424 având număr cadastral 8746 și
nr. cadastral 8746-C1 (pentru construcție) situat în Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino,
nr. 88, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

A. INTRODUCERE

A1. Denumirea autorității contractante

Municipiul Ploiești

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699.

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

A3. Obiectul procedurii de licitație - vânzarea prin licitație publică a imobilului compus din teren în suprafață de 490 m² și construcția C1 (Sc = 71,6 m²) situată pe acesta cu destinația anexa-pivnița, situat în Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino, nr. 88, înscris în Cartea Funciara nr. 126424 având număr cadastral 8746 și nr. cadastral 8746-C1 (pentru construcție), ce aparține Municipiului Ploiești conform contractului de schimb autentificat sub nr. 4918 din 30.11.2004 și inclus în domeniului privat al Municipiului conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești”, completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 198/27.06.2019. Vânzarea se va efectua în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, ce are ca obiect imobilul compus din teren în suprafață de 490 m² și construcția C1 (Sc = 71,6 m²) situată pe acesta cu destinația anexa-pivnița, situat în Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino, nr. 88, înscris în Cartea Funciara nr. 126424 având număr cadastral 8746 și nr. cadastral 8746-C1 (pentru construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A6. Procedura aplicată

- licitație publică

B. PROCESUL DE LICITAȚIE

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

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

Situația economică și financiară a ofertantului:

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

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

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

I. Pentru persoanele juridice:

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

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
- Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
 - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate către Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr. 1, parter);



- Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicitului.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
 - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
 - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
 - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului înregul înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
 - ofertantul își asumă cunoașterea stării tehnice a construcției și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni.
 - 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 licitație.

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

B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire

Criteriile de atribuire:

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

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

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

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

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

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

B.3. Publicitatea operațiunii

B3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

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

B3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

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

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

B3.3. Reguli de comunicare și transmitere a datelor

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare si altele asemenea trebuie sa se transmită în scris. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii si în momentul primirii.

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

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

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

• Participarea

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

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

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

• Incompatibilități

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

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

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

B.4.2. Garanția de participare

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

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.2. Restituirea garanției de participare

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

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

B.4.3. Taxa de participare la licitație

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire

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

B.4.5. Primire oferte

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

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

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

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

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

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

B.4.6. Desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.4.7. Neîncheierea contractului

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

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

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

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

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

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

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

B.4.8. Dispoziții finale

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

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

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

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

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

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

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

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul compus din teren în suprafață de 490 m² și construcția C1 (Sc = 71,6 m²) situată pe acesta cu destinația anexă-pivniță, situat în Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino, nr. 88, înscris în Cartea Funciara nr. 126424 având număr cadastral 8746 și nr. cadastral 8746-C1 (pentru construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este cel menționat în Secțiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentații de atribuire.

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

SECȚIUNEA II
CAIETUL DE SARCINI



1. Obiectul licitației publice: imobil compus din teren în suprafață de 490 m² și construcție C1 (Sc = 71,6 m²) situată pe acesta cu destinația anexa-pivniță, situat în Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino, nr. 88, înscris în Cartea Funciara nr. 126424 având număr cadastral 8746 și nr. cadastral 8746-C1 (pentru construcție), ce aparține Municipiului Ploiești conform contractului de schimb autentificat sub nr. 4918 din 30.11.2004 și inclus în domeniului privat al Municipiului conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești”, completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 198/27.06.2019.

2. Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:

- a. Adresă imobil: Ploiesti, str. Ghe. Gr. Cantacuzino, nr. 88.
- b. Descriere imobil: teren în suprafață de 490 m² și construcție C1 (Sc = 71,6 m²) cu destinația anexă-pivniță
- c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: CF 126424
 - I. Construcție - nr. cadastral: 8746-C1.
 - II. Teren - nr. cadastral 8746
- d. Preț de pornire la licitație: 745.305,36 lei
- e. Taxă participare licitație: 500 lei
- f. Garanție de Participare la licitație: 74.531 lei
- g. Certificat de urbanism nr. 1000/04.11.2024 emis în scopul vânzării imobilului (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini)

NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, este valoarea cea mai mare dintre valoarea de piață determinată prin raportul de evaluare nr. 2568/04.12.2024 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. și valoarea de inventar a imobilului.

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



SECȚIUNEA III
FORMULARE

CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI (TEREN + CONSTRUCȚIE)
ÎNSCRIS ÎN IN CARTEA FUNCIARA NR. 126424 AVÂND NUMĂR CADASTRAL 8746
ȘI NR. CADASTRAL 8746-C1 (PENTRU CONSTRUCȚIE) SITUAT ÎN PLOIEȘTI
STR. GHE. GR. CANTACUZINO, NR. 88, CE APARTINE
DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



1. Persoane juridice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului compus din teren în suprafață de 490 m² și construcția C1 (Sc = 71,6 m²) situată pe acesta cu destinația anexa-pivnița, situat în Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino, nr. 88, înscris în Cartea Funciara nr. 126424 având număr cadastral 8746 și nr. cadastral 8746-C1 (pentru construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

2. Persoane fizice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului compus din teren în suprafață de 490 m² și construcția C1 (Sc = 71,6 m²) situată pe acesta cu destinația anexa-pivnița, situat în Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino, nr. 88, înscris în Cartea Funciara nr. 126424 având număr cadastral 8746 și nr. cadastral 8746-C1 (pentru construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

DATA COMPLETĂRII

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)



SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

OFERTANT:
(denumire și adresă)

Nr. /
(ziua, luna, anul)

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului apărut în, privind organizarea licitației publice pentru vânzarea imobilului compus din teren în suprafață de 490 m² și construcția C1 (Sc = 71,6 m²) situată pe acesta cu destinația anexa-pivnița, situat în Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino, nr. 88, înscris în Cartea Funciara nr. 126424 având număr cadastral 8746 și nr. cadastral 8746-C1 (pentru construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

.....
(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

OFERTANT:
(denumire și adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul...../reprezentant al ofertantului,..... mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr imobilului compus din teren în suprafață de 490 m² și construcția C1 (Sc = 71,6 m²) situată pe acesta cu destinația anexa-pivnița, situat în Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino, nr. 88, înscris în Cartea Funciara nr. 126424 având număr cadastral 8746 și nr. cadastral 8746-C1 (pentru construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, cu suma de:

.....

(suma în cifre și în litere)

Valoarea nu conține TVA

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

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

DATA COMPLETĂRII

.....
(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 307652 din 15-10-2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1000 Din: 14 NOV. 2024

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
 VALORIFICARE IMOBIL

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. 307652 din 15-10-2024,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
 satul _____, sectorul _____, cod postal: _____,
 strada GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO, nr. 88, bl. _____,
 sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: _____,
 in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
 faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

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

SE CERTIFICA :

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 8746 compus din teren cu suprafata de 490 mp si constructia anexa C1-pivnita cu suprafata construita de 71,60 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate privata a municipiului Ploiesti, dat in administrarea Consiliului Local Ploiesti, conform HCL nr. 198 / 27.06.2019, Anexelor nr. 3 si nr. 6 la aceasta si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 159403/16.10.2024.

Conform PUG si RLU, imobilul este situat in zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ si zona cu restrictii de construire in intersecții complexe (CCri).

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

IScxr-constructii complexe, cu restrictii intocmire PUD/PUZ

-functiunea dominanta: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe, compusa din: institutii publice de interes general, 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; parcuri 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;

CC-zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

CCri-cu restrictii in intersecții

-functiunea dominanta: constructii si amenajari pentru cai de comunicatii rutiere;

-functiuni complementare: sunt admise numai in conditiile art. 18 din R.G.U. in zona de protectie a drumurilor publice.



Utilizari permise:

-rețeaua de strazi din intravilan aparținând domeniului public, parcuri publice, unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale, orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială;

Utilizari interzise:

-orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul se încadrează în zona valorică B, conform H.C.L. nr.553/2011 și H.C.L. nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR V-6, POT 50%, CUT 1,50;

-suprafața teren 490 mp, acces direct la strada Logofat Tautu;

-terenul oferă posibilitatea racordării la utilitățile existente în zona;

-parcela constructibilă (parcelar existent);

-regim de înălțime mixt;

-retragerea minimă obligatorie față de aliniamentul strazii Logofat Tautu este de 10,50 ml;

-distanța dintre clădirile amplasate pe parcele alăturate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 119/2014, modificat și completat);

-distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă: minim 3 ml, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

-orice construcții, lucrări sau plantări se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un înscris autentic;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr.382/24.11.2009.

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

.....

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

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

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

În aceste condiții:

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 evaluării 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 evaluării efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

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

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

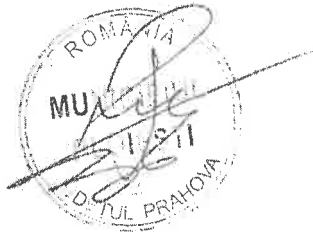
- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);**
- c) **documentatia tehnica - D.T., dupa caz:**
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) **avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
- d.1) **avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:**
- | | | |
|--|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban | |
- d.2) **avize si acorduri privind:**
- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protectie civila | <input type="checkbox"/> 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,
MIHAI-LAURENTIU POLITEANU

L.S.



SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

[Signature]
ARHITECT SEF,
VERONICA BĂDUNĂ

28.OCT.2024

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
COCA ELENA PATRASCU

[Signature]

28.10.2024

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

