

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

**HOTĂRÂREA NR. 260**

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului înscris în Cartea Funciară nr.136692, situat în Ploiești, str. Săpunari, nr. 8, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 291/17.06.2024 al consilierilor locali Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa și Costel Andreescu, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 204/13.06.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 884/17.06.2024, privind vânzarea prin licitație publică a imobilului, înscris în Cartea Funciară nr.136692, situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 228/18.06.2024 al Direcției Economice;

Luând în considerare procesele verbale ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale din data de 19.12.2023 și din data de 24.04.2024, precum și avizul din data de 24.04.2024;

Luând act de faptul că imobilul situat în Ploiești, strada Săpunari, nr. 8 este proprietatea privată a municipiului Ploiești în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 472/2013 și prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 470/17.12.2014;

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

În baza prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196, alin. (1), lit.a) și art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Însușește raportul de evaluare nr. 540/01.11.2023 întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru Și Asociații pentru imobilul înscris în Cartea Funciară nr.136692, situat în Ploiești str. Săpunari, nr. 8, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului, situat în Ploiești, str. Săpunari, nr. 8, înscris în Cartea Funciară nr. 136692, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

b) în cazul în care câștigătorul licitației nu va achita prețul de adjudecare (inclusiv cota legală de T.V.A.), în termen de 45 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, nu se va încheia contractul de vânzare – cumpărare;

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

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

**Art. 3** Prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea imobilului, situat în Ploiești str. Săpunari, nr. 8, înscris în Cartea Funciară nr. 136692, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de 703.147 lei (valoarea nu conține T.V.A.), conform raportului de evaluare nr. 540 din 01.11.2023 întocmit de către Evaluare și Expertiză Judiciară Olaru Și Asociații.

**Art. 4** Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în Ploiești str. Săpunari, nr. 8, înscris în Cartea Funciară nr. 136692, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, ce constituie Anexa nr. 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 5** Aprobă constituirea Comisiei de evaluare pentru licitația publică privind vânzarea imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 136692, situat în Ploiești str. Săpunari, nr. 8, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în următoarea componență:

MEMBRI:

- Constantin Grigore - Consilier local
- Nicoleta Ștefan - Consilier local
- Florin-Eugen Catrinescu - Consilier local
- Costel Andreescu - Consilier local

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

MEMBRI SUPLEANȚI:

- Răzvan Enescu - Consilier local
- Mihai Tonciuc - Consilier local

Secretariatul comisiei de licitație va fi asigurat de către doi reprezentanți ai Direcției Gestiune Patrimoniu a Municipiului Ploiești, un reprezentant al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte a Municipiului Ploiești, un reprezentant al Direcției Economice și un reprezentant al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

**Art. 6** Aprobă constituirea Comisiei de soluționare a contestațiilor, în următoarea componență:

MEMBRI:

- Radu-Alexandru Simionescu - Consilier local
- George-Sorin-Niculae Botez - Consilier local
- Aurelian-Dumitru Tudor - Consilier local

MEMBRI SUPLEANȚI:

- Anca Adina Popa - Consilier local

Secretariatul comisiei de soluționare a contestațiilor va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestiune Patrimoniu a Municipiului Ploiești și un reprezentant al Direcției Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte a Municipiului Ploiești. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

**Art. 7** Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică, Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Direcția Generală de Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 8** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi, 27 iunie 2024**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Nicolae-Vlad FRUSINA**

**Contrasemnează:  
SECRETAR GENERAL,  
Mihaela-Lucia CONSTANTIN**



ANEXA NR. 1 LA HCL.  
NR. 260/2023



## EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

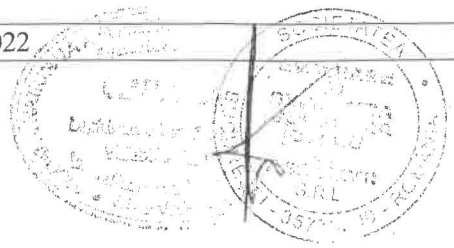
E- mail: office@evaluareimob.ro

### RAPORT DE EVALUARE

**Pentru estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare, compuse din teren și construcții, identificată cu nr. cad. 136692, 136692-C1, 136692-C2, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 136692 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 240 mp, identificat cu nr. cad. 136692, și construcție locuință, suprafață construită 136 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C1, construcție anexă WC, suprafață construită 1 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C2, an PIF 1909, clasă de risc seismic RS II, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 136692 UAT Ploiești, situată in Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Săpunari Nr. 8, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.
Data evaluării:	01.11.2023, curs de schimb BNR la data evaluării 1 euro = 4,9685 lei
Tipul valorii:	Valoarea de piață
Valoarea raportată:	Valoarea de piață estimată, propusă 141.521 euro echivalent 703.147 lei
Scopul evaluării:	Evaluarea a fost efectuată in scopul informării Clientului in vederea efectuării unei potențiale tranzacții. Raportul de evaluare va fi folosit doar in acest scop.
Data raportului:	01.11.2023
Numar raport:	540/01.11.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Noiembrie 2023



## Scrisoare de transmitere

Miercuri, 1 Noiembrie 2023



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

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

**Proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 240 mp, identificat cu nr. cad. 136692, și construcție locuință, suprafață construită 136 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C1, construcție anexă WC, suprafață construită 1 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C2, an PIF 1909, clasă de risc seismic RS II, structură și finisaje în stare avansată de degradare, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 136692 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Săpunari Nr. 8, cartier Ana Ipătescu, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.**

**Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plana. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială, birouri. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.**

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

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

Obiectul raportului de evaluare este proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 240 mp, identificat cu nr. cad. 136692, și construcție locuință, suprafață construită 136 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C1, construcție anexă WC, suprafață construită 1 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C2, an PIF 1909, clasă de risc seismic RS II, structură și finisaje în stare avansată de degradare, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 136692 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Săpunari Nr. 8, cartier Ana Ipătescu, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plana. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială, birouri. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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

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



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

Data evaluării – 01.11.2023.

Data raportului – 01.11.2023.

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

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

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, in data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsuratori.

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

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

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA		Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
		euro	euro	euro	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie locuinta	141.521 €	141.521 €	703.147 lei	
	<i>din care:</i>				
	Teren	108.000 €	108.000 €	536.598 lei	
	Constructie	33.521 €	33.521 €	166.549 lei	

Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =

4,9685 lei



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



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



## Cuprins

1. INTRODUCERE.....	6
1.1. Sinteza raportului.....	6
1.2. Certificarea evaluatorului .....	8
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	8
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia .....	8
2.2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnați .....	9
2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate .....	9
2.4. Moneda valorii definite.....	9
2.5. Scopul evaluării .....	9
2.6. Tipul și premisa valorii.....	9
2.7. Data evaluării .....	10
2.8. Data raportului de evaluare .....	10
2.9. Data inspecției.....	10
2.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	10
2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	10
2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative .....	11
2.13. Tipul raportului.....	12
2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	12
2.15. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei nonconformității.....	12
3. PREZENTAREA DATELOR .....	13
3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice .....	13
3.2. Localizare. Analiza zonei.....	14
3.3. Descrierea amplasamentului - terenului .....	14
3.4. Descrierea construcțiilor .....	14
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	14
4.1. Definiția pieței imobiliare .....	14



4.2.	Piața imobiliară specifică proprietății evaluate .....	15
4.3.	Analiza ofertei.....	15
4.4.	Analiza cererii.....	15
4.5.	Echilibrul pieței .....	15
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....	15
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
6.1.	Procedura de evaluare.....	16
6.2.	Abordarea prin piața.....	17
6.3.	Abordarea prin venit.....	18
6.4.	Abordarea prin cost.....	19
7.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	21
7.1.	Analiza rezultatelor .....	21
7.2.	Concluzia asupra valorii.....	22
8.	ANEXE .....	22



# 1. Introducere

## 1.1. Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare face referire la proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 240 mp, identificat cu nr. cad. 136692, și construcție locuință, suprafață construită 136 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C1, construcție anexă WC, suprafață construită 1 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C2, an PIF 1909, clasă de risc seismic RS II, structură și finisaje în stare avansată de degradare, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 136692 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Săpunari Nr. 8, cartier Ana Ipătescu, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială, birouri. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

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

Data evaluării – 01.11.2023.

Data raportului – 01.11.2023.

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

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

Inspekția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune ca între data evaluării și data inspekției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

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



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

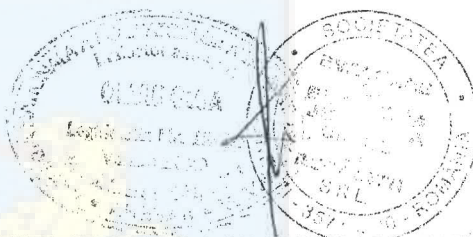
Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piață excl. TVA	Valoare de piață estimată, propusă, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie locuinta	141.521 €	141.521 €	703.147 lei
	<i>din care:</i>			
	Teren	108.000 €	108.000 €	536.598 lei
	Constructie	33.521 €	33.521 €	166.549 lei
		Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro = 4,9685 lei		



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



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



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

#### Adecvarea metodelor

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

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

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

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

#### Precizia

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



### **Cantitatea informațiilor**

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

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

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

## **1.2. Certificarea evaluatorului**

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

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

## **2. Termenii de referință ai evaluării**

### **2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia**

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

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

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

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

Evaluatorul detine expertiza necesara pentru tipul de activ supus evaluarii.

## 2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnați

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

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

Alti utilizatori desemnati: nu este cazul.

Evaluatorul nu va comunica copii ale prezentului raport sau părți din acesta niciunei alte terțe părți, dacă aceasta nu a fost menționată în scris ca utilizator, și nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în cazul în care un terț ar deține și/sau utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de alți terți.

## 2.3. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 240 mp, identificat cu nr. cad. 136692, și construcție locuință, suprafață construită 136 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C1, construcție anexă WC, suprafață construită 1 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C2, an PIF 1909, clasă de risc seismic RS II, structură și finisaje în stare avansată de degradare, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 136692 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Săpunari Nr. 8, cartier Ana Ipătescu, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială, birouri. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

## 2.4. Moneda valorii definite

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

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

## 2.5. Scopul evaluării

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

## 2.6. Tipul și premisa valorii

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general (IVS 100 – Cadru general) ca fiind: „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoare de piață, de regulă, din cauza schimbărilor condițiilor de piață, este valabilă la data evaluării.



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

## 2.7. Data evaluării

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

## 2.8. Data raportului de evaluare

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

## 2.9. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost efectuată vizual de către evaluator autorizat Olaru Olga - membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM, legitimație nr. 18400, în data de 28.11.2022. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, nu s-au făcut măsurători. Se presupune că între data evaluării și data inspecției, imobilul evaluat nu a suferit modificări majore.

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 240 mp, formă neregulată, deschidere la stradă cca 15,5 ml, identificat cu nr. cad. 136692, și construcție locuință, suprafață construită 136 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C1, construcție anexă WC, suprafață construită 1 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C2, an PIF 1909, clasă de risc seismic RS II, structură și finisaje în stare avansată de degradare necesitând reparații capitale, încălzire sobe, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 136692 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Săpunari Nr. 8, cartier Ana Ipătescu. Accesul se face din strada secundară asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: zona rezidențială, birouri. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

La data inspecției proprietatea imobiliară evaluată nu era utilizată în activitate, fiind în degradare.

Accesul în incinta imobilului evaluat nu s-a realizat din cauza vegetației prezente pe teren.

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

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

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

## 2.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

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

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

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

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

## 2.12. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului asupra valorii raportate este exprimată în contextul acestor ipoteze și ipoteze speciale.

Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

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

- Proprietatea evaluată este considerată a fi liberă de sarcini. Proprietatea evaluată se consideră fără ipotecă sau datorii.
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție, sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Documentele ce conțin informații privind cadastru, situația juridică a proprietății au fost furnizate de către Client, acestuia din urmă revenindu-le întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea documentelor oferite.
- Evaluarea proprietății s-a realizat în baza actelor puse la dispoziție de către client și a faptelor constatate în urma inspecției vizuale a acesteia.
- Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate studiile inginerești sunt presupuse a fi corecte.
- Documentele și materialul ilustrativ sunt puse la dispoziție de către client și informațiile conținute în acestea reprezintă responsabilitatea acestuia.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurii sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu s-au primit informații legate de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.



- Nu s-a făcut nici un fel de investigație referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietate, cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietăților analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se stabilește un angajament pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietățile analizate sau pe oricare alt teren vecin, sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta, s-ar putea diminua valoarea din raport.
- Orice estimări ale valorilor conținute în raport se aplică întregii proprietati.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii nu mai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil sau este prevăzut prin lege.
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Clientul a pus la dispoziția Evaluatorului Certificatul de Urbanism.
- Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

### 2.13. Tipul raportului

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

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

### 2.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

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

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

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

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

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

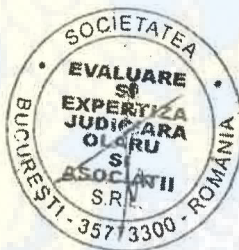
Standardele considerate în evaluare:

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

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



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



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

### 3. Prezentarea datelor

#### 3.1. Identificarea proprietății imobiliare. Aspecte juridice

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafață 240 mp, identificat cu nr. cad. 136692, și construcție locuință, suprafață construită 136 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C1, construcție anexă WC, suprafață construită 1 mp, identificată cu nr. cad. 136692-C2, an PIF 1909, clasă de risc seismic RS II, structură și finisaje în stare avansată de degradare, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 136692 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Săpunari Nr. 8, cartier Ana Ipătescu, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială, birouri. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.



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

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

### **3.2. Localizare. Analiza zonei**

Terenul evaluat este situat in zona centrala a localitatii, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Săpunari Nr. 8, Cartier Ana Ipătescu.

Accesul se face din Str. Săpunari Nr. 8, strada secundara asfaltată. Utilitati prezente la limita proprietatii: gaze, curent electric, retea apa, canalizare. Infrastructura rutiera prezenta: strazi asfaltate. Vecinatati: zona rezidentiala case, vile, spatii comerciale, biroruri.

Reprezentarea pe harta a imobilului evaluat se prezinta in Anexe.

### **3.3. Descrierea amplasamentului - terenului**

Terenul evaluat este intravilan, curti-constructii, imprejmuit, construit.

Parcela de teren evaluata este in suprafata de 240 mp, identificata cu nr. cad. 136692, înscrisa în Cartea Funciară Nr. 136692 UAT Ploiești, forma neregulata, parcela construabila conform Certificat de Urbanism, nefiind racordardata la utilitatile din zona, deschidere cca 15,5 ml la strada secundara asfaltată. Relieful terenului este plan.

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

### **3.4. Descrierea constructiilor**

Constructiile care fac obiectul evaluarii au fost executate in anul 1909. Construcția principala, cu destinatia de locuință, prezinta suprafata construită 136 mp, fiind identificată cu nr. cad. 136692-C1, construcție anexă WC, prezinta suprafata construită 1 mp, fiind identificată cu nr. cad. 136692-C2. Constructiile evaluate sunt incadrate la clasa de risc seismic RS II, structură și finisajele acestora sunt în stare avansată de degradare.

## **4. Analiza pieței imobiliare**

### **4.1. Definirea pieței imobiliare**

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

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și



ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

#### **4.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

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

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

#### **4.3. Analiza ofertei**

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

Analiza ofertei a vizat anunțurile de vânzare teren, proprietate imobiliară compusă din teren și construcție locuință, situate în zona centrală a Mun. Ploiești.

La data evaluării, oferta pentru terenuri amplasate central, se situează în intervalul 350 – 460 euro/mp, excl. TVA, funcție de caracteristici, la care se poate aplica o marjă de negociere rezonabilă.

Oferta pentru proprietăți imobiliare compuse din teren și construcție locuință, amplasate central, executate până în anul 1970, se situează în intervalul 1.033 – 1.573 euro/mp, excl. TVA, funcție de caracteristici, la care se poate aplica o marjă de negociere rezonabilă.

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

#### **4.4. Analiza cererii**

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

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

#### **4.5. Echilibrul pieței**

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

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

### **5. Analiza celei mai bune utilizări**

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

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



Analiza CMBU se face pe baza a două ipoteze:

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

În realizarea celei mai bune utilizări, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății, utilizări care trebuie justificate adecvat.

Imobilul a fost evaluat în premisa celei mai bune utilizări. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.

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

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

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

Parcela de teren evaluată este construibilă conform Certificat de Urbanism. Terenul este construit – construcție rezidențială – locuința unifamilială casa. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se considera permisă legal utilizarea rezidențială.

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

Parcela de teren evaluată este în suprafața de 240 mp, prezintă formă neregulată, utilitățile din zonă sunt la limita proprietății, front stradal 15,5 ml la strada asfaltată. Zona nu este inundabilă. Se considera posibilă fizic utilizarea rezidențială.

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietății imobiliare

### 6.1. Procedura de evaluare

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



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

**Abordarea prin venit**, prin această abordare se estimează valoarea unui activ prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Este utilizată pentru active care sunt închiriable sau pentru acele active sau grupuri de active care realizează produse vandabile, fapt care generează venituri identificabile. Se recomandă utilizarea acestei metode pentru a evalua un grup de active care utilizate împreună generează un produs vandabil, respectiv un flux de venit.

**Abordarea prin cost**, în cadrul acestei abordări se estimează mai întâi costul de înlocuire/costul de reconstruire al activelor evaluate, din care se fac deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de formele deprecierei (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului care este evaluat. Această metodă se aplică în general în cazul evaluării bunurilor relativ noi și în cazul celor individuale care sunt specializate.

Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate este adecvată estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin piață, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piață este relevantă în estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect. Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

## 6.2. Abordarea prin piață

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

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

Tehnica utilizată pentru comparația directă este analiza pe perechi de date, chiar dacă ofertele comparate nu sunt identice sub toate aspectele, caz foarte rar întâlnit în realitate, fiind aplicate ajustări mai multor caracteristici de comparație. Se determină ajustările prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în raport cu proprietatea evaluată. Se fac ajustări ale prețurilor de tranzacționare în ceea ce privește: dreptul de proprietate transmis, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, dimensiuni ale construcției, ponderea terenului liber, zonarea, finisaje și utilități. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Datele colectate și analizate sunt ordonate într-o grilă a datelor de piață care reprezintă un tablou de are pe linii elementele de comparație, pe prima coloana proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Comparabilele utilizate în estimarea valorii de piață a proprietății, împreună cu Subiectul evaluării sunt prezentate în Anexe. Metoda comparației vânzătorilor se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Această metoda implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.

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

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

Grila datelor de piață, împreună cu comparabilele selectate sunt prezentate în Anexele raportului de evaluare. Localizarea pe hartă a proprietății subiect și a comparabilelor selectate este prezentată în Anexe.

Explicarea ajustărilor efectuate și a rezultatelor obținute, aplicând metoda comparației directe se prezintă în Grila datelor de piață.

### 6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- **capitalizarea venitului**, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- **fluxul de numerar actualizat**, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Aceasta metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația ca, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de



baza faptul ca venitul net, dintr-o perioada viitoare defnita, se aduce la valoarea actualizata prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezinta valoarea actualizata a capitalului. Ca si în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferenta unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum si pe riscurile si recompensele proprietarului, atasate fluxului de numerar în cauza.

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

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată, nu este în cota indiviză. Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului. Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii de piata. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

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

#### 6.4. Abordarea prin cost

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

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire se refera la suma de bani pe care o persoana se asteapta sa o plateasca pentru o proprietate cu aceeasi vechime, marime si finisaje.

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și



tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect. Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reconstruire (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rand a depreciierilor fizica, functionala și economica. Se obține astfel Costul de Inlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

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

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală. Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi, bunurilor specializate și a celor care nu se vând, nu se închiriază pe piață. Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

### **Deprecieri**

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică. Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizică
2. Depreciere funcțională
3. Depreciere economică

#### **Deprecierea fizică**

Reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unui activ cauzată de o utilizare normală a acestuia, de trecerea timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

#### **Deprecierea funcțională**

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

#### **Deprecierea externă**

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

Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost nu s-a utilizat.



## 7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

În urma aplicării abordării prin piață prin metoda comparației directe a rezultat următoarea valoare de piață a proprietatii evaluate:

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata	Valoare de piata estimata,	
		excl. TVA	propusa, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie locuinta	141.521 €	141.521 €	703.147 lei
<i>din care:</i>				
	Teren	108.000 €	108.000 €	536.598 lei
	Constructie	33.521 €	33.521 €	166.549 lei

Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =

4,9685 lei

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt autentice, pertinente și suficiente. Rezultatele privind valoarea obținută prin aplicarea abordării prin piață sunt în concordanță cu cea mai bună utilizare a proprietății.

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

#### Adecvarea metodelor

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

Abordarea prin venit nu a fost aplicată. Aplicarea abordării prin venit nu este adecvată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin venit. Abordarea prin cost nu a fost aplicată. Având în vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietății evaluate, nu este adecvată utilizarea abordării prin cost. Conform recomandărilor standardelor de evaluare nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, nu mai cu caracter formal, iar în acest caz abordarea prin cost, abordarea prin venit nu s-au utilizat.

#### Precizia

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

#### Cantitatea informațiilor

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



## 7.2. Concluzia asupra valorii

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

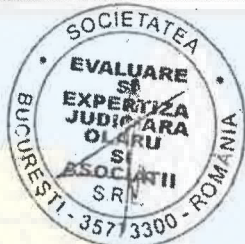
Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA	Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie locuinta	141.521 €	141.521 €	703.147 lei
	<i>din care:</i>			
	Teren	108.000 €	108.000 €	536.598 lei
	Constructie	33.521 €	33.521 €	166.549 lei

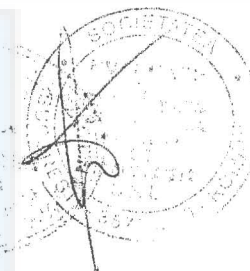
Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro = 4,9685 lei.



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



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



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

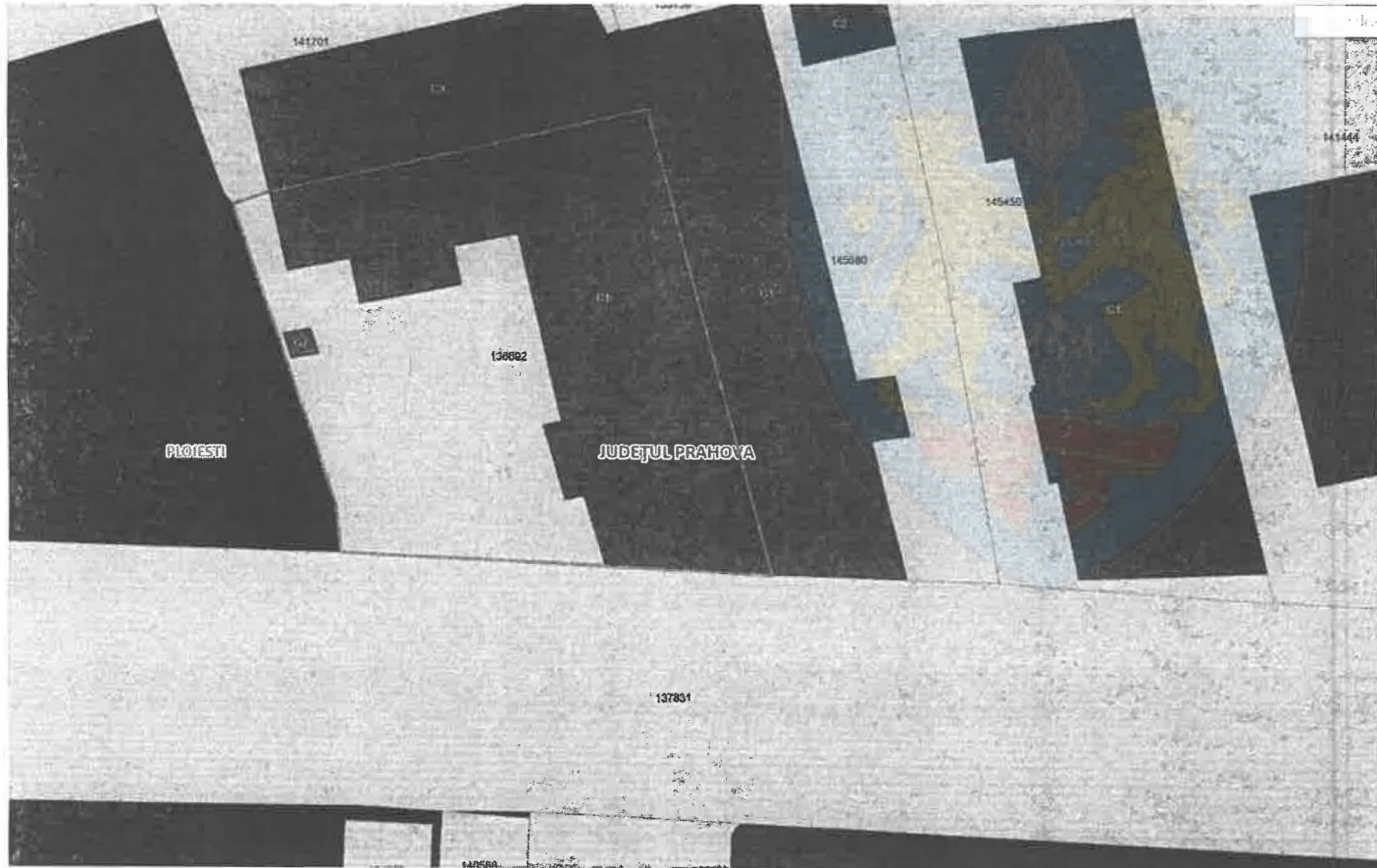
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat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

## 8. Anexe

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

## Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Ref.	Adresa	Nr. cad./ Nr.topo.	Carte Funciara Nr.	Categoria de folosinta	Deschidere ml	Forma teren	Suprafata teren			Constructii				TOTAL					
								Cota exclusiva	Cota indiviza	TOTAL	Cota indiviza	Suprafata construita la sol	Suprafata utila	Suprafata construita desfasurata	Teren	Sc sol	Su	Scd		
								mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie locuinta	Judetul Prahova, Municipiul Ploiesti, Str. Sapunari Nr.8	136692 136692-C1 136692-02	136692 UAT Ploiesti	Curti- constructii	Da, cca 15,5 ml la strada secundara asfaltata	Neregulata	240,00	-	-	240,00	-	-	137,00	93,58	137,00	240,00	137,00	93,58	137,00
<b>TOTAL</b>								<b>240,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>240,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>137,00</b>	<b>93,58</b>	<b>137,00</b>	<b>240,00</b>	<b>137,00</b>	<b>137,00</b>	<b>137,00</b>



Sursa: geoportal.ancpi.ro



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

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabile	Comparabila 2	Comparabila 3
	<b>Descriere comparabile:</b>	Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, nr. cad. 136692, inscris in CF nr. 136692 UAT Ploiesti, suprafata 240 mp, construit locuinta, anexa, demolabile, situat pe Str. Sapunari Nr. 8, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, cartier Ana Ipatescu, zona centrala, front stradal cca 15,5 ml la strada secundara asfaltata. Terenul are forma neregulata (aprox. dreptunghiulara), topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: preponderent locuinte unifamiliale (vile, case), neracordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii. Pretabil utilizare rezidentiala, birouri - servicii, conform CU.	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 353 mp, construit locuinta demolabila, situat pe Str. Zidari x Str. Miron Costin, Mun. Ploiesti, cartier Republicii Vest I, zona centrala, front stradal dublu cca 27 x 13 ml. Terenul are forma dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit, accesul se face din strada secundara asfaltata. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), neracordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 134.140 euro, excl. TVA ID anunt: 7606336	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 326 mp, construit constructii demolabile, situat pe Str. Valeni 5, Mun. Ploiesti, lângă catedrala Sf. Ioan, cartier Centru, zona ultracentrala, front stradal la strada secundara asfaltata, forma aprox. dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), neracordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 150.000 euro, excl. TVA ID anunt: n/a	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 1.300 mp, construit casa P+1E, situat pe Str. Buna Vestire 24, Mun. Ploiesti, cartier Democratiei, zona centrala, front stradal 14 ml la strada secundara asfaltata, forma neregulata, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, vile), racordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 455.000 euro, excl. TVA ID anunt: n/a	
	<b>Suprafata (mp)</b>	240,00	353	326	1.300	
	<b>Incadrare PUG/PUZ</b>	Iscxr	n/a	n/a	n/a	
	<b>CUT max</b>	1,50	n/a	n/a	n/a	
	<b>POT max</b>	50%	n/a	n/a	n/a	
	<b>Pret Euro / mp (unitate de comparatie)</b>	450 €	380 €	460 €	350 €	
	<b>Pret proprietate Euro</b>		134.140 €	150.000 €	455.000 €	
	<b>Link:</b>		<a href="https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-b-dul-re-ublicii-ploiesti-IDwUK/">https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-b-dul-re-ublicii-ploiesti-IDwUK/</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/1090def1710f1fd9dd687e51f01.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/1090def1710f1fd9dd687e51f01.html</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6df7011d1568_4h84e452e3.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6df7011d1568_4h84e452e3.html</a>	
	<b>Tranzactie / Oferta</b>		Oferta	Oferta	Oferta	
	<b>Data ofertei</b>		Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	
	<b>Pret de vanzare (Euro / mp)</b>		380 €	460 €	350 €	
	<b>Explicatie</b>		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	<b>Ajustare in %</b>		-5%	-4%	-6%	
	<b>Ajustare in €</b>		-20 €	-20 €	-20 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		360 €	440 €	330 €	
1	<b>Drept de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar	
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%	
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		360 €	440 €	330 €	
2	<b>Restrictii legale</b>	Fara	Fara	Fara	Fara	
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar	
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%	
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		360 €	440 €	330 €	
3	<b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata	De piata	De piata	
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar	
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%	
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		360 €	440 €	330 €	
4	<b>Conditii de vanzare</b>	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar	
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%	
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		360 €	440 €	330 €	
5	<b>Chelt. necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu	Nu	Nu	Nu	
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar	
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%	
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		360 €	440 €	330 €	
6	<b>Conditii ale pietei</b>	Data evaluarii	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar	
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%	
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		360 €	440 €	330 €	
7	<b>Localizare</b>	Judetul Prahova, Municipiul Ploiesti, Str. Sapunari Nr.8	Str. Zidari x Str. Miron Costin, Mun. Ploiesti, zona centrala	Str. Valeni 5, Mun. Ploiesti, zona ultracentrala	Str. Buna Vestire 24, Mun. Ploiesti, zona centrala	
	<b>Explicatie</b>	Zona centrala, cartier Ana Ipatescu	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%	
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		360 €	440 €	330 €	



8	Drum de acces	Da   strada secui: asfaltata	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
9	Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
10	Zona inuindabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
11	Suprafata (mp)	240,00	353	326	1.300
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
12	Forma	Forma neregulata (aprox. dreptghiulara)	Aprox. dreptghiulara	Aprox. dreptghiulara	Forma neregulata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
13	Deschidere (ml)	Da   cca 15,5 ml la strada secundara asfaltata	Da   fs dublu 27x13 ml la strada secundara asfaltata	Da   deschidere la strada secundara asfaltata	Da   cca 14 ml la strada secundara asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
14	Utilitati	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica	Gaze, canalizare, apa, energie electrica
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
15	Zonare   Utilizare	Rezidential   Comercial - birouri servicii	Rezidential   Comercial - birouri servicii	Rezidential   Comercial - birouri servicii	Rezidential   Comercial - birouri servicii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
16	Alti factori	Teren construit	Construit - constructie demolabila	Construit - constructie demolabila	Construit - constructie P+1E
	Explicatie	Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii	Inferior (cost demolare piata)	Inferior (cost demolare piata)	Inferior (cost demolare piata)
	Ajustare in %		3%	2%	3%
	Ajustare in €		10 €	10 €	10 €
	<b>Preț ajustat (Euro/mp)</b>		<b>370 €</b>	<b>450 €</b>	<b>340 €</b>
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		10 €	10 €	10 €
	Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)		3%	2%	3%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		10 €	10 €	10 €
	Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)		2,80%	2,30%	3,00%
	Preț ajustat (Euro/mp)	450 €	370 €	450 €	340 €
		Euro	Lei		
	Valoare unitara (Euro/mp)	450 €	2.236 lei		
	Valoare de piata estimata, propusa, rotunjita, estimata (Euro), teren nr. cad. 136692, inscris in Cartea Funciara Nr. 136692 UAT Ploiesti	108.000 €	536.598 lei		

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

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



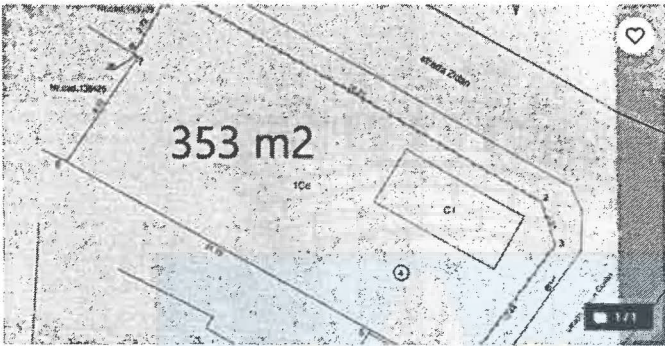
## Anexa 3: Comparabile. Harta localizare subiect si comparabile teren

Comparabila 1 Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-b-dul-republicii-ploiesti-IDwUKQ>[storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-b-dul-republicii-ploiesti-IDwUKQ](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-b-dul-republicii-ploiesti-IDwUKQ)

storia

[De vânzare](#) ▾ [De închiriat](#) ▾ [Ansambluri rezidențiale](#) ▾ [Companii](#) ▾ [Creditate](#)
Contul meu
Adoptă anunț

← [Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Prahova](#) > [Ploiești](#) > [Teren intravilan B-dul Republicii Ploiești](#)



353 m<sup>2</sup>

**Titus**  
Proprietar  
0722 321 995

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

12.12.2020

Am încredere în storiaweb.ro și recomandăm să îl folosiți și voi. Căutați și mai multe anunțuri [mai mult](#)

**Teren intravilan B-dul Republicii, Ploiești**

134 140 €  
380 €/mp

Rețea estimată:  
3.308 RON /lună
A. ans: 99.599 RON (15%)
Perioadă încununată:  
30 ani
Folosește calculatorul de credite

**Prezentare generală**

Suprafață	353 m <sup>2</sup>	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	353 m
Vizionare la distanță		Tip vânzător	privat

**Descriere**


Teren intravilan în zona excelentă B-dul Republicii Ploiești, perfect pentru construcție mobilă. Suprafața: 353 mp. Toate ecotele la zi. Toate utilitățile disponibile. Deschidere stradă și 40m. Persoană fizică.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?  
Activează modificările și nu pierde nici o ofertă.
Notifică-mă despre anunțuri similare

**Particularități**


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

Raportează




Vila de vanzare  
2000000 €

Cumpără acum




Imobil birouri de vanzare  
1200000 €

Cumpără acum




Vila de vanzare  
800000 €

Cumpără acum




Inchiriere spatiu birou  
1000000 €

Cumpără acum



Etaj Birou de inchiriat  
1000000 €

Cumpără acum



Vila de vanzare  
2000000 €

Cumpără acum

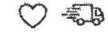


Comparabila 2 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090eff1710f1fd9did687g5gf01.html>

[publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090eff1710f1fd9did687g5gf01.html](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090eff1710f1fd9did687g5gf01.html)

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunt

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

Calcularea pretului pe baza terenului



### Vanzare teren intravilan

150.000 EUR negociabil

Prahova, Ploiesti Vezi pe harta

#### Descriere

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

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Contactează vânzătorul



Comparabila 3 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6df70i1di568g4h84e452e3.html>  
[publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6df70i1di568g4h84e452e3.html](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6df70i1di568g4h84e452e3.html)

publi24.ro

Contul meu



Adauga anunt

Publi24 Anunturi De vanzare Terenuri Vanzare Teren Intravilan

### Teren de vanzare ultracentral.

430 000 EUR negociabil

Prasova, Ploiesti Ultracentral Vazi pe harta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 99

Raporteaza

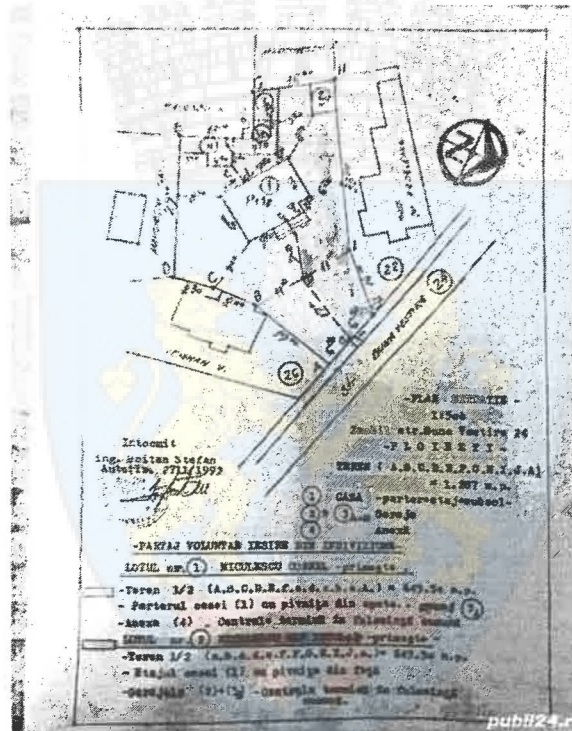


Daiana Niculescu

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



#### Specificatii

Suprafata terenului 1300,0 m<sup>2</sup> Front stradal 14

#### Descriere

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

Vezi detalii pe [www.romimob.ro](http://www.romimob.ro)



### Harta localizare Subiect si comparabile



## Anexa 4: Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor directe - Proprietate imobiliara, compusa din teren si constructie

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabile Comparabila 2	Comparabila 3
	<b>Descriere comparabile:</b>	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan CC, nr. cad.136692, suprafata 240 mp, locuinta nr. cad.136692-C1 Acd 136 mp, Au 93,58 mp, regim inaltime Parter, anexa WC nr. cad.136692-C2 Acd 1 mp, PIF 1909, incalzire sobe, structura, finisaje degradate, inscrisa in CF nr. 136692 UAT Ploiesti, situata pe Str. Sapunari Nr.8, Mun. Ploiesti, zona centrala, cartier Ana Ipatescu. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, neracordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada secundara asfaltata, front stradal cca 15,5 ml. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta, birouri (servicii). Clasa de risc seismic RS II. Concluzii E.T.: Se recomanda demolarea completa a cladirii. Costuri consolidare 79% din valoarea de inlocuire a cladirii.	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan CC, suprafata 119 mp, locuinta apartament 2 camere in vila Acd 61 mp, Au 51,33 mp, regim inaltime Parter, PIF 1910, incalzire sobe, structura, finisaje degradate, situata pe Str. Mihai Bravu Nr.16, Mun. Ploiesti, zona centrala, cartier Mihai Bravu. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, neracordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada secundara asfaltata, front stradal cca 12 ml la strada principala asfaltata. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta, birouri (servicii). Clasa de risc seismic - nu, necesita consolidare. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 63.000 euro, excl.TVA ID anunt: 7979447	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan CC, suprafata 324 mp, locuinta Acd 138 mp, regim inaltime Parter, PIF 1960, incalzire gaze, finisaje medii, situata in zona Ana Ipatescu, Mun. Ploiesti, zona centrala. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, racordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada secundara asfaltata, front stradal cca 14 ml la strada secundara asfaltata. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta. Clasa de risc seismic - nu. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 180.000 euro, excl. TVA ID anunt: 7396628	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan CC, suprafata 324 mp, locuinta Acd 138 mp, regim inaltime Parter, PIF 1960, incalzire gaze, finisaje medii, situata in zona Ana Ipatescu, Mun. Ploiesti, zona centrala. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, racordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada secundara asfaltata, front stradal cca 14 ml la strada secundara asfaltata. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta. Clasa de risc seismic - nu. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 140.000 euro, excl. TVA ID anunt: 7261708
	<b>Suprafata utila (mp)</b>	93,58	51,33	126,00	80,00
	<b>Suprafata construita la sol (mp)</b>	137,00	61,00	138,00	89,00
	<b>Suprafata desfasurata construita (mp)</b>	137,00	61,00	138,00	89,00
	<b>Suprafata teren (mp)</b>	240,00	119,00	324,00	374,00
	<b>Incadrare PUG/PUZ</b>	Iscxr	Cf. Urbanismului zonei	Cf. Urbanismului zonei	Cf. Urbanismului zonei
	<b>CUT max:</b>	1,5	n/a	n/a	n/a
	<b>POT max:</b>	50%	n/a	n/a	n/a
	<b>Pret Euro / mp Scd (unitate de comparatie)</b>	1.033 €	1.033 €	1.304 €	1.573 €
	<b>Pret proprietate imobiliara Euro</b>		63.000 €	180.000 €	140.000 €
	<b>Sursa / Link:</b>		<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/imobil-2-camere-zona-centrala-biserica-malca-precista-ploiesti-IDx1OL">https://www.storia.ro/ro/oferta/imobil-2-camere-zona-centrala-biserica-malca-precista-ploiesti-IDx1OL</a>	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-4-camere-paraj-curte-gradina-ploiesti-ana-ipatescu-IDw2cs.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-4-camere-paraj-curte-gradina-ploiesti-ana-ipatescu-IDw2cs.html</a>	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-ploiesti-central-IDu78K">https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-ploiesti-central-IDu78K</a>
	<b>Elemente de comparatie</b>				
	<b>Tranzactie / Oferta</b>		Oferta	Oferta	Oferta
	<b>Data ofertei</b>		Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
	<b>Pret de vanzare (Euro/mp Scd)</b>		1.033 €	1.304 €	1.573 €
	<b>Explicatie</b>		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		1.033 €	1.304 €	1.573 €
1	<b>Drept de proprietate transmis</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		1.033 €	1.304 €	1.573 €
2	<b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata	De piata	De piata
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		1.033 €	1.304 €	1.573 €
3	<b>Conditii de vanzare</b>	Independent	Independent	Independent	Independent
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		1.033 €	1.304 €	1.573 €
4	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		1.033 €	1.304 €	1.573 €
5	<b>Conditii de piata</b>	Data evaluarii	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023	Noiembrie 2023
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		1.033 €	1.304 €	1.573 €
6	<b>Localizare</b>	Judetul Prahova, Municipiul Ploiesti, Str. Sapunari Nr.8 Zona centrala, cartier Ana Ipatescu	Str. Mihai Bravu Nr.16, Mun. Ploiesti, zona centrala Similar (piata nu recunoaste)	Zona Ana Ipatescu, Mun. Ploiesti, zona centrala Similar (piata nu recunoaste)	Zona Ana Ipatescu, Mun. Ploiesti, zona centrala Similar (piata nu recunoaste)
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		1.033 €	1.304 €	1.573 €
7	<b>Drum de acces</b>	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada principala asfaltata Similar (piata nu recunoaste)	Da   strada secundara asfaltata Similar (piata nu recunoaste)	Da   strada secundara asfaltata Similar (piata nu recunoaste)
	<b>Explicatie</b>		Similar	Similar	Similar
	<b>Ajustare in %</b>		0%	0%	0%
	<b>Ajustare in €</b>		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		1.033 €	1.304 €	1.573 €



8	Suprafata teren (mp)	,00		119		324		374
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste, pret unitar)		Similar (piata nu recunoaste, pret unitar)		Similar (piata nu recunoaste, pret unitar)	
	Ajustare in %		0%		0%		0%	
	Ajustare in €		0 €		0 €		0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>		<b>1.304 €</b>		<b>1.573 €</b>	
9	Zona inundabila	Nu		Nu		Nu		Nu
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %		0%		0%		0%	
	Ajustare in €		0 €		0 €		0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>		<b>1.304 €</b>		<b>1.573 €</b>	
10	Suprafata construita desfasurata (mp)	137,00		61,00		138,00		89,00
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste, unitar)		Similar (piata nu recunoaste, unitar)		Similar (piata nu recunoaste, unitar)	
	Ajustare in %		0%		0%		0%	
	Ajustare in €		0 €		0 €		0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>		<b>1.304 €</b>		<b>1.573 €</b>	
11	An construire	1909		1910		1960		1955
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)		Superior (diferenta pret piata)		Superior (diferenta pret piata)	
	Ajustare in %		0%		-8%		-7%	
	Ajustare in €		0 €		-104 €		-103 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>		<b>1.200 €</b>		<b>1.470 €</b>	
12	Finisaje interioare	Finisaje degradate, structura degradata		Finisaje degradate, structura degradata		Medii		Medii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)		Superior (diferenta pret piata)		Superior (diferenta pret piata)	
	Ajustare in %		0%		-13%		-15%	
	Ajustare in €		0 €		-150 €		-220 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>		<b>1.050 €</b>		<b>1.250 €</b>	
13	Utilitati	Toate publice: apa, canalizare, gaze, curent electric Neracordata la utilitatile zonei		Toate publice: apa, canalizare, gaze, curent electric, neracordat		Toate publice: retea apa, canalizare, gaze, curent electric		Toate publice: apa, canalizare, gaze, curent electric, neracordat
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %		0%		0%		0%	
	Ajustare in €		0 €		0 €		0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>		<b>1.050 €</b>		<b>1.250 €</b>	
14	Termoficare	Incalzire sobe		Incalzire sobe		Incalzire gaze		Incalzire gaze
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %		0%		0%		0%	
	Ajustare in €		0 €		0 €		0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>		<b>1.050 €</b>		<b>1.250 €</b>	
15	Zonare   Utilizare	Rezidential   Comercial - birouri servicii		Rezidential   Comercial - birouri servicii		Rezidential   Comercial - birouri servicii		Rezidential   Comercial - birouri servicii
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %		0%		0%		0%	
	Ajustare in €		0 €		0 €		0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>		<b>1.050 €</b>		<b>1.250 €</b>	
16	Gara	Nu		Nu		Nu		Nu
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)		Similar (piata nu recunoaste)	
	Ajustare in %		0%		0%		0%	
	Ajustare in €		0 €		0 €		0 €	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>		<b>1.050 €</b>		<b>1.250 €</b>	
	Ajustare totala neta absoluta (Euro/mp Scd)		0 €		-254 €		-323 €	
	Ajustare totala neta (% din pretul de vanzare)		0%		-20%		-21%	
	Ajustare totala bruta (Euro/mp Scd)		0 €		254 €		323 €	
	Ajustare totala bruta (% din pretul de vanzare)		0%		20%		21%	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>	<b>1.033 €</b>	<b>1.033 €</b>	<b>1.050 €</b>	<b>1.050 €</b>	<b>1.250 €</b>	<b>1.250 €</b>	

	Euro	Lei
<b>Valoare unitara (Euro/mp Scd), excl. TVA</b>	<b>1.033 €</b>	<b>5.132 lei</b>
<b>Valoare de piata estimata, propusa, rotunjita, proprietate imobiliara compusa teren si locuinta, (Euro), excl. TVA</b>	<b>141.521 €</b>	<b>703.147 lei</b>
<i>din care:</i>		
<b>Valoare de piata constructie (Euro), excl. TVA</b>	<b>33.521 €</b>	<b>166.549 lei</b>
<b>Valoare de piata teren (Euro), excl. TVA</b>	<b>108.000 €</b>	<b>536.598 lei</b>

Comparabila 1 are cea mai mica ajustare bruta, valoarea de piata a Subiectului a fost estimata in baza acestei comparabile. Ajustarile efectuate sunt explicate in grila.

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



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

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

[storia.ro/oferta/imobil-2-camere-zona-centrala-biserica-maica-precista-ploiesti-IDxtOL](https://www.storia.ro/oferta/imobil-2-camere-zona-centrala-biserica-maica-precista-ploiesti-IDxtOL)

storia
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare
Contul meu Adăugați anunț

Ajălite Consult

← Înapoi la listă Cese de vânzare > Noi > 2 camere > Prahova > Ploiesti > Biserica Bravu > Imobil 2 camere, zona centrala ( Biserica Maica Precista) Ploiesti



**Imobil 2 camere, zona centrala ( Biserica Maica Precista) Ploiesti** **63 000 €**

649 €/m<sup>2</sup>  
[Propune un preț](#)

Pret estimat:	Avanț:	Perioada împrumutului:	Folosește calculatorul de credite
1.554 RON / luna	46.778 RON (15%)	30 ani	

**Prezentare generală**

Suprafață	97 m <sup>2</sup>	Tip încălzire	
Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	119 m <sup>2</sup>	Stare	
Tip clădire	singur în curte	Anul construcției	1910
Numărul de camere	2	Garaj/loc de parcare	
<a href="#">Vizionare la distanță</a>		Chirie	

**Descriere**

Veți primi un imobil cu o ambianță acasă și încă multă găsit!

Ai ajuns la anunț doar pentru a deveni noi, vostru proiect.

Imobilul de vânzare este reprezentat un apartament dintr-un imobil de arie 2 proprietari.

Pe lângă data de vânzare este parca din fața în spate fiind un alt proprietar, cu acces prin scări și compartimentare: 2 camere și un hol, suprafața totală 119 mp, suprafața construită 63 m<sup>2</sup> și teren cuși construită 119 m<sup>2</sup>.

Performanțe energetice a imobilului: B37

Casa C

Consum anual specific de energie: 217

Indice de emisii echivalente CO<sub>2</sub>: 41

Consum anual specific de energie din surse regenerabile: 0

Pentru detalii suplimentare și stabilirea unei întâlniri, contactați-ne!

**Ajălite Master Consult**  
Agenție  
0767 801 903

+40 | 0767 801 903

[Am nevoie de mai multe informații](#)

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

10/10

[Am interesat\(ă\) de această casă de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii](#)

**Reportează**

Pentru mai multe informații

[Amintiri de Google](#)

Nu am interesat

Pentru mai multe informații

[Amintiri de Google](#)

Nu am interesat

Pentru mai multe informații



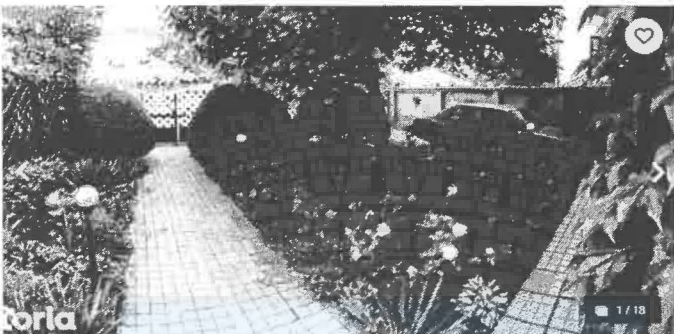
ID anunț Storia: 7979447  
ID extern 60  
Data publicării: acum 2 luni  
Data modificării: acum 8 zile

Comparabila 2 Link: <https://www.storia.ro/oferta/vanzare-casa-4-camere-garaj-curte-gradina-ploiesti-ana-ipatescu-IDw2cs.html>  
[storia.ro/oferta/vanzare-casa-4-camere-garaj-curte-gradina-ploiesti-ana-ipatescu-IDw2cs.html](https://www.storia.ro/oferta/vanzare-casa-4-camere-garaj-curte-gradina-ploiesti-ana-ipatescu-IDw2cs.html)

storia
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditate
Contul meu Alina

Divizia Imobiliare

← Inapoi la lista Case de vânzare > 4 camere > Prahova > Ploiesti > Vânzare casa 4 camere garaj curte gradina Ploiesti Ana Ipatescu



**Vanzare casa 4 camere garaj curte gradina Ploiesti Ana Ipatescu**

180 000 €

1 304 €/m<sup>2</sup>  
Propune un preț

Folosește calculatorul de credite

Pret estimat: 4.433 RON / luna

4 ani: 133.650 RON (15%)

Perioada de împrumut: 30 ani

**Prezentare generală**

Suprafață	138 m <sup>2</sup>	Tip încălzire	centralizat
Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	324 m <sup>2</sup>	Stare	gata de utilizare
Tip clădire	singur in curte	Anul construcției	1960
Numărul de camere	4	Garaj/loc de parcare	garaj

Vizionare la distanță

**Teodor Toba**  
Agent  
0766 355 263

+40 766 355 263

Am nevoie de mai multe informații

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

Administrația județului Prahova  
Căminul Cultural nr. 1 Ploiești

Reportează

**KIWI FINANCE**  
CASA DE CREDITARE

Vrei acces la peste 190 de oferte de creditare într-un singur loc!

AMPLASAMENT SAU VALORI 749700 lei

VALORI SAU VALORI SAU VALORI 360 lei

4394.11 lei

Rata lunară

APLICA ACUM


Agente Imobiliară

**766** Vizualizări

Romania, Bucuresti (Judetul)

Vezi toate ofertele

Publicitate



**Descriere**

Vi propunem spre vânzare o casa deosebita cu 4 camere, situata intr-o zona foarte buna a cartierului Ana Ipatescu, din Ploiesti. Imobilul a fost construit in anul 1930 si nu credinta in un grad de risc seismic. Se afla intr-o zona cu acces facil la numeroase institutii publice, de recreere, magazine si restaurante. Casa are o suprafata utila de 138m2. Se compune dintr-un living, 3 dormitoare, bucatarie si baie cu o cadă. Se afla intr-o stare buna si este dotata cu centrala termica, ferestre cu geam termopan si parchet din lemn masiv. In curte, are un garaj, unde poate fi parcat un automobil. Gradina este frumoasa amenajata, cu flori, vita de vie, arbusti si copaci, iar in curtea mai poate fi parcat un automobil. Terenul are o suprafata totala de 324mp si o deschidere la strada de 10m. Poate fi o locuinta ideala pentru o familie. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati la numarul de telefon afisat.

Vezi mai mult: Muzeul Ceasului Nicolae Simache, Spitalul Schuler, Colegiul National Pedagogic Regina Maria, Colegiul de Arte Camelia Siva, Colegiul National Spiru Haret, Teatrul de Animatie pentru Copii si Tineret Imaginar, Scoala Gimnaziala Radu Stanilan, Colegiul National Mihai Viteazul, Inspectoratul Scolar Prahovean, Parcul Regalei Riheliei Romania!





Harta amplasament subiect si comparabile

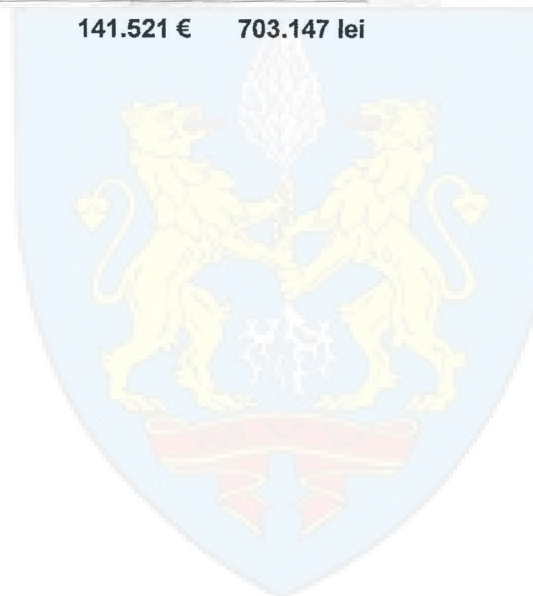


**Anexa 6: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**

Nr. Crt.	Ref.	Abordare prin piata excl. TVA	Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
		euro	euro	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie locuinta	141.521 €	141.521 €	703.147 lei
	<i>din care:</i>			
	Teren	108.000 €	108.000 €	536.598 lei
	Constructie	33.521 €	33.521 €	166.549 lei
Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =		4,9685 lei		



Nr. Crt.	Denumire imobil	Denumire mijloc fix	Nr. inventar	Valoare de piata estimata, propusa, excl. TVA	
				euro	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie locuinta	Teren	I - 1 S1 1976	108.000 €	536.598 lei
		Casa	I - 1 S2 0055	32.603 €	161.988 lei
		WC din zid	II - 2 S2 0059	473 €	2.351 lei
		Hasna	II - 2 S2 0060	445 €	2.210 lei
<b>TOTAL</b>				<b>141.521 €</b>	<b>703.147 lei</b>





## RAPORT DE EVALUARE nr. 540

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL PLOIESTI** Destinatar: **UAT MUNICIPIUL PLOIESTI**  
 Proprietate Evaluata: **Domeniul privat**  
**PRAHOVA, PLOIESTI, Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Săpunari Nr. 8**

Data evaluării: **01.11.2023** / Curs la data evaluării: **4,969 lei/EUR**  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: **1,003** (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: **1** (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: **8**

### EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	13669 2-C1	Casa	1909	N	114	114	136	1.907.988	384.017	91,51	0	0	161.988	32.603	100,00	0
2	13669 2-C2	WC din zid	1909	N	114	114	1	4.046	814	41,9	0	0	2.351	473	100,00	0
3	n/a	Hasna	1909	N	114	114	1	2.906	585	23,95	0	0	2.210	445	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>							<b>138</b>	<b>1.914.940</b>	<b>385.416</b>				<b>166.549</b>	<b>33.521</b>		<b>0</b>

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.



### FISA NR. 1 - Casa

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	N	136	476,83	64.848,88	100,00	64.849	0	1	35
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	N	136	2.214,81	301.214,16	100,00	301.214	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	136	359,94	48.951,84	100,00	48.952	0	1	37
9	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	N	136	8.493,44	1.155.107,84	100,00	1.155.108	0	1	37
10	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	N	136	287,12	39.048,32	100,00	39.048	0	1	37
11	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	N	136	459,08	162.434,88	100,00	62.435	0	1	11
12	8ZIDCAR37PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	N	136	1.738,10	236.381,60	100,00	236.382	0	1	17
<b>TOTAL FISA</b>								<b>1.907.988</b>		<b>1.907.988</b>	<b>0</b>		

### FISA NR. 2 - WC din zid



Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	BUCZID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu plarseau din beton armat; pardoseala din beton simplu		mp Ad	N	1	1.532,63	1.532,63	100,00	1.533	0	3	57
2	ITZNOND	Invelitoare din tabla ondulata/cutata zincata pe astereala, montata pe sipci de lemn de rasinoase		mp Ad	N	1	147,66	147,66	100,00	148	0	3	52
5	FINBUCZID	Finsiaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida: tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp faianta la zona chiuvetei		mp Ad	N	1	1.513,07	1.513,07	100,00	1.513	0	3	57
6	SABUCAT	Instalatii sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta emailata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere		buc.	N	1	720,34	720,34	100,00	720	0	3	57
7	ELBUCAT	Instalatii electrice bucatarie de vara: un corp de iluminat cu incandescenta si 2 prize monofazate		buc.	N	1	132,65	132,65	100,00	133	0	3	57
<b>TOTAL FISA</b>								<b>4.046</b>		<b>4.046</b>	<b>0</b>		

FISA NR. 3 - Hasna

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
13	FOSASEPT	Fosa septica vidanjabila realizata din beton armat, cu fundatii tip placa de beton de 30 cm, pereti exteriori hidroizolati si placati cu zidarie si placa superioara din beton armat hidroizolata cu chepeng etans si gura de aerisire		mc	N	1	2.905,88	2.905,88	100,00	2.906	0	2	199
<b>TOTAL FISA</b>								<b>2.906</b>		<b>2.906</b>			



**Note:**

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIȚE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



**Anexa 7: Lista documentelor**

Nr. crt.	Data	Nr. cad./ Nr. topo.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	15.09.2022	136692 136692-C1 136692-C2	Extras de Carte Funciara pentru Informare	OCPI PRAHOVA BCPI Ploiesti	Ref: 118177/15.09.2022	Domeniul privat C1 - Locuinta C2 - WC
2	Ianuarie 2014	136692 136692-C1	Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500	Ing. Voicu Marius Sorin SC BLOM ROMANIA SRL	Ref: Ianuarie 2014	-
3	Iulie 2013	n/a	Relevee Coștructii Scara 1:100	SC BLOM ROMANIA SRL	Ref: Iulie 2013	-
4	Februarie 2001	n/a	Raport expertiza tehnica imobil Str. Sapunari Nr.8	SC CONSPROIECT SA Ploiesti Expert MLPAT Ing. Aldea Stelian	Ref: 4/14674/Februarie 2001	An PIF 1909. Clasa de risc seismic RS II. Concluzii E.T.: Se recomanda demolarea completa a cladirii. Costuri consolidare 79% din valoarea de inlocuire a cladirii.
5	17.12.2014	136692	HOTARAREA NR. 470/17.12.2014	Consiliul Local al Municipiului Ploiesti	Ref: 470/17.12.2014	-
6	29.11.2013	n/a	HOTARAREA NR. 472/29.11.2013	Consiliul Local al Municipiului Ploiesti	Ref: 472/29.11.2013	-
7	05.10.2022	136692 136692-C1 136692-C2	Certificat de Urbanism	Primaria Municipiului Ploiesti	Ref: 947/05.10.2022	Parcela constructibila

**Lista documentelor lipsa**

Nr. crt.	Descriere
1	Autorizatie de Construire
2	Certificat de Performanta Energetica
3	Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor
4	Fisa bunului imobil



Anexa 8: Fotografii inspectie

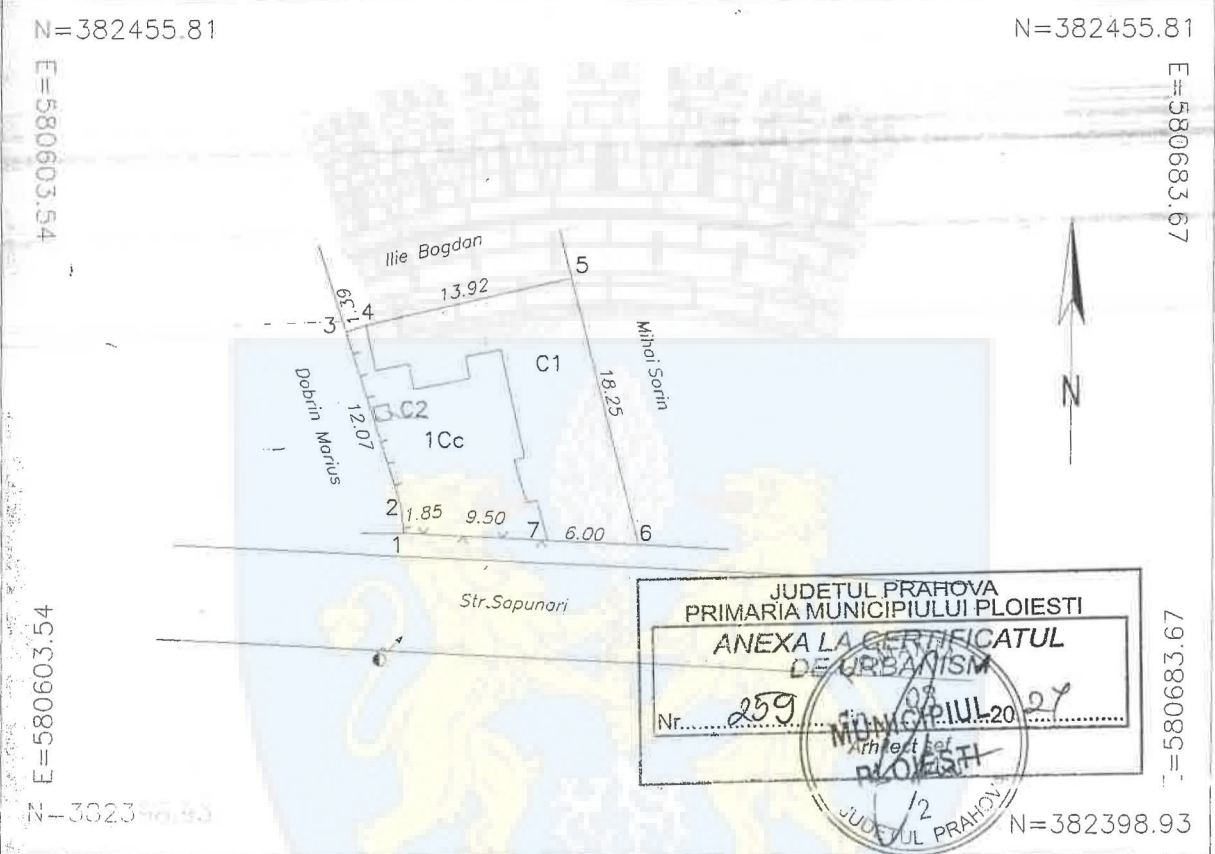


# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Sc.1:500



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
136692	240mp	Strada Sapunari Nr.8,Mun. Ploiesti, jud. Prahova	
Cartea funciara nr.	136692	UAT	Mun.Ploiesti – intravilan



JUDETUL PRAHOVA  
 PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
 ANEXA LA CERTIFICATUL  
 DE URBANISM  
 Nr. 259  
 MUNICIPIUL PLOIESTI  
 JUDETUL PRAHOVA

Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categ.de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuни
1	Cc	240		Teren delimitat cu gard de plasa si lemn
Total		240		
Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata constr. la sol	Valoare de impozitare	Mentiuни	
C1	136mp		Locuinta	
C2	1mp		WC	
Total		137mp		

Suprafata totala masurata=240mp  
 Suprafata din act=240mp

EXECUTANT  
 SC Ramboș SRL  
 Confirm executorii măsurătorilor la teren  
 în conformitate cu planul cadastral  
 și planul de amplasament și delimitare  
 a terenului și construcțiilor.  
 S.C. RAMBOȘ SOUTH EAST EUROPE S.R.L.  
 Seta RO-BN-F, Nr. 0050/12.04.2012  
 VOICU Marius-Borin  
 CLASA 1  
 CATEGORIA B

INSPECTOR  
 Confirm introducerea imobilului in baza de date  
 integrata si atribuirea numarului cadastral  
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova  
 BRUMUȘILA MARIAN  
 CONSILIER ORIA  
 Data:  
 Stampila



Handwritten signature and date: 14/02/2024



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**  
**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului înscris în Cartea Funciară nr.136692,**  
**situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8,**  
**ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**





## SECȚIUNEA I

### FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului înscris în Cartea Funciară nr.136692  
situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8,  
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

#### A. INTRODUCERE

##### A1. Denumirea autorității contractante

Municipiul Ploiești

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

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

A3. Obiectul procedurii de licitație – vânzarea imobilului situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.472/2013, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.470/17.12.2014, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.136692– în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

##### A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru imobilul situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8, cu ofertantul declarat câștigător.

##### A5. Existența reperelor disponibile

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

##### A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

#### B. PROCESUL DE LICITAȚIE

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

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

##### Situația economică și financiară a ofertantului:

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

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

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

*Pe plicul exterior* se va indica 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 Direcția Gestiune Patrimoniu din care să rezulte că ofertantul utilizează/folosește bunuri ce aparțin patrimoniului Municipiului Ploiești în baza unor forme contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești și are îndeplinite la zi toate obligațiile datorate (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter)
  - Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
  - Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
  - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
  - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
  - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
  - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

**II. 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 Gestiune Patrimoniu din care să rezulte că ofertantul utilizează/folosește bunuri ce aparțin patrimoniului Municipiului Ploiești în baza unor forme contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești și

- are îndeplinite la zi toate obligațiile datorate (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
- Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicitorului.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
  - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
  - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare - cumpărare;
  - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
  - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

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

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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

## **B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire**

Criteriile de atribuire:

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

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

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

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

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

**OBS. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anuntului 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 și de evitare a conflictului de interese

##### • Participarea

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

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

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

##### • Incompatibilități

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

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

### B.4. Derularea procedurii de atribuire

#### B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

#### ***B.4.2. Garanția de participare***

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

##### ***B.4.2.1. Constituirea garanției de participare***

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

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

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

##### ***B.4.2.2. Restituirea garanției de participare***

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

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

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

##### ***B.4.2.3. Reținerea garanției de participare***

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

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

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

#### ***B.4.3. Taxa de participare la licitație***

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

Taxa de participare nu se restituie.

#### ***B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire***

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

#### ***B.4.5. Primire oferte***

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

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

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

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

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

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

#### ***B.4.6. Desfășurarea licitației publice***

1. La data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație, reprezentanții participanților și, după caz, alți specialiști și invitați. Neprezentarea la licitație a participanților care au depus documentele de participare în termenul stabilit atrage după sine excluderea

de la licitație și pierderea garanției de participare la licitație. Excepție fac cazurile de forță majoră invocate și demonstrate, în scris, în termen de 48 ore de la producere.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Sunt considerate oferte valabile 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 întrunește 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, 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, 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 determină pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o alta licitație ulterioară, organizată de Municipiul Ploiești.

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

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

#### **B.4.8. Dispoziții finale**

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

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

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

4. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de 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.

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

Prețul de pornire al licitației publice pentru imobilul înscris în Cartea Funciară nr.136692, situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8, 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 imobilul înscris în Cartea Funciară nr.136692, situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/2006, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.472/2013, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.470/17.12.2014.
2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
  - a. Adresă imobil: **Ploiești, str. Săpunari, nr.8**
  - b. Cadastru și Publicitate Imobiliara: **Carte funciară nr.136692**
  - c. Preț de pornire la licitație: **703.147 lei**
  - d. Taxă participare licitație: **500 lei** (nu se restituie)
  - e. Garanție de Participare la licitație: **70.314,7 lei**
  - f. Certificat de urbanism nr. 259/20.03.2024 emis în scopul „vânzare”. (Anexa nr.1 la Caietul de sarcini)

**NOTA:**

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



**ROMANIA**  
**JUDETUL PRAHOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Nr. 301990 din 14-03-2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 259 Din: 20.MAR.2024

**In scopul:**

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

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,  
 cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,  
 satul -, sectorul -, cod postal -,  
 strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,  
 sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,  
 inregistrata la nr. -301990- din 14-03-2024,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
 satul -, sectorul -, cod postal: -,  
 strada SAPUNARI, nr. 8, bl. -,  
 sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,  
 faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

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

### SE CERTIFICA :

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr.cadastral 136692 format din teren in suprafata de 240 mp, constructia C1 avand destinatia de locuinta Sc la sol = 136 mp, C2 avand destinatia WC cu Sc la sol = 1 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate privata a Municipiului Ploiesti, conform HCL 267 / 2006 , HCL 454 / 2011, modificate prin HCL 472 / 29.11.2013, HCL 470 / 17.12.2014 si Extrasului de Carte Funciara urmare cererii 33949 / 06.03.2024 eliberat de O.C.P.I. Prahova.

Conform PUG si RLU, terenul este situat in zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ, zona protejata arhitectural si zona cu restrictii de construire in intersectii complexe.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

IScxr-constructii complexe, cu restrictii intocmire PUD/PUZ

-functiunea dominanta: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe (cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit);

-functiuni complementare: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri.

CC - zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente

CCri - cu restrictii in intersectii

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

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

Utilizari permise:

-IScxr-locuinte cu regim mixt de inaltime; servicii profesionale, sociale si profesionale; comert; turism; parcuri publice si aferente functiunilor admise;

-CCri-reteaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public, parcuri publice, unitati ale intreprinderilor de



transporturi teritoriale, orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice si in zona de protectie a acestora, care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala;

Utilizari interzise:

- IScxr-orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante;
- CCri-orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare, organizare si desfasurare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;

Regimul fiscal este reglementat de Legea nr.227/2015 - Cod fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR V-7,IScxr;CCri; POT 50%, CUT 1,5 (POT existent depasit);

- suprafata teren =240 m.p.(masuratori), front la strada Sapunari 15,50 m.l., adancimea parcelei 18.25 m.l., respectiv 12,07 m.l. (conform planului de amplasament si delimitare a imobilului prezentat);

- parcela construibila;

Sunt considerate loturi construibile toate loturile care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate, suprafata minima a parcelei de 150 m.p. pentru cladiri insiruite, respectiv de minimum 200 m.p. pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate, adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

- conform art. 1 din HCL 505/20.12.2017, aproba executarea de mansardare, supraetajare, consolidari, in limita CUT aprobat prin documentatiile de urbanism in vigoare pentru fondul construit existent, dovedit cu autorizatie de construire sau intabulare si care are POT peste valoarea maxima aprobata. Aceste interventii se fac cu respectarea tuturor celorlalte reglementari urbanistice stabilite pentru zona respectiva, cat si ale Codului Civil. Aceasta derogare are aplicabilitate doar pentru constructiile avand destinatia de locuinte.

- regim de inaltime mixt;

- se va respecta regimul de aliniere a cladirilor existente sau retragerea minima obligatorie fata de aliniamentul strazii Sapunari va fi de 3-5 m.l.;

- terenul are acces direct la strada Sapunari si 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 umbri reciproc (conform O.M.S. 119/2014);

- distanta intre cladirile amplasate pe aceeași parcela: minim 3 m.l., pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;

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

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -

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

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

.....



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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apa

canalizare

alimentare cu energie electrica

alimentare cu energie termica

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectie civila

sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

- nu este cazul

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

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



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

**PRIMAR,**  
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

**SECRETAR GENERAL,**  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

L.S.



*K. Cl.*  
**ARHITECT SEF,**  
VERONICA RĂDUNĂ

*223 Elena*  
**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**

RITA MARCELA NEAȚU

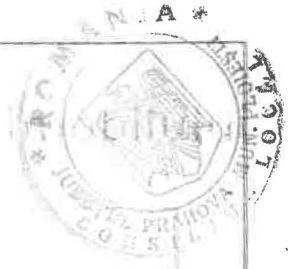
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....  
scutit de taxe conform art.269 din codul fiscal

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

*19.03.2024*



# Plan de amplasament si delimitare la Sc.1:500



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
136692	240mp	Strada Sapunari Nr.8, Mun. Ploiesti, jud. Prahova	
Cartea funciara nr.	136692	UAT	Mun. Ploiesti - intravilan



Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	Cc	240		Teren delimitat cu gard de plasa si lemn
Total		240		

Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata constr. la sol	Valoare de impozitare	Mentiiuni	
C1	136mp		Locuinta	
C2	1mp		WC	
Total		137mp		

Suprafata totala masurata=240mp  
Suprafata din aici=240mp

EXECUTANT: S.C. RAMBOLL SOUTH EAST EUROPE S.R.L. Bucuresti

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Sech. ROB. Nr. 1087

S.C. RAMBOLL SOUTH EAST EUROPE S.R.L. CLASA I

Sech. RO-BV-F. Nr. 0050/12.04.2012

VOICU Marius-Sorin

Sech. RO-BV-F. Nr. 0050/12.04.2012

INSPECTOR

Oficiul de cadastru si cartografiere Prahova

BRU N. O. I. A. MARIAN

COM. SER. GR. 11

Data:

Stampila BCPI-

*(Handwritten signature)*







### SECȚIUNEA III

### FORMULARE





**CERERE DE ÎNSCRIERE**  
**LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR.136692,**  
**SITUAT ÎN PLOIEȘTI, STR. SĂPUNARI, NR.8, CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL**  
**MUNICIPIULUI PLOIEȘTI,**

**1. Persoane juridice**

Subsemnatul ....., 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 ce aparține domeniului privat al  
Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8.

**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 ce aparține domeniului privat al  
Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8.



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 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str.Săpunari, nr.8, 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 ce aparține  
domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8, cu suma de:

.....  
(suma în cifre și în litere)

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

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

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila  
societății)