



MUNICIPIUL PLOIESTI



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc L3, ap.1
Tel: 0744.575.885
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2040/29.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 104 mp situat in Loc. Ploiesti, Str
Democratiei nr 98B, jud. Prahova**



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

21.12.2023



Da, 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.

1 SINTEZA EVALUARII

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

- Teren intravilan în suprafata de 104 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Democratiei nr 98B, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 150664 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150664.

Observatii: Conform Certificat de Urbanism rezultă faptul că terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinand cont de scopul evaluarii- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat in ipoteza terenului construibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Democratiei, la care are un front stradal de 5.08 ml.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea stabilirii redevenței anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat).**

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

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

Standardele de evaluare 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

MUNICIPIUL PLOIESTI



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

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150664	83.737,93	16.848	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150664	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață = 16.848 euro, respectiv 83.737,93 lei

Valoarea redevenței este de 673,92 euro/ an, echivalent a aprox 3.349,52 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redevenței se regăsește în anexa 1 a raportului de evaluare.

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

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

- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate

- integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, bazându-se pe informații de piață;
 - Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în 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 în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
 - Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
 - Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: teren intravilan;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum se prezintă la data evaluării;
 - Valoarea este o predicție;
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
 - Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de asigurare;
 - Valoarea este subiectivă;
 - Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative 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 părținitori 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;
- Toate informatiile furnizate de proprietar sau de clientul acesteia, in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2023





CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII	7
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2 Scopul evaluarii	7
2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4 Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei	8
2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1 Ipoteze	9
2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3 PREZENTAREA DATELOR	12
3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica	12
3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor	12
3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	15
4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII.....	16
4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3 Abordarea prin piata	17
4.4 Metoda extractiei	22
4.5 Metoda alocarii	22
4.6 Metoda reziduala	23
4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare	23
4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii	23
4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	24



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

2.2 Scopul evaluarii

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

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

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

- Teren intravilan în suprafața de 104 mp, cu categoria de folosința curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Democratiei nr 98B, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 150664 a loc. Ploiesti, având nr cad 150664.

Observatii: Conform Certificat de Urbanism rezultă faptul că terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinând cont de scopul evaluării- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat în ipoteza terenului construibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are formă aproximativ dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Democratiei, la care are un front stradal de 5.08 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că accesul la proprietate nu este restricționat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata în vederea stabilirii redeventei anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat)**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Nu se cunosc alte sarcini sau litigii care ar putea afecta dreptul de proprietate. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate descrisă mai sus, așa cum se prezintă la data evaluării, în



ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amplexarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **21.12.2023**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **21.12.2023**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **21.12.2023** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa la evaluare. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2020.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-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 proprietăților și de 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

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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 s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- 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 gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, 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:

2.8.1 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 valid 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 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 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;
- 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 că 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;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și 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 și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- Nu a fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare 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 referitoare 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 întreg 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.

Ipoteze speciale: Nu e cazul.



2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafața de 104 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Democratiei nr 98B, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 150664 a loc. Ploiesti, având nr cad 150664.

Observatii: Conform Certificat de Urbanism rezultă faptul că terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinând cont de scopul evaluării- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat în ipoteza terenului construibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulară. Accesul la imobil se face din drum public- Str Democratiei, la care are un front stradal de 5.08 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că accesul la proprietate nu este restricționat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață în vederea stabilirii redevenței anuale a concesiunii - **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat).**

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Documente de proprietate avute la dispoziție:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 167845/06.11.2023;
- Notararea nr 431/31.08.2023
- Certificat de urbanism nr 1147/11.12.2023
- Plan de amplasament.

În ultimul an nu au existat tranzacții de vânzare sau închiriere efectuate cu proprietatea analizată (conform informațiilor proprietar și documente juridice disponibile).

3.2 Descrierea amplasamentului și a construcțiilor

Amplasamentul proprietății subiect este situat în intravilanul localității Ploiesti, județul Prahova, în zona mediană, zona Democratiei.

Zona în care se află imobilul este rezidențială. În zona se află atât blocuri de locuințe cât și case unifamiliale.

Amplasamentul se învecinează cu blocuri de locuințe și locuințe unifamiliale.

Accesul la imobil se realizează din drum asfaltat-Str Democratiei, la care are un front stradal de 5.08 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că accesul la proprietate nu este restricționat.

Topografia terenului este plana.

Lotul de teren are forma aproximativ dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Depoului printr-un teren aflat in proprietate privata.

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 :

L - zona locuinte

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

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

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

Utilizari permise:

- locuinte;

- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;

- servicii profesionale, sociale si profesionale, comerț,

- activitati nepoluante,

- anexe gospodaresti cu regim de inaltime cu regim P.

Utilizari permise cu conditii :

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

Utilizari interzise :

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U

3. REGIMUL TEHNIC

UTR S-3, POT 50%, CUT 1,50 (conform HCL nr. 505 / 20.12.2017);

-suprafata teren 104 mp (masuratori), acces la strada Democratiei printr-o alee de acces;

- parcela neconstruibila;

Parcelele sunt considerate construibile daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

d) asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)

-terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona,

-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);

-distanța între cladirile amplasate pe aceeași parcelă: minim 3 m, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;

-retragerea minima obligatorie fata de axul strazii Democratiei: 22,50 m;

-regim de inaltime maxim P+2;

-locurile de parcare necesare obiectivului vor fi dimensionate conform Anexei 5 din RGU si se vor asigura pe parcela proprie;

-orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 cm fata de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un inseris autentic;

Conform Certificat de Urbanism rezultă faptul că terenul ce face obiectul evaluării este parcela neconstruibilă din punct de vedere al dimensiunilor.

Tinand cont de scopul evaluarii- stabilirea redevenței pentru concesiune directă, terenul a fost evaluat in ipoteza terenului construibil.

Conform Legii 50/1991 Concesionarea directă este posibilă doar în anumite condiții, în cazul de față fiind aplicabile prevederile art.15, lit. e „pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.” Precizăm faptul că în cazul încheierii contractului de concesiune directă, concesionarul are obligația, ca pe terenul ce face obiectul contractului, să execute lucrările solicitate (în baza unei Autorizații de Construire).



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii¹.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

Analiza ofertei

sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 191 - 231 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Anul acesta, piața imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiesti, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile.

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte. In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la 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.



4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

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

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

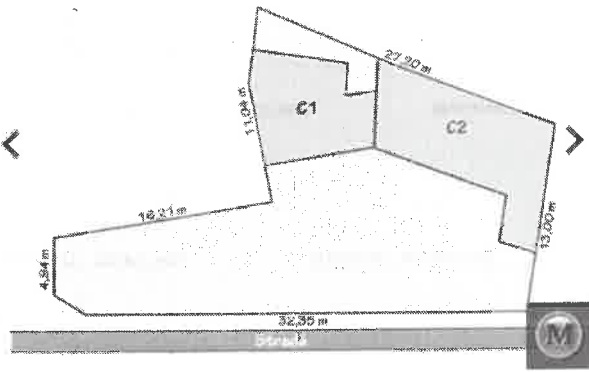
Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Aceasta abordare a fost aplicata.

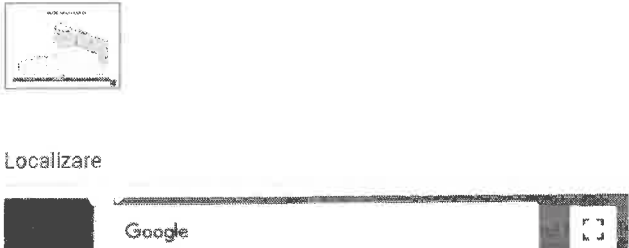
Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:

Suprafata teren = 533 mp



Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 533 mp

120.000 EUR
PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH51739G**

 SUNA

 CERE DETALII

Caracteristici

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

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

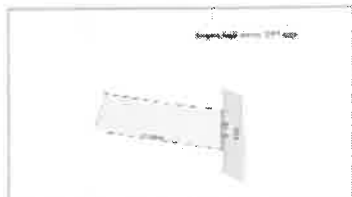
Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.
Pot aparea mici diferente in realitate.

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



Comparabila 2:

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



Imagini

Caracteristici

Suprafata:

257 mp

Categorie teren:

intravilan

Front stradai:

11,11 m

Pret:

49.000 EUR negociabil

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

ID: ECX65618

 [Vreau detalii despre oferta](#) [Tipareste oferta](#) [Trimite unui prieten](#)

Alte informatii

Destinatie: rezidential

Utilitati: apa, gaze, energie electrica si canalizare

Vecinatati: case

Acces: auto, pe drum asfaltat

Constructie pe teren: constructie demolabila

Indicatori de urbanism:

- POT=35%

- CUT=1.05

- parcela construibila

- regim mixt de inaltime

Stare juridica: proprietate intabulata

Disponibilitate: la data vanzarii

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



Comparabila 3:

Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Bobalna

Ploiesti, zona Ant. Ibricului - Vezi harta

231.05 €/mp **137.000 €**

Rata de la 3.377 Ron/luna Simulează credit



Antonio Popescu
Broker Vanzari
GALAXYIMOB (CE)

0758 098 383
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Descriere

GLX60PH09268, Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Bobalna.

Terenul se afla intr-o zona de case, fara trafic auto intens.

Are o suprafata de 593 mp, descrierea la 2 strazi (30 m), respectiv (19 m), POI 100% CL 15 regimul de inaltime P+2.

Utilitati: apa si curent pe teren, gaz si canalizare la hotar.

vecinatati: restaurant Dravinci, scoala, liceu, gradinita, after school, mijloc de transport in comun etc.

Pret: 1.111 D (230 Euro/ mp) Aceasta oferta apartine companiei GALAXYIMOB PLOIESTI CONTACT NON-STOP

Informati: eficienta energetica:

Specificatii

ID Anunt: X9GJ1569E

Actualizat in 05/12/2023

Suprafata teren: 593 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Nr. fronturi: 2

Latime drum acces: 6 m

UTILITĂȚI

Apa
 Canalizare
 Gaz
 Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi asfaltate
 Mijloc de transport
 Iluminat străzi

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil
 La sosea
 Acces auto
 Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

rezidențial

ALTE DETALII

CLX60, 109268. Vanzare teren in trevian, in Ploiesti, zona Bobalna
 Terenul se afla intr-o zona de case, fara trafic auto intens.
 Are o suprafata de 593 mp, deschiderea la 2 strazi (30 m), respectiv (19 m), POT 50%, CUT 1.5, regimul de inaltime P+2.
 Utilitati: apa si curent pe teren, gaz si canalizare la hotar.
 Vecinatati: restaurant, Davinci, scoala, liceu, gradinita, after school, mijloc de transport in comun, etc.
 Pret: 137000 (230 Euro/ mp)

ALTE DETALII PREȚ

Comision

Aceasta oferta apartine companiei: GALAXY IMOB PLOIESTI.

CONTACT NON-STOP

Informații eficiența energetică:
 citește mai puțin

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



Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		120,000	49,000	137,000
Suprafata- m ²	104	533	257	593
Pret oferta €/m ²		225	191	231
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		34	29	35
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		191	162	196
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		191.4	162.1	196.4
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		191	162	196
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		191	162	196
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Dec-23	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		191	162	196
Localizare	Ploiesti, Str Democratiei nr 98B, jud. Prahova	Ploiesti- zona Ana Ipatescu	Ploiesti- zona Democratiei	Ploiesti- zona Ana Ipatescu
Ajustare		-5%	0%	-5%
Valoarea ajustare		-9.57	0.00	-9.82
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor 1 si 3 pentru diferenta de localizare;		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Deschidere	5	32	11	49
procentul laturilor	0.25	1.96	0.48	4.05
Ajustare		-15%	-3%	-20%
Valoarea ajustare		-28.71	-4.86	-39.27
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	In apropiere	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
Corectie €/m ²		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	104	533	257	593
Ajustare		5%	0%	5%
Valoarea ajustare		9.57	0.00	9.82
Explicatie ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor 1 si 3 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	liber	constructii demolabile	constructie demolabila	constructie demolabila
Ajustare		3.00%	3.00%	3.00%
Valoarea ajustare		5.74	4.86	6
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor, pe care sunt amplasate constructii demolabile.			
		da	da	da
Ajustare neta		-23	0	-33
		-12%	0%	-17%
ajustare bruta		53.58	9.72	64.80
		23.80%	6.00%	33.00%
Pret ajustat		168	162	163
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	162.00	805.17		
Valoare teren	16,848	83,737.93		
Curs Euro	4.9702	3		

4.4 Metoda extractiei

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

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



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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

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

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.



4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150664	83.737,93	16.848	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150664	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber) cea mai pretabila abordare este prin piata.

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

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un teren liber.

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

Astfel:

valoare de piata recomandata		
COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
150664	83.737,93	16.848

Valorile nu contin TVA

MUNICIPIUL PLOIESTI

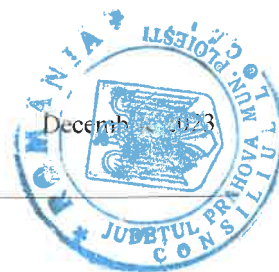
Decembrie 2023



Valoarea redeventei este de 673,92 euro/ an, echivalent a aprox 3.349,52 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea redeventei se regaseste in anexa 1 a raportului de evaluare.

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



ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE A CONCESIUNII:

Redeventa reprezinta o plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale.

Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 "Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei", iar potrivit art. 17 din aceeași lege "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

16.848 euro/ 25= 673,92 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 673,92 euro/ an, echivalent a aprox 3.349,52 lei/an.



ANEXA 2: Fotografii



Localizare



Localizare



Vedere teren



Vedere teren

ANEXA 3: Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
București, Str. Republicii 130

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150654 Ploiești

Nr. Cerere: 167845
Ziua: 06
Luna: 11
Anul: 2023

COD UNIC
100162199665

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Democrației, Nr. 98B, jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	150654	104	Teren împreună; Materializat cu garduri din beton cu lățime de 1 m și V

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
167845 / 06/11/2023	
Act Administrativ nr. 431, din 31/08/2023 emis de Primăria Municipiului Ploiești;	
B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin:	A1
Lege, actuale 1/1	
1) MUNICIPIUL PLOIEȘTI CIF:2844855	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 150664 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

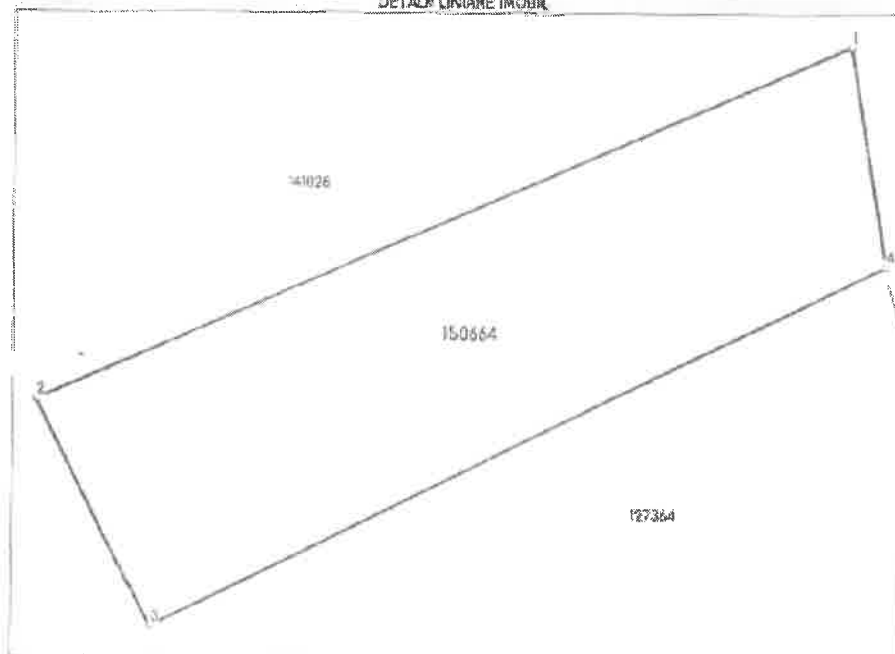
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
150664	104	Materializat cu garduri din beton pe laturile de N si V

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intre vizi	Suprafata (mp)	Teris	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	104	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	20.279
2	3	5.808
3	4	15.893
4	1	5.082

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.



Carte Funciară Nr. 159664 Comuna Drag/Municipiul Ploiești
Certific că prezentul extras corespunde cu poziția în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a acordat tariful de 0 RON, - , pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211

Data soluționării,

10-11-2023

Asistent Registrator,

Gemișeta-Ligia Patirniche

Referent,

Data eliberării,

11/11/2023

(parafă și semnătură)

(parafă și semnătură)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Sc. 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
150664	104	Strada DEMOCRATIEI Nr.98B
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	MUN. PLOIESTI	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Co	104	
Total		104	Materializat cu garduri din beton pe laturile de N si V
B. Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 104mp
Suprafata din net = 104mp

Executor: Ing. Anghelache Ghe. Laurentiu CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria RO-PH-F Nr. 0216, categoria B Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu rezultatele din teren Semnatura si stampila Data: 10.2023	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila Data: Marius Vilsanescu Semnat digital de Marius Vilsanescu Data: 2023.11.09 11:46:21 +02'00'
---	--

Stampila OCPI



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 431

**privind înscrierea unui imobil - teren în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc
domeniul privat al municipiului Ploiești”**

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 522/30.08.2023 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert-Ionuț Vișcan și Cristian-Mihai Ganea și Raportul de specialitate comun înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. 263/29.08.2023 și la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 1316/29.08.2023 referitor la înscrierea unui imobil - teren în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

Luând în considerare Avizul din data de 29.08.2023 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

În temeiul prevederilor art. 6 din Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1 și alin. 2 și art. 1138 din Legea nr.287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul Deciziei nr. 22/26.09.2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;

Având în vedere Raportul din data de 24.05.2023 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea “Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești” conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ și a Normelor Tehnice din 14 mai 2020 pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 392/14.05.2020, desemnată prin Dispoziția nr.971/11.03.2020 a Primarului municipiului Ploiești, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă înscrierea în “Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” și atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Ploiești a imobilului – teren în suprafață de 104 mp situat în Ploiești, **strada Democratiei, nr. 98B**, identificat conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.



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

Art. 2 Direcția Gestiune Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3 Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință domnului Mihăilescu Mihail Bogdan și Direcției Gestiune Patrimoniu prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești astăzi, 31 august 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Aurelian-Dumitru TUDOR

Contrasemnază,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN

Terenuri ce se înscriu în domeniul privat al municipiului Ploiești

Nr.crt.	Adresă imobil	Destinația imobilului	Suprafața (m.p.)
0	1	3	
	Str.Democrației, nr.98 B, Ploiești	Teren str.Democrației nr.98 B	Suprafață = 104 m.p.

DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbircă

ȘEF SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI,
Mădălin Negoită

Întocmit: Consilier SIER Daniela Dima
Consilier SIER Dada Iacobs



ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 309492 din 24.12.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1147 Din 11 DEC 2023

In scopul

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM
RELATII PRIVIND CONCESIONAREA DIRECTA CATRE DOMNUL MIHAILESCU MIHAIL - BOGDAN - A
TERENULUI SITUAT IN PLOIESTI, STRADA DEMOCRATIEI NR. 98B

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI
cu domiciliul/sediu in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI
satul -----, sectorul -----, cod postal -----
strada P.TA. EROILOR, nr. 98B, bl. -----
sc. -----, et. -----, ap. -----, tel./fax 0244516500, e-mail -----
inregistrata la nr. 309492 din 24.12.2023

Pentru terenul --- teren clasa constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -----, sectorul -----, cod postal -----
strada Democratiei, nr. 98B, bl. -----
sc. -----, et. -----, ap. -----, sau identificat prin:
in termenii reglementarilor documentarii de urbanism nr. 209 f. 1999
faza PUG aprobată prin Hotararile Consiliului Local nr. 208/1999 si 382/2009

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu numărul cadastral 150/094 în suprafața de 194 mp, este situat în intravilanul municipiului Ploiesti și este
proprietatea municipiului Ploiesti (domeniu privat), conform HCL nr. 438/15.08.2023 și Extrasului de Carte
Funciara eliberat de C.C. P.E. Prahova cu numărul a cererii 167845/06/11.2023
Căminul PUG și RLU terenul se află în zona protejată cu valoare arhitecturală.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului: curți-construcții.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale:

I - zona locuitor

Lm - zonă predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1, P+2;

- funcțiunea dominantă: locuințe individuale cu regim mic de înălțime;

- funcțiuni complementare: instituții și servicii complexe, activități nepoluante, circulații pietonale, spații
verzi, scutururi.

Utilizări permise:

- locuințe;

- instituții publice aferente zonelor rezidențiale;

- servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț;

- activități nepoluante;

- anexe gospodăresc cu regim de înălțime cu regim P.

Utilizări permise cu condiții:

- orice din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conforma Legii nr.50/1991, republicată,
Legii nr.100/1995.

Utilizări interzise:

- orice amănzi sezonice poluante și care generează trafic intens;

- locuințe pe parcare care nu îndeplinesc condițiile de agrafația minime și sunt la strada conform art 30 din R.G.U.

Procesul: ANTOA MARI PLOIESTI - CONSTRUCȚII 20.12.2023

Verificat: CRICA-ELENA PATRACHE - ȘEF SERVICIU



Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cad. Fiscal, modificările și completările ulterioare
Terenul se încadrează în zona urbană U, conform HCL nr. 585 / 31.12.2015 și HCL nr. 561 / 28.09.2012

3. REGIMUL TEHNIC

UTR S-3, POT 80%, CUI 1,50 (conform HCL nr. 505 / 29.12.2017);

suprafața teren 164 mp (măsurători), acces la strada Democratiei printr-o alee de acces;

- parcare deconstruibilă;

Parcela este considerată construită dacă nu respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înscrise și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

d) asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);

- terenul căreia posibilitatea trecerii la utilitățile existente în zonă;

- distanța dintre clădirile amplasate pe parcele alinate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se arăta rezonanță conform O.M.S. 119/2014;

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

- retragerea minimă obligatorie față de șosea strada Democratiei: 23,50 m;

- regim de înălțime maxim P+2;

- locurile de parcare necesare obiectivului vor fi dimensionate conform Anexei 5 din RCU și se vor asigura pe parcele propriu;

- orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului rural cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotărîre (conform Codului Civil); orice deranjare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților, exprimat printr-un înscris autentic;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementărilor urbanistice aprobate nu s-a și se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

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

ALTE SCOPURI - RELATU SI INFORMATI - IN VEDEREA CONCESIONARII DIRECTE A TERENULUI

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZAȚIE DE DESLINTARE 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 construcție/de deslăntare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului.

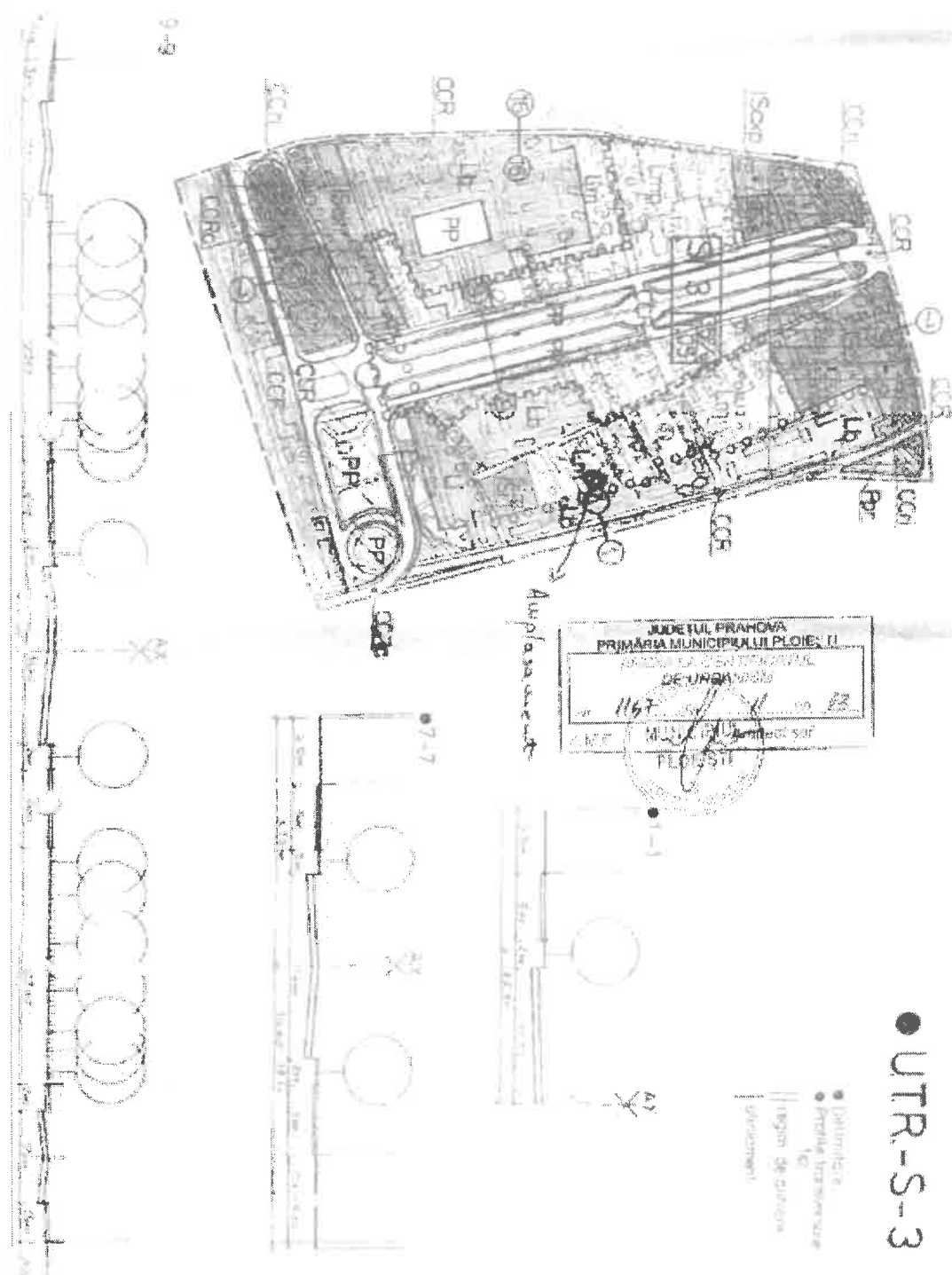
În scopul Directivei Consiliului 85/37/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor activităților publice și private asupra mediului, modificarea prin Decretul Consiliului 27/1992 și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2001/95/CE privind participarea publică la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu vederea și modificarea, ca privire la participarea publică și decizia în județ, a Directivei 2003/35/CE și a Directivei 2004/35/CE, prin scopul de a se realiza se solicită obligatoriu a prezenta documentația necesară de mediu pentru ca scopul să se realizeze și să se decidă după caz, înstrăinarea și deconstrucția proiectului înscrisului public și înscrisului privat în baza proiectului supus evaluării impactului asupra mediului.

În semnarea prezentei Directivei Consiliului 85/37/CEE, prevederile de vedere a condițiilor de mediu și modificarea după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea susținerii concluziei cu privire la proiectul de vedere a condițiilor de mediu - solicitarea solicitantului pentru protecția mediului este necesară și obligatorie în scopul de a se realiza și de a se decide după caz, înstrăinarea și deconstrucția proiectului înscrisului public și înscrisului privat în baza proiectului supus evaluării impactului asupra mediului.

În acest scop:

Procedura de evaluare a impactului asupra mediului - CONCLUZIE, 28.12.2023
Procedura de evaluare a impactului asupra mediului - CONCLUZIE, 28.12.2023

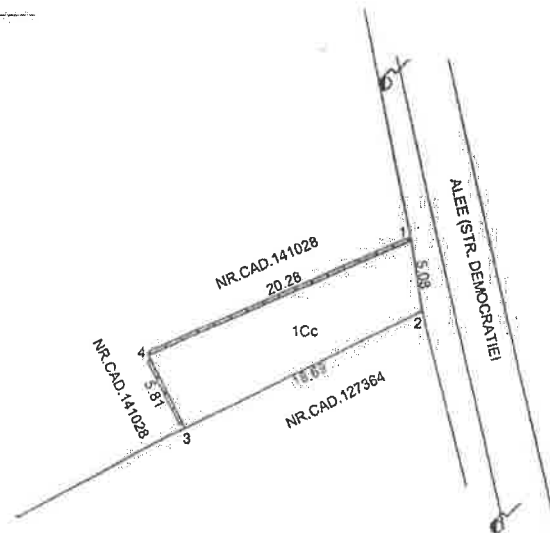
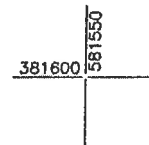
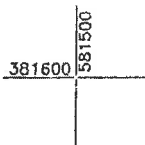
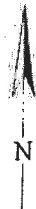
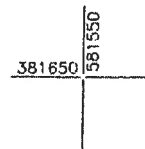


Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 438/2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Sc. 1:500



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
150664	104	Strada DEMOCRATIEI Nr.98B
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		MUN. PLOIESTI



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	104	Materializat cu garduri din beton pe laturile de N si V
Total		104	

B.Date referitoare la constructii

Cod.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului =104mp
Suprafata din act =104mp

Executant: Ing. Anghelache Ghe. Laurentiu
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
seria RO-PH-F Nr. 0216, categoria B
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura si stampila

Data: 10.2023

Gheorghe Laurentiu
Anghelache

Inspector

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

Semnătura si stampila

Data: **Marius**
Vilsanescu

Semnat digital de
Marius Vilsanescu
Data: 2023.11.09
11:46:01 +02'00'

Stampila OCPI



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**privind vânzarea prin licitație publică, cu plata integrală sau în rate, a imobilului- teren
în suprafață de 104 m², înscris în Cartea Funciară nr. 150664, cu nr. cadastral 150664,
situat în Ploiești, str.Democrației, nr.98B ce aparține domeniului privat al Municipiului
Ploiești**

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică, cu plata integrală sau în rate, a imobilului-teren în suprafață de 104 m², înscris în Cartea Funciară nr. 150664, cu nr. cadastral 150664, situat în Ploiești, str.Democrației, nr.98B ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești



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 – imobilului teren în suprafață de 104 m², înscris în Cartea Funciară nr. 150664, cu nr. cadastral 150664, situat în Ploiești, str. Democrației, nr.98B, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.431/31.08.2023 privind înscrierea unui imobil-teren în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru imobilului teren în suprafață de 104 m², înscris în Cartea Funciară nr. 150664, cu nr. cadastral 150664, situat în Ploiești, str. Democrației, nr.98B, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

Valoarea garanției de participare este în cuantum de 10% din valoarea de pornire la licitație (fără TVA) a imobilul-teren supus procedurii de licitație.

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

A. 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 evaluare 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 atât datele de identificare ale ofertantului (numele și prenume / denumire societate) cât și obiectul (imobilul) licitației pentru care este depusă oferta, cu mențiunea "A nu se deschide înainte de data de, orele". (Se vor nota data și ora de desfășurare a licitației menționate în anunțul privind organizarea licitației).

Plicul exterior va trebui să conțină:

I. Pentru persoanele juridice:

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
 - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
 - Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
 - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
 - Dovada eliberată de **Primăria Municipiului Ploiești prin Directia Gestiune Patrimoniu** privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
 - Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
 - Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
 - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
 - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
 - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului-teren conform formularului de ofertă înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
 - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.674/29.07.2025 emis pentru imobilul-teren 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 **Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
 - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiuine Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
 - Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicitului.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
 - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
 - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului teren conform formularului de ofertă, înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
 - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.674/29.07.2025 emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

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

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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



B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire

Criteriile de atribuire:

- cel mai mare nivel al ofertei (pondere 40%),
- modalitatea de achitare (pondere 25%)
 - achitare integrală: 10 puncte
 - achitare cu plata unui avans de minim 30 % din contravaloarea ofertată diferența urmând a fi achitată în rate astfel:
 - în 12 rate (1 an): 9 puncte,
 - în 24 rate (2 ani): 8 puncte,
 - în 36 rate (3 ani): 7 puncte,
 - în 48 rate (4 ani): 6 puncte,
 - în 60 rate (5 ani): 5 puncte,
- capacitatea economico-financiară a ofertanților (pondere 15%),
- protecția mediului înconjurător (pondere 10%),
- condiții specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat (pondere 10%).

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

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

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

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

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

B.3. Publicitatea operațiunii

B3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

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

B3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

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

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

B3.3. Reguli de comunicare și transmitere a datelor

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

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

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

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



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

• Participarea

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

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

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

• Incompatibilități

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

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

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

B.4.2. Garanția de participare

Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioada derulată până la încheierea contractului de vânzare cumpărare.

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.2. Restituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.3. Reținerea garanției de participare

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

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

B.4.3. Taxa de participare la licitație

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

Taxa de participare nu se restituie.

B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire

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

B.4.5. Primire oferte

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

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

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

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

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

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

B.4.6. Desfășurarea licitației publice

1. La data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisia de evaluare, reprezentanții participanților și, după caz, alți specialiști și invitați. Neprezentarea la licitație a participanților care au depus documentele de participare în termenul stabilit atrage după sine excluderea de la licitație și pierderea garanției de participare la licitație. Excepție fac cazurile de 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 evaluare va întocmi un proces verbal în care va consemna rezultatul analizei.

4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească 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 ponderile criteriilor de atribuire stabilite. Oferta câștigătoare este oferta care îndeplinește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

15. 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.

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 integrale a prețului oferit. Cheltuielile privind contractul de vânzare cumpărare vor fi suportate de către ofertantul câștigător.

B.4.7. Neîncheierea contractului

1. Neîncheierea contractului de vânzare - cumpărare în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

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

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

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

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



B.4.8. Dispoziții finale

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară cu ocazia desfășurării licitației, comisia de evaluare 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 cumpărare 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.

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

Valoarea de pornire a licitației publice, cu plata integrală sau în rate, pentru imobilului teren în suprafață de 104 m², înscris în Cartea Funciară nr. 150664, cu nr. cadastral 150664, situat în Ploiești, str. Democrației, nr.98B, este cel menționat în Secțiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentații de atribuire.

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

SECȚIUNEA II
CAIETUL DE SARCINI



1. **Obiectul licitației publice:** vânzarea imobilului teren în suprafață de 104 m², înscris în Cartea Funciară nr. 150664, cu nr. cadastral 150664, situat în Ploiești, str. Democrației, nr.98B, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.431/31.08.2023 privind înscrierea unui imobil-teren în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”
- a. Adresă imobil: **Ploiești, str. Democrației, nr.98B**
 - b. Suprafață teren: **104 m²**,
 - c. Cadastru și Publicitate Imobiliară: **Carte funciară nr. 150664, nr. cad. 150664**
 - d. Valoarea de pornire la licitație: **83.737,93 lei**
 - e. Taxă participare licitație: **500 lei** (nu se restituie)
 - f. Garanție de Participare la licitație: **8.374 lei**
 - g. Certificat de urbanism nr. 674/29.07.2025 emis în scopul „alte scopuri-relații și informații” (Anexa nr.1 la Caietul de sarcini)

NOTA:

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

În urma achiziționării unei documentații de atribuire, se va înainta către cumpărător odată cu documentația de atribuire o copie a Certificatului de urbanism nr.674/29.07.2025 emis în scopul „alte scopuri-relații și informații”



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 305610 din 09-07-2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 674 Din: 29-07-2025

In scopul:

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

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 **PLOIESTI.RO**,
 inregistrata la nr. **305610** din **09-07-2025**,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
 satul _____, sectorul _____, cod postal: _____,
 strada **Democratiei**, nr. **98B**, bl. _____,
 sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: _____,
 in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **209** / **1999**,
 faza **PUG** aprobata prin **Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009**,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul cu numarul cadastral 150664 in suprafata de 104 mp, este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea municipiului Ploiesti (domeniu privat), conform HCL nr. 431 / 31.08.2023 si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 104761 / 08.07.2025.
 Conform PUG si RLU terenul se afla in zona protejata cu valoare arhitecturala.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :

L - zona locuinte

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

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

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

Utilizari permise:

- locuinte;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert,
- activitati nepoluante,
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime cu regim P.

Utilizari permise cu conditii :

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

Utilizari interzise :

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
 - locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U
- Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare



Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 361 / 28.09.2012

3. REGIMUL TEHNIC

UTR S-3,Lm, POT 50%, CUT 1,50 (conform HCL nr. 505 / 20.12.2017);

- suprafata teren 104 mp (masuratori), acces la strada Democratiei printr-o alee de acces;
- parcela neconstruibila;

Parcela este considerata constructibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
 - d) asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
 - distanta dintre cladirile amplasate pe parcele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, pentru a nu se umbra reciproc (conform O.M.S. 119/2014);
 - distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela: minim 3 ml, pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
 - retragerea minima obligatorie fata de axul strazii Democratiei: 22,50 ml;
 - regim de inaltime maxim P+2;
 - locurile de parcare necesare obiectivului vor fi dimensionate conform Anexei 5 din RGU si se vor asigura pe parcela proprie;
 - orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 cm fata de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un in scris autentic;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

NOTA: NOTARUL VA INFORMA PROPRIETARIII SI PE CEI INTERESATI ASUPRA PREVEDERILOR PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM

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

ALTE SCOPURI - RELATII SI INFORMATII -

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....



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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ alimentare cu apa | ☐ gaze naturale | Alte avize/acorduri
☐ |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | |
| ☐ alimentare cu energie electrica | ☐ salubritate | |
| ☐ alimentare cu energie termica | ☐ transport urban | |

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

- | | | |
|--|---|---|
| ☐ securitatea la incendiu | ☐ protectie civila | ☐ sanatatea populatiei |
|--|---|---|

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

d.4) **Studii de specialitate**

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

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

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

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

PRIMAR,
MIHAI-LAURENTIU POLITEANU

L.S.



SECRETAR GENERAL,
LAURENTIU DITU



ARHITECT SEF,
ANDREEA ROXANA PANDELE



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
IOANA DESPA



Achitat taxa de lei, conform chitantei nr. din
SCUTIT CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

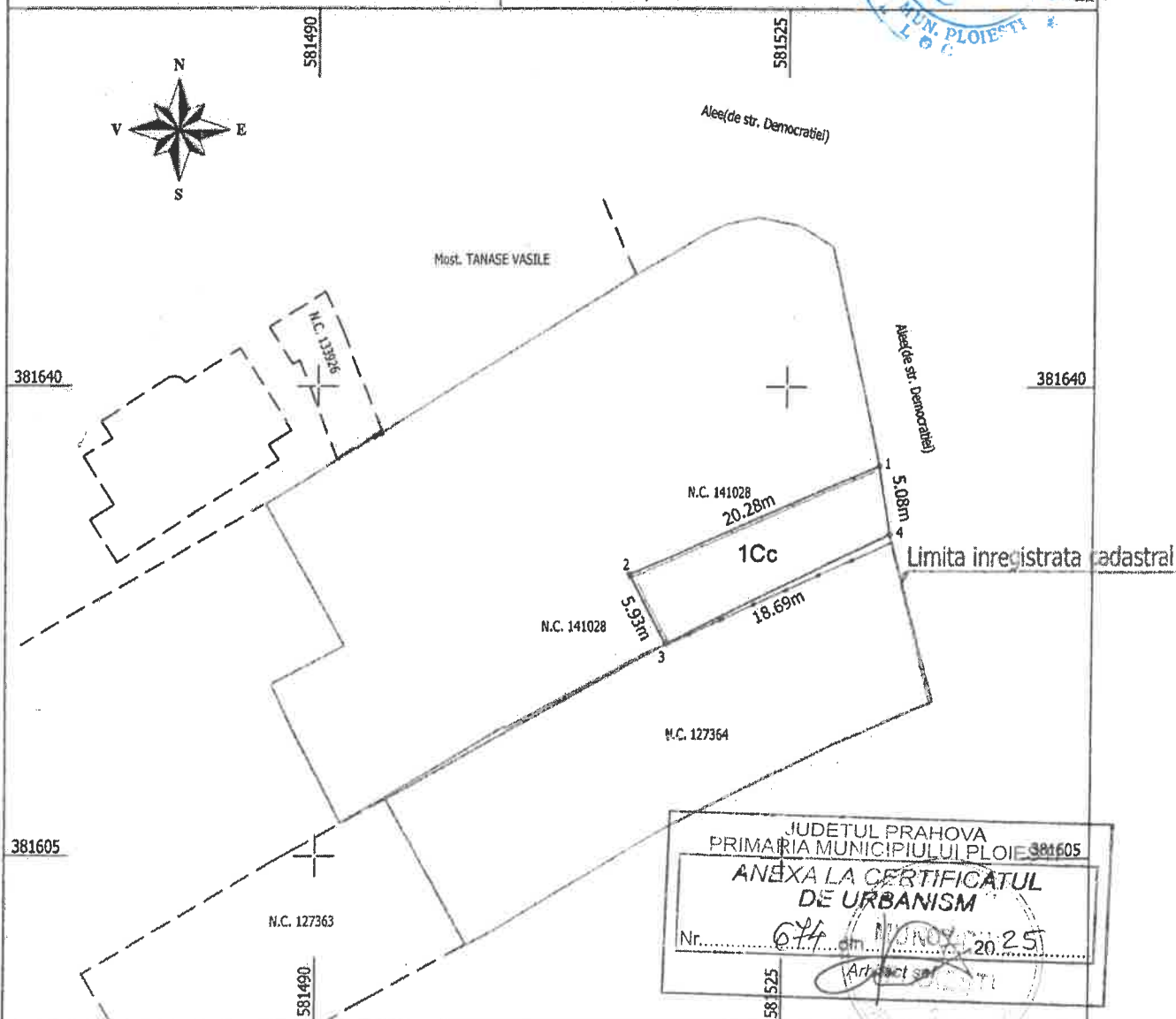
18.07.2025

ANEXA NR.2 LA H.C.L. NR. 431/2015 ANEXA NR.1.35 la regulament
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	104 mp	Strada Democratiei, nr. 98B

Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
	Ploiesti, Judet Prahova



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	104	Teren intravilan imprejmuit intre punctele: 1-2-3 gard beton, 3-4 limita nematerializata Suprafata teren = 104.21 mp
Total		104	

B. Date referitoare la constructii

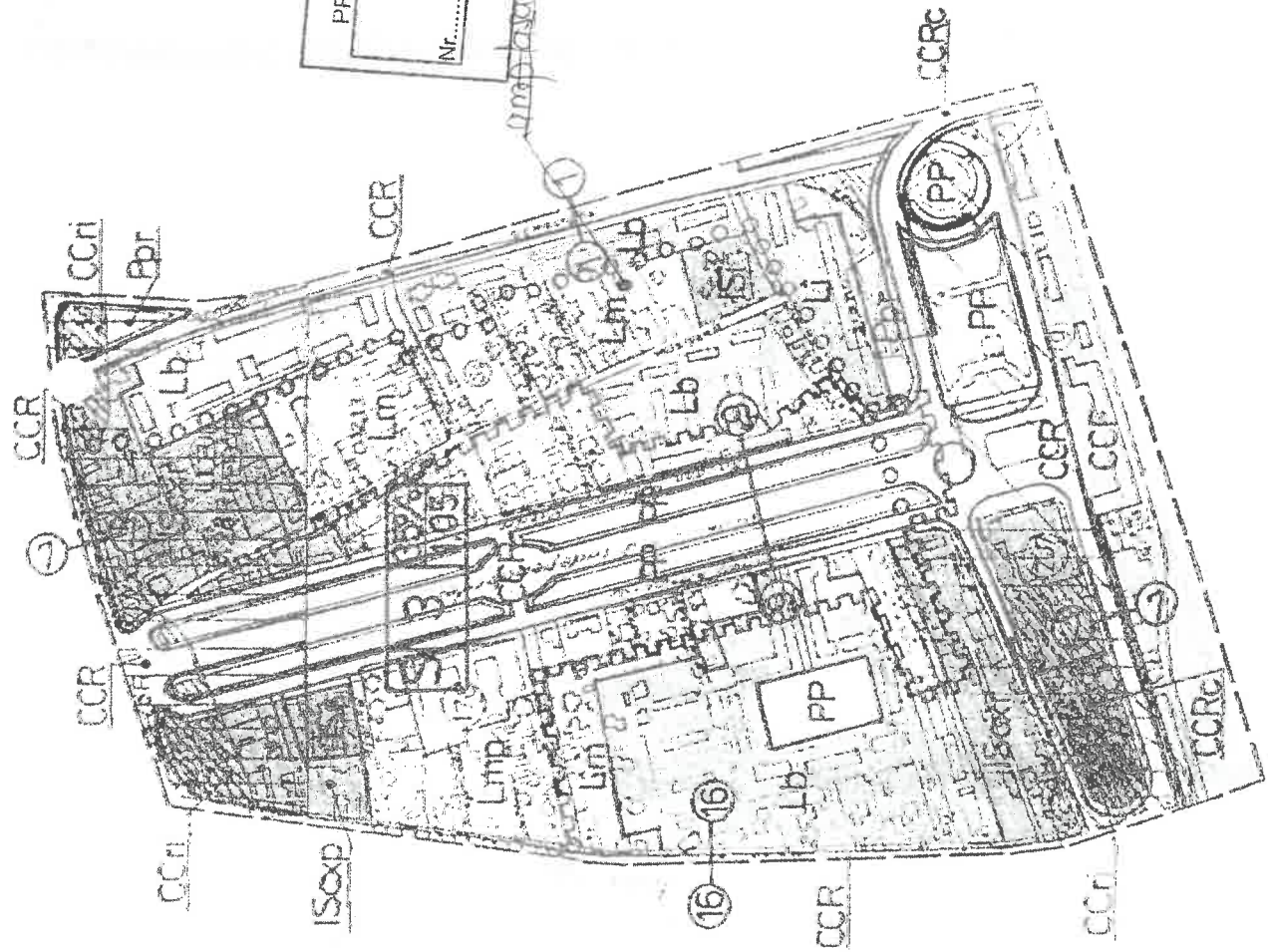
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 104 mp

Executant Ing. Damian Marius Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Marius Damian Semnat digital de Marius Damian Data: 2023.04.11 10:57:23 +03'00'	Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data Stampila BCPI
--	---

- linia de
- linia de
- linia de
- linia de

JUDETUL PRAHOVA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
 ANEXA LA CERTIFICATUL
 DE URBANISM
 Nr. 674 din 20.05.2025
 Arhitect: [Signature]
 [Stamp]



● 7-7

9-9





SECȚIUNEA III

FORMULARE



CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ, CU PLATA INTEGRALĂ SAU ÎN RATE, A
IMOBILULUI-TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 104 M² ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCIARĂ
NR. 150664, CU NR.CADASTRAL 150664, SITUAT ÎN PLOIEȘTI, STRADA
DEMOCRAȚIEI, NR.98B, CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI
PLOIEȘTI

1. Persoane juridice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului teren, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Democrației, nr.98B

2. Persoane fizice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului teren, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Democrației, nr.98B



SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

OFERTANT:

.....
(denumire și adresă)

Nr. /
(ziua, luna, anul)

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului apărut în, privind
organizarea licitației publice pentru cumpărarea imobilului- teren în suprafață de 104 m² ce
aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Democrației, nr.98B,
prin prezenta, vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila
societății)



OFERTANT:

(denumire și adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul / reprezentant al ofertantului, _____ mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr imobilul- teren în suprafață de 104 m² ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str.Democrației, nr.98B, cu suma de:

.....
(suma în cifre și în litere)

Valoarea nu conține TVA

Modalitatea de achitare a sumei ofertate este:

- ☐ cu plata integrală
- ☐ cu plata unui avans de minim 30 % diferența urmând a fi achitată în 12 rate (1 an),
- ☐ cu plata unui avans de minim 30 % diferența urmând a fi achitată în 24 rate (2 ani),
- ☐ cu plata unui avans de minim 30 % diferența urmând a fi achitată în 36 rate (3 ani),
- ☐ cu plata unui avans de minim 30 % diferența urmând a fi achitată în 48 rate (4 ani),
- ☐ cu plata unui avans de minim 30 % diferența urmând a fi achitată în 60 rate (5 ani),

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă până la împlinirea unui termen de 60 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)