

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

**HOTĂRÂREA NR. 359**

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

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 387/10.07.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Vîscan, Valentin Marcu, Paul Palaș-Alexandru, Octavian-Andrei Sandu, Gheorghe Popa și Mihai Tonsciuc, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. 291/10.07.2025 și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 356/10.07.2025 la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), înscris în Cartea Funciară nr. 147538, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu nr. 22, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 254/11.07.2025 al Direcției Economice;

Având în vedere procesul verbal din data de 18.06.2025 și avizul din data de 18.06.2025 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

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

În baza prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196, alin. (1), lit.a), art. 317, alin. (2), lit. c) și ale 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. 541/01.11.2023 întocmit de către EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ȘI ASOCIAȚII S.R.L. pentru imobilul (teren + construcție) înscris în Cartea Funciară nr. 147538, număr cadastral 147538 (teren) și respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu nr. 22, conform Anexei nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Mihai Bravu nr. 22, înscris în Cartea Funciară nr. 147538, număr cadastral 147538 (teren) și respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și a relevului construcției C1– Anexa nr. 2 și Anexa nr. 3, ce fac 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 30 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 imobilul 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 (teren+construcție), situat în Ploiești str. Mihai Bravu nr. 22, înscris în Cartea Funciară nr.147538, număr cadastral 147538 (teren) și respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de **1.616.228,00** lei (valoarea nu conține T.V.A.).

**Art. 4** Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Mihai Bravu nr. 22, înscris în Cartea Funciară nr. 147538, număr cadastral 147538 (teren) și respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcție), ce constituie Anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

**Art. 5** Aprobă constituirea Comisiei de evaluare pentru licitația publică privind vânzarea imobilului (teren + construcție), situat în Ploiești, str. Mihai Bravu nr. 22, înscris în Cartea Funciară nr. 147538, număr cadastral 147538 (teren) și respectiv număr cadastral 147538-C1 (construcție), în următoarea componență:

**MEMBRI:**

- Vasile Robescu - Consilier local
- Florin-Vasile Ioniță - Consilier local
- Mihai-Cristian Neagu - Consilier local
- Gheorghe Sîrbu-Simion - Consilier local
- reprezentant din cadrul Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Ploiești

**MEMBRI SUPLEANȚI:**

- Anca-Adina Popa - Consilier local
- Anca-Ligia Manu - Consilier Local

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

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

**MEMBRI:**

- Vlad-Andrei Boțîrcă Consilier local
- Nicoleta-Cătălina Bozianu Consilier local
- Dragoș-Florin Rusu Consilier local

**MEMBRI SUPLEANȚI:**

- Dan-Adrian Crețu Consilier local

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

**Art. 7** Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

**Art. 8** Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 9** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi, 28 iulie 2025**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe SÎRBU-SIMION**

**Contrasemnează:  
SECRETAR GENERAL,  
Laurențiu DIȚU**

ANEXA NR.1. CA  
AEL Nr. 359/202



## EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E- mail: office@evaluareimob.ro

### RAPORT DE EVALUARE

**Pentru estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare, compuse din teren și construcție, identificată cu nr. cad. 147538, 147538-C1, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploiești, proprietatea privată a Municipiului Ploiești**

Client:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI, CIF: 2844855
Utilizator desemnat:	MUNICIPIUL PLOIEȘTI
Evaluator:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM, Legitimație Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L., Membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Imobil evaluat:	Proprietatea imobiliară, compusă din teren intravilan, categoria de folosinta curți-construcții, suprafață 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, și construcție având destinația de locuință, regim de înălțime S(beci)+P, suprafață construită la sol 188 mp, suprafață construită beci 27 mp, suprafață construită desfășurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploiești, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploiești, situată în Judetul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Mihai Bravu Nr. 22, 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 325.295 euro echivalent 1.616.228 lei
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.
Data raportului:	01.11.2023
Numar raport:	541/01.11.2023
Numar contract:	Contract subsecvent de servicii nr. 20767/25.10.2022

Noiembrie 2023

## Scrisoare de transmitere



Miercuri, 1 Noiembrie 2023

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

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

Stimate Doamne / Stimati Domni,

**Ref:**

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

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

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

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

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

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

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



Tipul valorii – valoarea de piata, 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 proprietatii a fost efectuată vizual de catre 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 masuratori.

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 abordării 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	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta (S+P)	325.295 €	325.295 €	1.616.228 lei
	din care:			
	Teren	272.700 €	272.700 €	1.354.910 lei
	Constructie	52.595 €	52.595 €	261.318 lei
		Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =	4,9685 lei	



**Dr. Ec. OLARU OLGA**  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
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 PIETEI 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 .....	16
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	17
6.1.	Procedura de evaluare.....	17
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 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, și construcție având destinația de locuință, în incinta căreia a funcționat Grădinița cu program normal Nr. 1, regim de înălțime S(beci)+P, suprafață construită la sol 188 mp, suprafață construită beci 27 mp, suprafață construită desfășurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploiești, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, finisaje medii spre inferioare, degradate, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Mihai Bravu Nr. 22, cartier Mihai Bravu, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este în formă de L, front stradal cca 9,6 ml. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială, birouri, alte spații comerciale. 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 în 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, 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, în vigoare.

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 ca între data evaluării și data inspecției, 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 piata obținută prin aplicarea abordării prin piata.

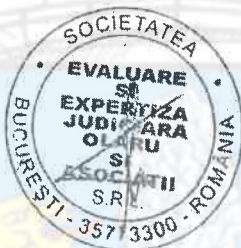


Concluzia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate este:

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 avand destinatia de locuinta (S+P)	325.295 €	325.295 €	1.616.228 lei
	<i>din care:</i>			
	Teren	272.700 €	272.700 €	1.354.910 lei
	Constructie	52.595 €	52.595 €	261.318 lei
		Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =		4,9685 lei



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



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

Analiza rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii de piata 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 piata prin utilizarea abordării prin piata, aplicând metoda comparației directe. Abordarea prin piata este relevantă în estimarea valorii de piata 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 piata 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, Autorizatie Nr. 0600.

Evaluatorul și firma care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată 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, 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 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, și construcție având destinația de locuință, în incinta căreia a funcționat Grădinița cu program normal Nr. 1, regim de înălțime S(beci)+P, suprafață construită la sol 188 mp, suprafață construită beci 27 mp, suprafață construită desfășurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploiești, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, finisaje medii spre inferioare, degradate, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Mihai Bravu Nr. 22, cartier Mihai Bravu, proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este în formă de L, front stradal cca 9,6 ml. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: zona rezidențială, birouri, alte spații comerciale. 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 regula, 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 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, și construcție având destinația de locuință, în incinta căreia a funcționat Grădinița cu program normal Nr. 1, regim de înălțime S(beci)+P, suprafață construită la sol 188 mp, suprafață construită beci 27 mp, suprafață construită desfășurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnică la Grădinița Nr. 1 Ploiești, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, finisaje medii spre inferioare, degradate, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploiești, situată în Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Mihai Bravu Nr. 22, cartier Mihai Bravu. Accesul se face din strada principală asfaltată.

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este în formă de L, front stradal cca 9,6 ml. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinătăți: zona rezidențială, birouri, alte spații comerciale, Biserica Maica Precistă. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

La data inspecției, în incinta proprietății imobiliare evaluate nu se desfășurau activități, nu era locuită.

Evaluatorul nu a avut acces în incinta imobilului evaluat, evaluarea fiind realizată în ipoteza specială conform careia se consideră că finisajele interioare ale construcției evaluate sunt medii spre inferioare, degradate, încălzirea fiind pe gaze (încalzire centralizată/centrală).

## 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.



- Preparate de la vânzatori 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 avut 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 ingineresti 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 proprietati, 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 proprietatile 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.

Ipoteze speciale:

- Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții. Evaluatorul nu a avut acces în incinta imobilului evaluat, evaluarea fiind realizată în ipoteza specială conform căreia se considera că finisajele interioare ale construcției evaluate sunt medii spre inferioare, degradate, încălzirea fiind pe gaze (încalzire centralizată/centrală).

### 2.13. Tipul raportului

Raportul de evaluare este un înscris care comunică 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 scrisă narativă detaliată, acesta fiind întocmit 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 raționamentelor relevante pe care s-a bazat concluzia asupra valorii raportate, evaluarea propriu-zisă, 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 606 mp, identificat cu nr. cad. 147538, și construcție având destinația de locuință, în incinta căreia a funcționat Grădinița cu program normal Nr. 1, regim de înălțime S(beci)+P, suprafață construită la sol 188 mp, suprafață construită beci 27 mp, suprafață construită desfășurată 215 mp, identificată cu nr. cad. 147538-C1, an PIF 1912, încadrată la clasa de risc seismic Rs I conform Expertiza tehnica la Grădinița Nr. 1 Ploiești, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, finisaje medii spre

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

Imobilul evaluat este amplasat în zona centrală a localității. Topografia terenului este plană. Terenul este în formă de L, front stradal cca 9,6 ml. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare, proprietatea imobiliară nu este racordată la utilitățile zonei. Vecinatati: zona rezidențială, birouri, alte spații comerciale. Terenul este evaluat în ipoteza specială liber de construcții.

Imobilul evaluat este proprietatea privată a Municipiului Ploiești. 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. În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului descris mai sus. Actul de proprietate este presupus valabil, iar proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

Prezentarea cadastrală a proprietății imobiliare este detaliată în Anexe.

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

Terenul evaluat este situat în zona centrală a localității, Județul Prahova, Municipiul Ploiești, Str. Mihai Bravu Nr. 22, Cartier Mihai Bravu.

Accesul se face din Str. Mihai Bravu Nr. 22, strada principală asfaltată. Utilități prezente la limita proprietății: gaze, curent electric, rețea apă, canalizare. Infrastructura rutieră prezintă: strazi asfaltate. Vecinatati: zona rezidențială case, vile, spații comerciale, birouri, Biserica Maica Precistă.

Reprezentarea pe hartă a imobilului evaluat se prezintă în Anexe.

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

Terenul evaluat este intravilan, curți-construcții, împrejmuit, construit. Parcela de teren evaluată este în suprafața de 606 mp, sub forma de literă L, identificată cu nr. cad. 147538, înscrisă în Cartea Funciară Nr. 147538 UAT Ploiești, parcela construibilă conform Certificat de Urbanism, nefiind racordată la utilitățile din zona, deschidere cca 9,6 ml la strada principală asfaltată. Relieful terenului este plan.

Harta cu amplasamentul proprietății evaluate și a comparabilelor selectate în grila de piață se prezintă în Anexele raportului de evaluare.

### **3.4. Descrierea construcțiilor**

Conform acte, construcția care face obiectul evaluării a fost executată în anul 1912. Construcția având destinația de locuință, în incinta căreia a funcționat Grădinița cu program normal Nr. 1, prezintă regim de înălțime S(beci)+P, suprafață construită la sol 188 mp, suprafață construită beci 27 mp, suprafață construită desfășurată 215 mp, fiind identificată cu nr. cad. 147538-C1. Construcția evaluată este încadrată la clasă de risc seismic  $R_s$  I conform Expertiza tehnică la Grădinița Nr. 1 Ploiești, întocmită de către S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești, concluziile expertizei tehnice recomandă două variante de consolidare. La data inspecției, în incinta proprietății imobiliare evaluate nu se desfășurau activități, nu era locuită. Evaluatorul nu a avut acces în incinta imobilului evaluat, evaluarea fiind realizată în ipoteza specială conform careia se consideră că finisajele interioare ale construcției evaluate sunt medii spre inferioare, degradate, încălzirea fiind pe gaze (încalzire centralizată/centrală).

## **4. Analiza pieței imobiliare**

### **4.1. Definierea 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 1977, 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 – locuință. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, conform PUG al localității. Se consideră permisă legal utilizarea rezidențială.

- *posibilă fizic* – se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri 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 606 mp, sub forma de literă L, utilitățile din zonă sunt la limita proprietății, front stradal cca 9,6 ml la strada asfaltată. Zona nu este inundabilă. Se consideră 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 consideră 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** oferă 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 închiriate 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 deprecierii (fizică, funcțională și externă). Se bazează pe presupunerea că un cumparator 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 ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană 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 vânzărilor 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 că, 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 bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

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 piață. 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 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. 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

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări 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 metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu aceeași utilitate (sau adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare). În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (depreciere fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un pret care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin **metoda costului de înlocuire net**. Aceasta 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 Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala și economica. Se obtine astfel Costul de Înlocuire Net (CIN) sau Costul de Reconstruire Net. Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

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

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

### **Deprecieri**

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

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

### **Deprecierea fizica**

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

### **Deprecierea functionala**

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

### **Deprecierea externa**

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

Abordarea prin cost nu a fost aplicata. Avand in vedere scopul și ipoteza evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, nu este adecvata 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 avand destinatia de locuinta (S+P)	325.295 €	325.295 €	1.616.228 lei
<i>din care:</i>				
	Teren	272.700 €	272.700 €	1.354.910 lei
	Constructie	52.595 €	52.595 €	261.318 lei
Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =		4,9685 lei		

Datele utilizate în procesul de estimare a valorii de 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

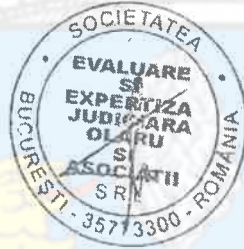
Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietatii evaluate, relevanța, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate, evaluatorul opinează pentru valoarea de piata obținută prin aplicarea abordării prin 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	euro	lei
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta (S+P)	325.295 €	325.295 €	1.616.228 lei	
	<i>din care:</i>				
	Teren	272.700 €	272.700 €	1.354.910 lei	
	Constructie	52.595 €	52.595 €	261.318 lei	
Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =		4,9685 lei			



Dr. Ec. OLARU OLGA  
Evaluator membru titular ANEVAR  
Specializarea EPI, EBM  
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:

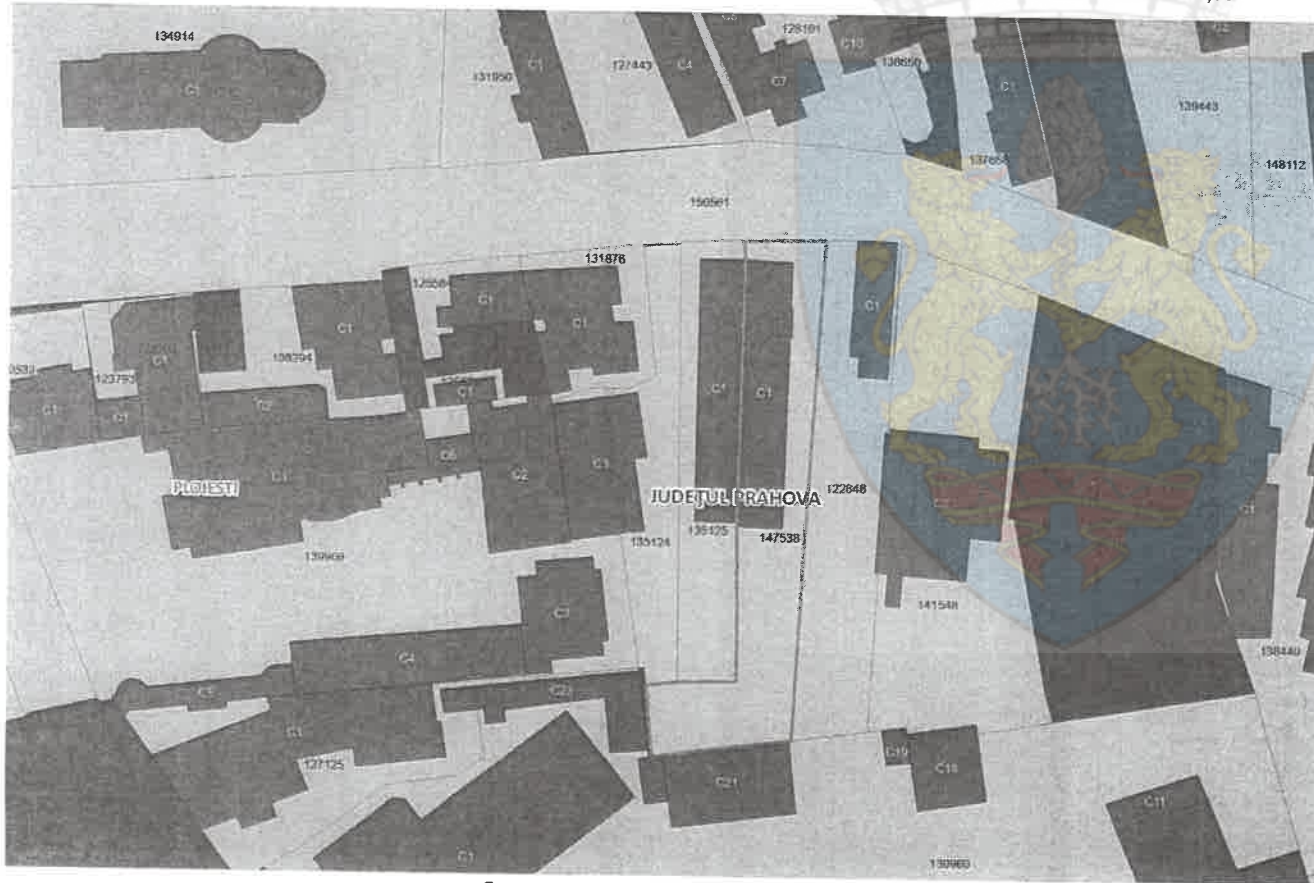
- adecvarea abordărilor utilizate, precizia și cantitatea informațiilor;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp, cât condițiile în care s-a realizat 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 comparațiilor directe - teren
Anexa 3:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile teren
Anexa 4:	Abordarea prin piata – metoda comparațiilor directe - proprietate imobiliara, compusa din teren si constructie
Anexa 5:	Comparabile, harta localizare subiect si comparabile proprietate imobiliara, compusa din teren si constructie
Anexa 6:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
Anexa 7:	Lista documentelor
Anexa 8:	Fotografii inspectie

## 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 construita beci	Suprafata construita desfasurata	Teren	Sc sol	Su	Scd		
								mp	% mp	mp	% mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	
1	Proprietatea imobiliara, compusa din teren si constructie avand destinatia de locuinta (S+P)	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Mihai Bravu Nr. 22	147538 147538-C1	147538 UAT Ploiesti	Curti-constructii	Da, cca 9,6 ml la strada principala asfaltata	In forma de litera L	606,00	-	-	606,00	-	-	188,00	27,00	215,00	606,00	188,00	n/a	215,00
<b>TOTAL</b>								<b>606,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>606,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>188,00</b>	<b>27,00</b>	<b>215,00</b>	<b>606,00</b>	<b>188,00</b>	<b>n/a</b>	<b>215,00</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, suprafata masurata 606 mp, construit, locuinta S(bec)+P, in incinta careia a functionat Gradinita cu program normal Nr.1, situat pe Str. Mihai Bravu Nr. 22, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova, cartier Mihai Bravu, zona centrala, front stradal cca 9,6 ml la strada principala asfaltata. Terenul are forma neregulata, in forma de litera L, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: preponderent locuinte unifamiliale (vile, case), neracordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii. Pretabil utilizare rezidentiala, birouri - servicii, conform CU.	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 353 mp, construit locuinta demolabila, situat pe Str. Zidari x Str. Miron Costin, Mun. Ploiesti, cartier Republicii Vest I, zona centrala, front stradal dublu cca 27 x 13 ml. Terenul are forma dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit, accesul se face din strada secundara asfaltata. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), neracordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 134.140 euro, excl. TVA ID anunt: 7606336	Teren intravilan, categoria folosinta curti-constructii, suprafata 326 mp, construit constructii demolabile, situat pe Str. Valeni 5, Mun. Ploiesti, lângă catedrala Sf. Ioan, cartier Centru, zona ultracentrala, front stradal la strada secundara asfaltata, forma aprox. dreptunghiulara, topografie plana, imprejmuit. Vecinatati: locuinte unifamiliale (case, blocuri), neracordat la utilitatile zonei. Utilitati prezente in zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze. Pretabil utilizare rezidentiala. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. 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>	606,00	353	326	1.300	
	<b>Incadrare PUG/PUZ</b>	ISr	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-republicii-ploiesti-1DwJK">https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-b-dul-republicii-ploiesti-1DwJK</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/#1pf090eff1710f1fd9did687f5pf01.html">https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/#1pf090eff1710f1fd9did687f5pf01.html</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6d7f011di568pf4h84e452e3.html">https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ultracentral/h696176df6d7f011di568pf4h84e452e3.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>	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti. Str. Mihai Bravu Nr. 22	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 Mihai Bravu	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 prir. 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>Pret 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>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
10	Zona inundabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
11	Suprafata (mp)	606,00	353	326	1.300
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
12	Forma	Forma neregulata, litera L	Aprox. dreptunghiulara	Aprox. dreptunghiulara	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>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
13	Deschidere (ml)	Da   cca 9,6 ml la strada principala asfaltata	Da   fs dublu 27x13 ml la strada secundara asfaltata	Da   deschidere la strada secundara asfaltata	Da   cca 14 ml la strada secundara asfaltata
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	<b>Pret 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>Pret 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>Pret ajustat (Euro/mp)</b>		<b>360 €</b>	<b>440 €</b>	<b>330 €</b>
16	Alti factori	Constructie neincadrata cu risc seismic Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii	Construit - constructie demolabila Inferior (cost demolare piata)	Construit - constructie demolabila Inferior (cost demolare piata)	Construit - constructie P+1E Inferior (cost demolare piata)
	Explicatie				
	Ajustare in %		3%	2%	3%
	Ajustare in €		10 €	10 €	10 €
	<b>Pret 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%
	<b>Pret ajustat (Euro/mp)</b>	<b>450 €</b>	<b>370 €</b>	<b>450 €</b>	<b>340 €</b>

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

Comparabila 2 prezinta cea mai mica ajustare bruta procentuala. Comparabila 2 este 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](#) ▾ [Creditare](#)

[Contul meu](#) [Adaugă anunț](#)

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare Prahova Ploiesti Teren Intravilan B-dul Republicii, Ploiesti



353 m<sup>2</sup>

134 140 €

360 €/m<sup>2</sup>

Rate estimate:  
3.308 RON /luna
Avans:  
99.599 RON (15%)
Perioada împrumutului:  
30 ani
Folosește calculatorul de  
credite

**Prezentare generală**

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

**Descriere**

Teren intravilan in zona excelenta: B-dul. Republicii, perfect pentru constructii imobiliare. Suprafata: 353 mp. Toate actele la zi. Toate utilitatile disponibile. Deschidere strada 4x6m. Persoana fizica.


Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nici o ofertă.

📌 Notifică-mă despre anunțuri similare

**Particularități**

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




**Titus**  
Proprietar  
0722 321 995

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

103 - 2001


Acest anunț este disponibil până la 10.01.2024. Dacă dorești să-l ștergi din lista ta, poți să-l ștergi [mai mult](#)

Raportează



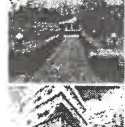
Vila de vanzare:  
1.000 EUR

Cumpără acum



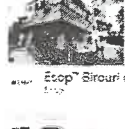
Imobil birou de vanzare:  
11.700 EUR

Cumpără acum




Vila de vanzare:  
800 EUR

Cumpără acum




Inchiriere spatiu birou:  
23,81 EUR

Cumpără acum



Etop® Birouri de Inchiriat:  
3.000

Cumpără acum



Vila de vanzare:  
2.000 EUR

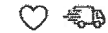
Cumpără acum



Comparabila 2 Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gf01.html>[publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gf01.html](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g1gf090efif1710f1fd9did687g5gf01.html)

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Publi24 | Anunțuri | Imobiliare | De vânzare | Terenuri de vânzare | Teren intravilan

Salvează anunțul în lista ta



## Vanzare teren intravilan

Prahova, Ploiesti | Vezi pe hartă

## Descriere

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

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

150 000 EUR negociabil

0766627077

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul



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

publi24.ro

Contul meu



Adaugă anunt

Teren de vanzare ultracentral.

430 000 EUR negociabil

Pranova, Ploiesti Ultracentral Vezi pe harta

0744306911

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 99

Raporteaza

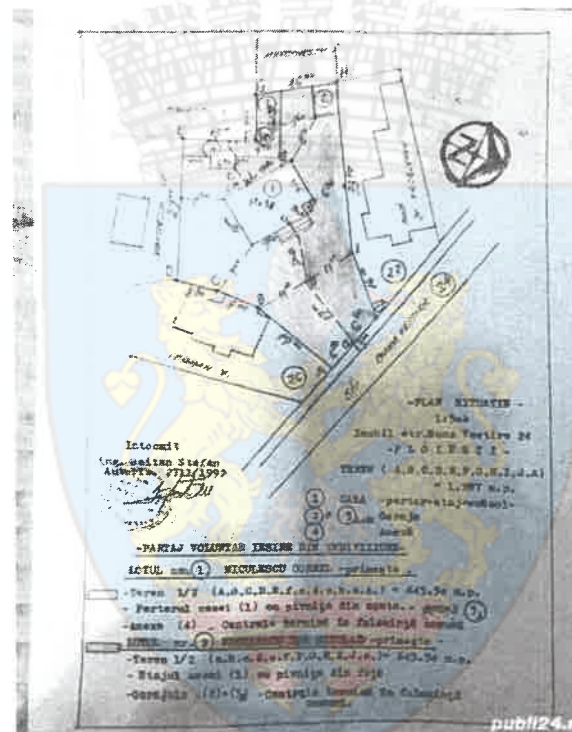


Daiana Niculescu

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 1300.0 m<sup>2</sup> Front stradal 14

Descriere

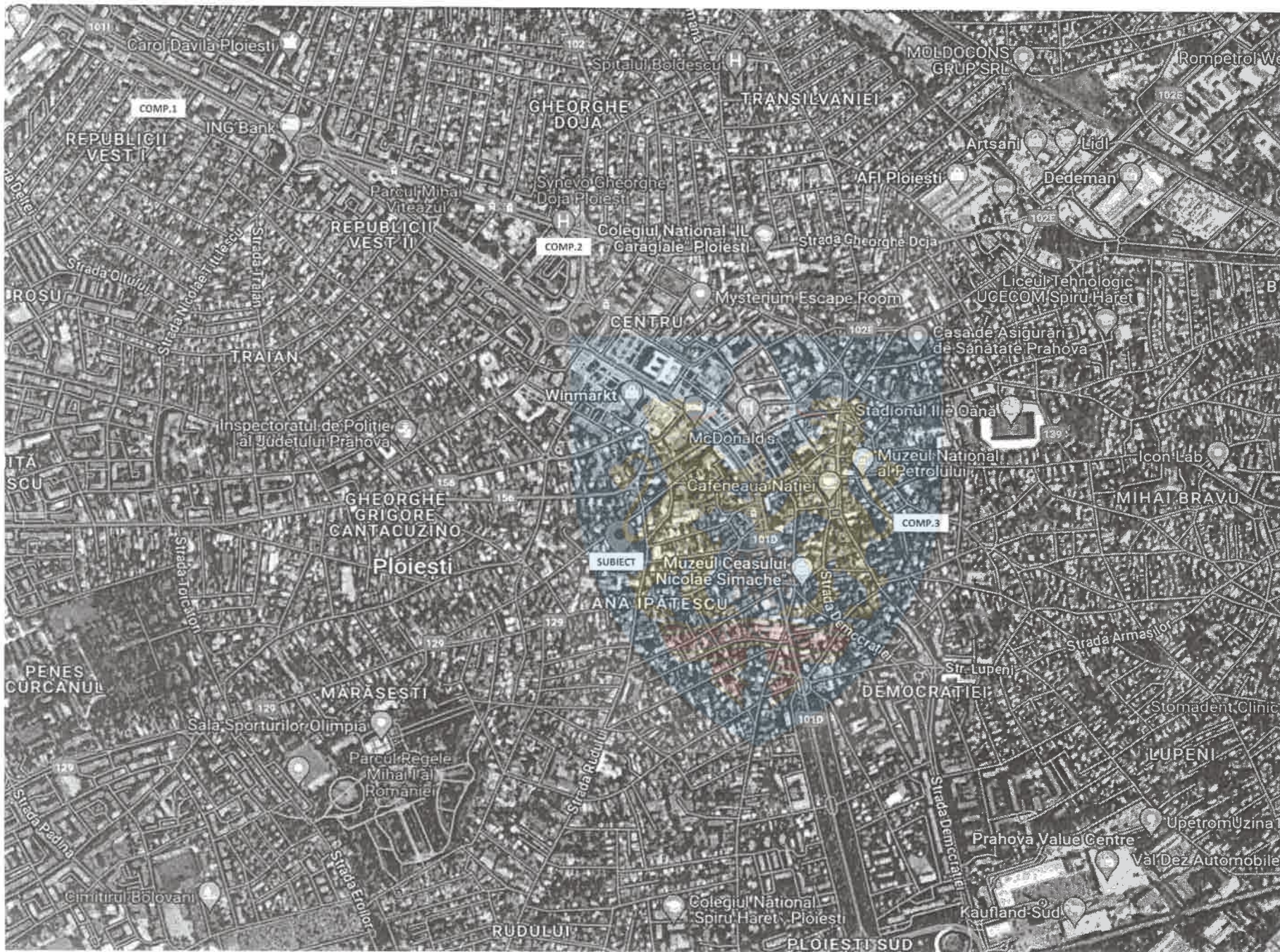
Vand teren in suprafata de 1300 m.p. ultracentral situat in vecinatatea Judecatoriei. Procuratura.350 E/ m.p. Accept si variante.

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

0744306911



### 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 curti-constructii, suprafata 606 mp, si constructie caramida cu destinatia de locuinta S(beci)+P, in incinta careia a functionat Gradinita cu program normal Nr.1, Acd 215 mp, Ac sol 188 mp, Ac beci 27 mp, PIF 1912, incalzire gaze (centralizata sau centrala), finisaje medii spre inferioare (ipoteza speciala, evaluatorul nu a avut acces in interiorul cladirii), situata pe Str. Mihai Bravu Nr.22, Mun. Ploiesti, zona centrala, cartier Mihai Bravu. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, neracordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada principala asfaltata, front stradal cca 9,6 ml. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta, birouri (servicii), Incadrata la clasa de risc seismic Rs I, concluzii E.T.: consolidare.	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan CC, suprafata 119 mp, locuinta apartament 2 camere in vila Acd 61 mp, Au 51,33 mp, regim inaltime Parter, PIF 1910, incalzire sobe, structura, finisaje degradate, situata pe Str. Mihai Bravu Nr.16, Mun. Ploiesti, zona centrala, cartier Mihai Bravu. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, neracordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada secundara asfaltata, front stradal cca 12 ml la strada principala asfaltata. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta, birouri (servicii). Clasa de risc seismic - nu, necesita consolidare. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 63.000 euro, excl.TVA ID anunt: 7979447	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan CC, suprafata 324 mp, locuinta Acd 138 mp, regim inaltime Parter, PIF 1960, incalzire gaze, finisaje medii, situata in zona Ana Ipatescu, Mun. Ploiesti, zona centrala. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, racordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada secundara asfaltata, front stradal cca 14 ml la strada secundara asfaltata. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta. Clasa de risc seismic - nu. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 180.000 euro, excl. TVA ID anunt: 7396628	Proprietate imobiliara, compusa din teren intravilan CC, suprafata 324 mp, locuinta Acd 138 mp, regim inaltime Parter, PIF 1960, incalzire gaze, finisaje medii, situata in zona Ana Ipatescu, Mun. Ploiesti, zona centrala. Vecinatati: preponderent zona locuinte unifamiliale, racordat la utilitatile zonei: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, acces din strada secundara asfaltata, front stradal cca 14 ml la strada secundara asfaltata. Pretabil utilizare rezidentiala locuinta. Clasa de risc seismic - nu. Informatiile sunt cu caracter informativ, fiind preluate de la proprietar. Comparabila a fost verificata telefonic. Pret oferta: 140.000 euro, excl. TVA ID anunt: 7261708
	<b>Suprafata utila (mp)</b>	n/a	51,33	126,00	80,00
	<b>Su prafata construita la sol (m p)</b>	188,00	61,00	138,00	89,00
	<b>Su prafata desfasurata construita (m p)</b>	215,00	61,00	138,00	89,00
	<b>Su prafata teren (m p)</b>	606,00	119,00	324,00	374,00
	<b>Incadrare PUG/PUZ</b>	ISr	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 / m p Scd (unitate de comparatie)</b>	1.513 €	1.033 €	1.304 €	1.573 €
	<b>Pret pro prietate 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-maic-a-precista-ploiesti-IDx1OL">https://www.storia.ro/ro/oferta/imobil-2-camere-zona-centrala-biserica-maic-a-precista-ploiesti-IDx1OL</a>	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-4-camere-4-arai-curte-gradina-ploiesti-ana-ipatescu-IDw2cs.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-4-camere-4-arai-curte-gradina-ploiesti-ana-ipatescu-IDw2cs.html</a>	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-ploiesti-central-IDut6k">https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-casa-ploiesti-central-IDut6k</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>	Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Str. Mihai Bravu Nr. 22 Zona centrala, cartier Mihai Bravu	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>				
	<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 principala asfaltata	Da   strada principala asfaltata	Da   strada secundara asfaltata	Da   strada secundara asfaltata
	<b>Explicatie</b>		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 Scd)</b>		1.033 €	1.304 €	1.573 €



8	Suprafata teren (mp)	6,00		119	324	374
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste, pret unitar)		Similar (piata nu recunoaste, pret unitar)	Similar (piata nu recunoaste, pret unitar)
	Ajustare in %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	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	Nu
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	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)	215,00	61,00	138,00	89,00	1573,00
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste, unitar)	Similar (piata nu recunoaste, unitar)	Similar (piata nu recunoaste, unitar)	Similar (piata nu recunoaste, unitar)
	Ajustare in %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	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	1912	1910	1960	1955	1955
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>	<b>1.304 €</b>	<b>1.573 €</b>	
12	Finisaje interioare	Finisaje medii spre inferioare	Finisaje degradate	Medii	Medii	Medii
	Explicatie	(ipoteza speciala, evaluatorul nu a avut acces in interior)	Similar (piata nu recunoaste)	Superior (diferenta pret piata)	Superior (diferenta pret piata)	Superior (diferenta pret piata)
	Ajustare in %		0%	-5%	-4%	-4%
	Ajustare in €		0 €	-60 €	-60 €	-60 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>	<b>1.244 €</b>	<b>1.513 €</b>	
13	Utilitati	Toate publice: apa, canalizare, gaze, curent electric	Toate publice: apa, canalizare, gaze, curent electric, neracordat	Toate publice: retea apa, canalizare, gaze, curent electric	Toate publice: apa, canalizare, gaze, curent electric, neracordat	Toate publice: apa, canalizare, gaze, curent electric, neracordat
	Explicatie	Neracordat la utilitatile zonei	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.033 €</b>	<b>1.244 €</b>	<b>1.513 €</b>	
14	Termoficare	Incalzire gaze (centralizata/centrala)	Incalzire sobe	Incalzire gaze	Incalzire gaze	Incalzire gaze
	Explicatie		Inferior (diferenta pret piata)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		5%	0%	0%	0%
	Ajustare in €		48 €	0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.080 €</b>	<b>1.244 €</b>	<b>1.513 €</b>	
15	Zonare   Utilizare	Rezidential   Comercial - birouri servicii	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)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.080 €</b>	<b>1.244 €</b>	<b>1.513 €</b>	
16	Garaj	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)	Similar (piata nu recunoaste)
	Ajustare in %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €	0 €
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>		<b>1.080 €</b>	<b>1.244 €</b>	<b>1.513 €</b>	
	Ajustare totala neta absoluta (Euro/mp Scd)		48 €	-60 €	-60 €	
	Ajustare totala neta (% din pretul de vanzare)		5%	-5%	-4%	
	Ajustare totala bruta (Euro/mp Scd)		48 €	60 €	60 €	
	Ajustare totala bruta (% din pretul de vanzare)		5%	5%	4%	
	<b>Pret ajustat (Euro/mp Scd)</b>	<b>1.513 €</b>	<b>1.080 €</b>	<b>1.244 €</b>	<b>1.513 €</b>	

	Euro	Lei
Valoare unitara (Euro/mp Scd), excl. TVA	1.513 €	7.517 lei
Valoare de piata estimata, propusa, rotunjita, proprietate imobiliara compusa teren si locuinta, (Euro), excl. TVA	325.295 €	1.615.228 lei
din care:		
Valoare de piata constructie (Euro), excl. TVA	52.595 €	261.318 lei
Valoare de piata teren (Euro), excl. TVA	272.700 €	1.354.910 lei

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

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



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

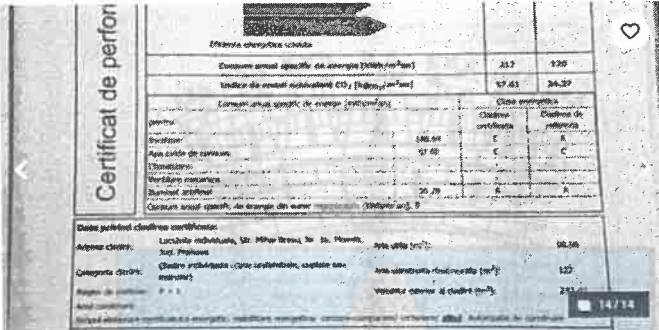
Comparabila 1 Link: <https://www.storia.ro/oferta/imobil-2-camere-zona-centrala-biserica-maica-precista-ploiesti-IDxtOL>

[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 Ajută-ne

Alyette Consult

← Înapoi la listă Cese de vânzare > No > 2 camere > Prahova > Ploiesti > Mînel Drău > Imobil 2 camere, zona centrala( Biserica Maica Precista) Ploiesti



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

Rata estimată: 1.554 RON /luna    Avans: 46.778 RON(15%)    Perioadă împrumutului: 30 ani    [Folosește calculatorul de credite](#)

**Prezentare generală**

Suprafață	97 m²	Tip încălzire	
Suprafață teren (mp)	119 m²	Stare	
Tip clădire	singur în curte	Anul construcției	1910
Numărul de camere	2	Gara/loc de parcare	
<a href="#">Viziune la distanță</a>		Chirie	

**Descriere**

Vă oferim un imobil cu o arhitectură elegantă și încă nu lăsat găsitor!  
 47 ajude la amănunțu pentru a deveni tu însuși proprietar!  
 Imobilul de vânzare este reprezentat un apartament dintr-un imobil de are 2 proprietari.  
 Pentru date despre vânzare este necesar să fiți în posesia fondului de proprietar, cu acces online la compartimentarea clădirii și în cazul suprafețelor la 51,33 mp, suprafețelor construite 82 mp și terenului construit 119 mp.  
 Performanță energetică a imobilului: E3,7  
 Casa C  
 Consum anual specific de energie: 217 kWh/m²  
 Indice de emisii de CO2: 57 kg/m²  
 Consum anual specific de energie din surse regenerabile: 0 kWh/m²  
 Pentru detalii suplimentare și stabilirea unei vizionări, contactați-ne!

**Alyette Master Consult**  
 Agenție  
 0767 801 003

-40

Aminnele de mai multe informații

Sunți interesat(ă) de această casa de vânzare și ai vrea să afli mai multe detalii? Așteptăm interesul tău răspunsul tău.  
 Mulțumesc.

Vezi interesat(ă) de această casa de vânzare? Ai vrea să afli mai multe detalii? Așteptăm interesul tău răspunsul tău.  
 Mulțumesc.

[Raportează](#)

[Nu afișez anunțul](#)

[Nu afișez anunțul](#)



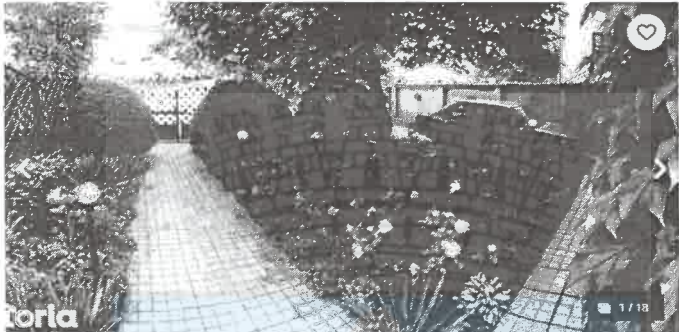
ID anunț Storia: 7979447  
 ID extern: 60  
 Data publicării: acum 2 luni  
 Data modificării: acum 8 zile

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 ▾ Creditare
Contul meu Adaugă anunț

Diversa imobiliare

← [Înapoi la listă](#) Case de vânzare > 4 camere > Prahova > Ploiesti > Vanzare casa 4 camere garaj curte gradina Ploiesti Ana Ipatescu



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

**180 000 €**  
1 204 €/m<sup>2</sup>  
[Propune un preț](#)

Folosește calculatorul de credite

Rata estimată 4.429 RON/lună	4 ani 133.650 RON (15%)	Perioadă împrumutului 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 în curte	Anul construcției	1960
Numărul de camere	4	Garaj/loc de parcare	garaj
Vizionare la distanță		Chirie	

#### Descriere

Ve propunem sa revanzare o casa deosebita cu 4 camere, situata intr-o zona foarte buna a cartierului Ana Ipatescu, din Ploiesti. Imobilul a fost construit in anul 1990 si nu are incalzire incalzita dintr-un grad de incalzire simit. Se afla intr-o zona cu acces facil la numeroase institutii culturale, de invatamant, magazine si restaurante. Casa are o suprafata utila de 138 mp. Se compune dintr-un living, 2 dormitoare, bucatarie si baie cu WC. Se afla intr-o stare buna si este dotata cu centrale termice, geam termopan si parchet din lemn masiv. In curte are un garaj, unde poate fi parcat un automobil. Gradina este frumoasa si este gata de folosit si poate fi adaptata in curtea mai poate fi parcat un automobil. Terenul are o suprafata totala de 324 mp si o deschidere la strada de 70m. Poate fi o solutie ideala pentru o familie. Pentru mai multe detalii va asteptam sa ne contactati la numarul de telefon afisat.

Vezi mai multe: Muzeul Ceasului / Colegiu Simion Buzura / Școala Școlii / Colegiul Național Pedagogic Regina Maria / Colegiu de Artă Carmen Sylva / Colegiu Național Școala Haret / Teatrul de Muzică pentru Copii și Tineri Imaginero / Școala Gimnaziale Radu Stan / Colegiu Național Mihai Viteazul / Inspectoratul Școlar Prahovean / Parcul Regele Mihai I, România!

Teodor Toba  
Agenție  
0766 355 263

+40

Am nevoie de mai multe informații ▾

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

Administrația este accesibilă prin intermediul Contului de Utilizator [my.storia](#)

Raportează

**KIWI FINANCE™**  
Expert de creditare

Irei accesa oferta 100 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA MI PRINDU SI 749700 lei

VOI REZUMA SI PRINDU SI 360 luni

**4394.11 lei**  
Rata lunara


APLICA ACUM

Agenție Imobiliară

766

Romania, Buzurești (Judetul)

Vezi toate ofertele



ID anunț Storia: 7396626  
Data publicării: acum 9 luni  
Data modificării: acum 10 de zile


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

[storia.ro/oferta/vanzare-casa-ploiesti-central-IDut6k](https://www.storia.ro/oferta/vanzare-casa-ploiesti-central-IDut6k)

storia
De vânzare • De închiriat • Anunțuri rezidențiale • Companii • Căminare
Contul meu • Adăugați anunț

Discuții imobiliare

[← Înapoi la listă](#)
Căse de vânzare
> RoI
> 2 camere
> Prahova
> Ploiești
> Vânzare casa Ploiești Central



**Vanzare casa Ploiesti, Central**

1573 €/m<sup>2</sup>  
Proprieteți în preț

**140 000 €**

1573 €/m<sup>2</sup>  
Proprieteți în preț

Pret estimat:	Anunț:	Perioadă înmormurului:
3.453 RON / luna	103,950 RON (115%)	30 ani

Folosește calculatorul de credite

-40

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.

17/07/2022

Paun Emanuel

Agenție

0773 900 300

Reportează

**Prezentare generală**

Suprafață	89 m <sup>2</sup>	Tip încălzire	centrală pe gaz
Suprafață teren în m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>	Stare	gata de utilizare
Tip clădire		Anul construcției	1955
Numărul de camere	2	Garaj / loc de parcare	Chirie

Vizionați la distanță

**Descriere**

vanzare casa 2 camere in zona ultra centrala renovata in anul 2012 modernizata

Se desfășoară pe un teren cu o suprafață de 374 m<sup>2</sup>, deschidere 12 m, suprafața construită 89 m<sup>2</sup>, suprafața utilă 80 m<sup>2</sup>.

Conformația casei dispune de 2 camere, baie, bucatarie și un spațiu de depozitare.

Casa este construită cu fundal de beton armat, sunt o înțelime.

Acesta proprietate dispune de centrala termică proprie, un aparat de aer condiționat, izolație exterioră, cu o înțelime, parchet laminat, gresie, faianță, spațiu de depozitare.

Imobilul este amplasat central, beneficiind astfel de acces la numeroase obiective de interes, acestea fiind: Piața Românilor, Paul Constantinescu, DJ-ul Poșta nr. 1, Elisei de Ștefanul Gheorghe, Colegiul Național "Mihai Viteazul", statul de transport, stația de transport în comun.

Agenție mobilă

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



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 avand destinatia de locuinta (S+P)	325.295 €	325.295 €	1.616.228 lei
	<i>din care:</i>			
	Teren	272.700 €	272.700 €	1.354.910 lei
	Constructie	52.595 €	52.595 €	261.318 lei
	Curs valutar BNR euro/lei 01.11.2023, 1 euro =	4,9685 lei		



**Anexa 7: Lista documentelor**

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

**Lista documentelor lipsa**

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



Anexa 8: Fotografii inspectie



ALEXANDRA CA H.P.C. Nr. 859/2021

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

Scara 1:500

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

Cartea Funciara	UAT	PLOIESTI
-----------------	-----	----------

A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

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

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

**Executant:**  
**S.C. TOP SURVEY GROUP S.R.L.**  
**AUTORIZATIE CLASA I**  
**Seria RO-B-J, Nr. 1948**

Digitally signed by Alexandra Radu  
Date: 2021.04.02 11:13:47 +03'00'  
Confirm executarea măsurătorilor la teren,  
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și  
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: Martie 2021

Inspector

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

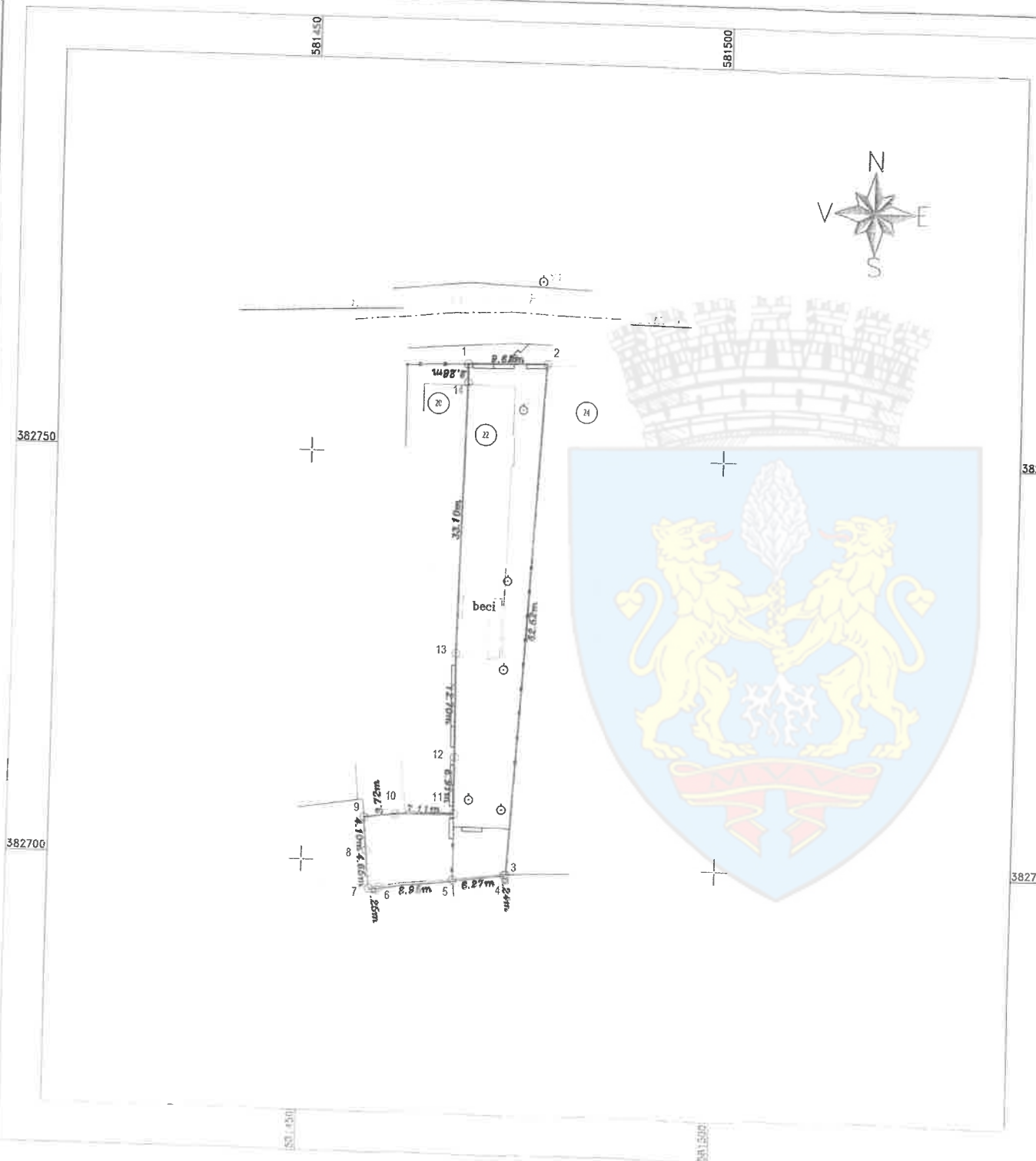
Semnatura si parafa

Andreea Calin

Data .....



Ștampila BCPI

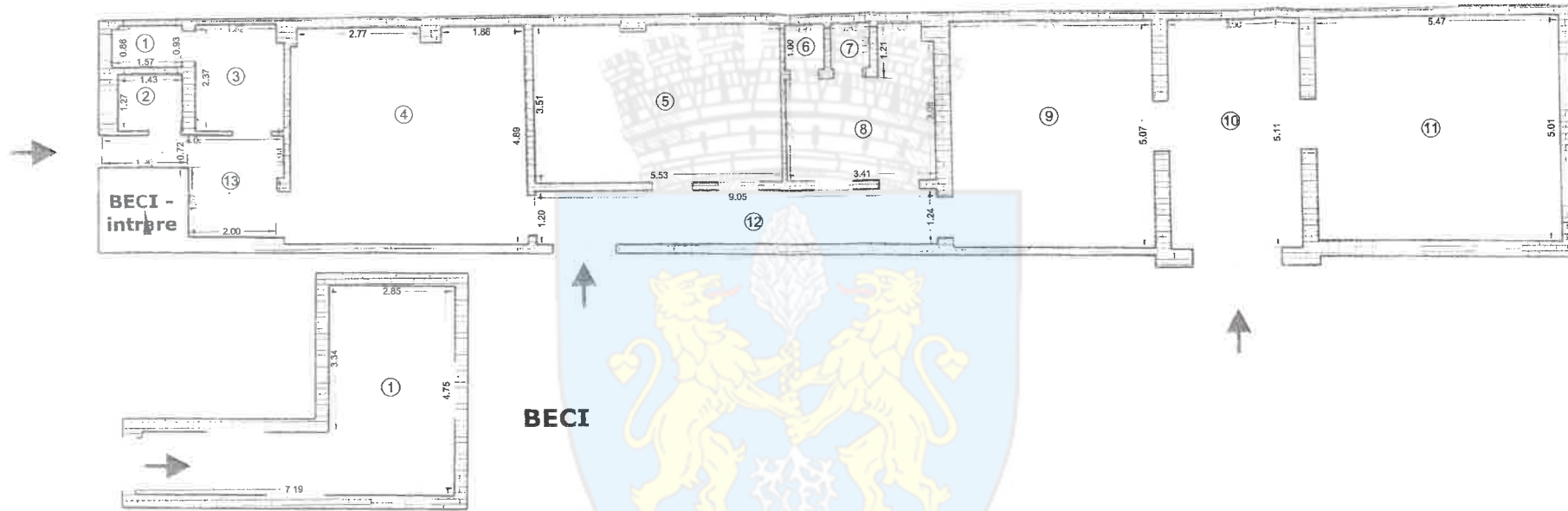


ANEXA NR.3 LA

REC NR. 359/2025

**CONSTRUCȚIE C1**  
**DESTINAȚIE: Gradinita**  
**NIVELE: PARTER ȘI SUBSOL (Beci)**  
**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ = 215 mp**  
**SUPRAFAȚA UTILĂ TOTALĂ = 166.13 mp**

**PARTER**

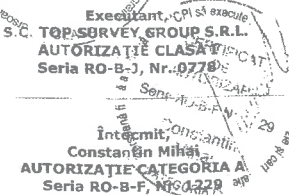


NR. INCAPERE	PARTER DESTINAȚIE INCAPERE	SUPRAFAȚA UTILĂ (mp)
1	W.C.	1.45
2	W.C.	1.82
3	SPALATOR	4.68
4	SALA	25.72
5	SALA	19.32
6	W.C.	0.91
7	W.C.	0.88
8	BAIE	9.20
9	SALA	22.75
10	HOL	15.33
11	SALA	27.23
12	HOL	11.04
13	HOL	6.10

Suprafata Utila Parter = 146,43mp  
 Suprafata Constr. Parter = 188mp

NR. INCAPERE	BECI DESTINAȚIE INCAPERE	SUPRAFAȚA UTILĂ (mp)
1	BECI	19.70

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



**RELEVEE LOCUINȚA C1 (P+Beci)**  
 ADRESA: Județul Prahova, Mun. Ploiești, str. Mihai Bravu nr. 22



Scara 1:100  
 Data: 08.2018

BENEFICIAR:  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



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



SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

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



**INTRODUCERE**

**A1. Denumirea autorității contractante**

Municipiul Ploiești

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

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

**A3. Obiectul procedurii de licitație** - imobilului (teren+construcție), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu nr.22, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 139/31.03.2022, privind schimbarea destinației de unitate de învățământ a imobilului situat în str. Mihai Bravu nr.22 în care a funcționat Grădinița cu program normal nr.1, terenul fiind înscris în Cartea Funciară nr. 147538, cu nr. cadastral 147538, iar construcția fiind înscrisă în Cartea Funciară nr. 147538, cu nr. cadastral 147538-C1 – 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 construcția C1-locuință (S+P), în suprafață construită la sol de 188 mp, suprafață utilă parter de 146,43 mp, suprafață construită beci de 27 mp, suprafață utilă beci de 19,70 mp, suprafață construită desfășurată de 215 mp, teren în suprafață de 606 mp (măsurată), din acte 601 mp., 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

**A. PROCESUL DE LICITAȚIE**

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

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

**Situația economică și financiară a ofertantului:**

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

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

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

**I. Pentru persoanele juridice:**

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
- Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
  - Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
  - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
  - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin 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 împuternicitului.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:

- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
  - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
  - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
  - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
  - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei oferite prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.



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

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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

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

Criteriile de atribuire:

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

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

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

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

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

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

#### **B.3. Publicitatea operațiunii**

##### **B3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație**

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

##### **B3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire**

Documentația de atribuire poate fi obținută în urma unei solicitări a fiecărei persoane interesate. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

##### **B3.3. Reguli de comunicare și transmitere a datelor**

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

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

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

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



### ***B3.4. Reguli de participare si de evitare a conflictului de interes***

#### **• 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare.



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

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

Taxa de participare nu se restituie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de 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 descalficarea 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

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

4. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a 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 evaluare poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

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

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

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

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

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

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

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul (teren+construcție), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu nr.22, 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** a imobilului (teren+construcție), înscris în Cartea Funciară nr.147538, situat în Ploiești, str. Mihai Bravu nr.22, ce aparține domeniului privat al potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 139/31.03.2022, privind schimbarea destinației de unitate de învățământ a imobilului situat în str. Mihai Bravu nr.22 în care a funcționat Grădinița cu program normal nr.1.
2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
  - a. Adresă imobil: **Ploiești, str. Mihai Bravu nr.22**
  - b. Suprafață teren: **teren în suprafață de 606 mp (măsurată), din acte 601 mp.**
  - c. **Construcția C1-locuință (S+P), în suprafață construită la sol de 188 mp, suprafață utilă parter de 146,43 mp, suprafață construită beci de 27 mp, suprafață utilă beci de 19,70 mp, suprafață construită desfășurată de 215 mp**
  - d. Cadastru și Publicitate Imobiliara: **teren-Carte funciară nr. 147538, nr. cad. 147538 și construcția C1- Carte funciară nr. 147538 , nr.cad.147538-C1**
  - e. Preț de pornire la licitație: **1.616.228 lei**
  - f. Taxă participare licitație: 500 lei (nu se restituie)
  - g. Garanție de Participare la licitație: **161.622,80 lei**
  - h. Certificat de urbanism nr.79/14.02.2025 emis în scopul „vânzare”. (Anexa nr.1 la Caietul de sarcini)

#### NOTA:

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



**SECȚIUNEA III**  
**FORMULARE**



CERERE DE ÎNSCRIERE

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

1. Persoane juridice

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

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

2. Persoane fizice

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

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



SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR  
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

OFERTANT:

.....  
(denumire și adresă)

Nr. .... / .....  
(ziua, luna, anul)

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului apărut în ....., privind organizarea licitației publice pentru cumpărarea imobilului (teren și construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, Str. Mihai Bravu nr.22 prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:



DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

OFERTANT:

\_\_\_\_\_  
(denumire și adresă)



FORMULAR DE OFERTĂ

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul / reprezentant al ofertantului, mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr imobilul (teren și construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, Str. Mihai Bravu nr.22 , cu suma de:

.....  
(suma în cifre și în litere)

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

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

DATA COMPLETĂRII

\_\_\_\_\_  
(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 300691 din 03-02-2025



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 79 Din: 03-02-2025

### In scopul:

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

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

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul -, sectorul -, cod postal: -,  
strada MIHAI BRAVU, nr. 22, bl. -,  
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -;

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

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

## SE CERTIFICA :

### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu nr. cadastral 147538 format din teren in suprafata de 601 mp din acte, respectiv 606 mp din masuratori, constructie avand destinatia de locuinta (S+P) cu Sc la sol = 188 mp, Sc desf= 215 mp, Sc beci = 27 mp este proprietate privata a Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.139 / 31.03.2022 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat de O.C.P.I Prahova in baza cererii nr.10576 / 29.01.2025.

Conform PUG si RLU, in zona este instituita interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ, interdictie ridicata, numai pentru locuinte, prin HCL 327 / 2003 si protectie din punct de vedere arhitectural.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin PUG:

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general

ISr-constructii complexe, cu restrictii intocmite PUD/PUZ;

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

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

Utilizari permise:

- locuinte cu regim mixt de inaltime;

- servicii profesionale, sociale si profesionale;

- comert;

- turism;

- parcuri publice si aferente functiunilor admise;

Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;

- constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante;

- amenajari provizorii sau instalari de clădiri provizorii pe domeniul public



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

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-E-9; Isr; POT = 50%; CUT = 1,50 ;

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

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

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

NOTA:

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

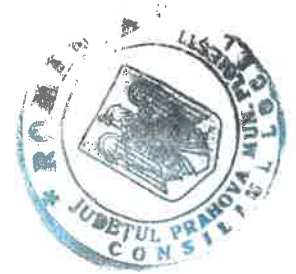
**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:  
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE -**

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

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

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

.....



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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectie civila

sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

- nu este cazul

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

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



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

**PRIMAR,**  
MIHAI-LAURENTIU POLITEANU

L.S.

**SECRETAR GENERAL,**  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN



*[Signature]*  
**ARHITECT SEF,**  
VERONICA RADUNA

19 0 FEB. 2025

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**  
RITA-MARCELA NEAGU

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

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

*[Signature]*  
10.02.2025





**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI.**

Scara 1:500

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

Cartea Funciara: UAT **PLOIESTI**

A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

Cod consif.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CAS	188	Gradinita - Constructie Administrativ Sociala (S+F) - S.c.sol = 188mp, S.c. desf. = 213mp, S.c. beci = 27mp;
Total		188	

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

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

Confirm executarea măsurătorilor la teren,  
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și  
corespondența acesteia cu realitatea din teren

Data: Martie 2021

Inspector

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

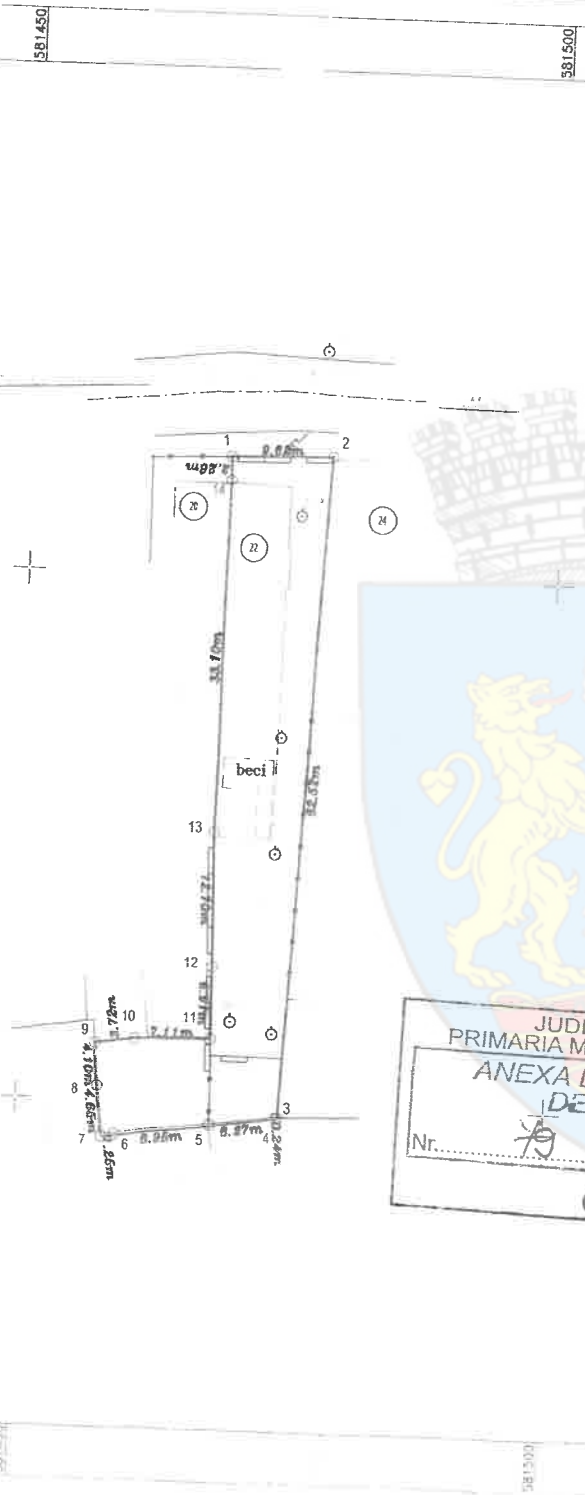
Semnatura și parafa

Andreea Calin

Ștampilă digitală de Andreea Calin  
Data: 2021.04.14 15:07:22 +0300

Data .....

Stampila BCPI



382750

382750

382700

382700