

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

**HOTĂRÂREA NR. 587**

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului garaj (teren+construcție),  
situat în Ploiești, str. Cosânzeana, nr. 6, ce aparține domeniului privat al  
Municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 671/25.11.2024 al domnilor consilieri locali: Robert-Ionuț Vîscan, Valentin Marcu, Paul Palaș-Alexandru, Mihai Tonosciuc, Daniel Puiu Neagu, Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 1718/22.11.2024 la Direcția Gestione Patrimoniu și sub nr. 427/22.11.2024 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, precum și Raportul de specialitate nr. 465/27.11.2024 al Direcției Economice, privind vânzarea prin licitație publică a imobilului garaj (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Cosânzeana, nr. 6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Având în vedere procesul verbal din data de 03.07.2024, din data de 06.09.2024 și din data de 22.11.2024 precum și avizul din data de 22.11.2024 a 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 garaj (teren+construcție) situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" - Anexa nr. 1, poziția 819, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 137/31.03.2022, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție);

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

În baza prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196, alin. (1), lit.a), 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. 2446/27.05.2024 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L pentru imobilul garaj (teren+construcție) înscris în Cartea Funciară nr. 149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6, conform Anexei nr. 1 ce face parte inregrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2(1)** Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului garaj (teren+construcție) situat în Ploiești. Str. Cosânzeana nr. 6, înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de

amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr. 2 ce face parte intergrantă 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 cotă parte 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.

(2) În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 2(1), contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia și prevederile prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

**Art. 3** Prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea imobilului garaj (teren+construcție) situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6 înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești este de 31.108,10 lei (valoarea nu conține T.V.A.) și este compus din:

- valoare teren = 2.108 euro, echivalent a 10.490,46 lei
- valoare construcție = 4.143 euro, echivalent a 20.617,64 lei

**Art. 4** Aprobă Documentația de atribuire prin vânzare prin licitație publică a imobilului garaj (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție), ce constituie Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

**Art. 5** Aprobă constituirea Comisiei de evaluare pentru licitația publică privind vânzarea imobilului garaj (teren+construcție) situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în următoarea componență:

MEMBRI:

- Robescu Vasile - Consilier local
- Sîrbu-Simion Gheorghe - Consilier local
- Tonciuc Mihai - Consilier local
- Săraru Alexandru-Florian - Consilier local

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

MEMBRI SUPLEANȚI:

- Trofin Magdalena - Consilier local
- Manu Anca-Ligia - Consilier local

Secretariatul comisiei de evaluare va fi asigurat de către doi reprezentanți ai Direcției Gestiune Patrimoniu, un reprezentant al Direcției Administrație Publică Juridic-Contencios, Achiziții 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:

- Dumitru Raluca-Ioana - Consilier local
- Bozianu Nicoleta-Cătălina - Consilier local
- Rusu Dragoș-Florin - Consilier local

MEMBRI SUPLEANȚI:

- Neagu Mihai-Cristian - 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, Achiziții Publice, Contracte. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploiești vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

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

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

**Data în Ploiești astăzi, 28 noiembrie 2024**

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

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



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bld. 1  
Tel: 0724.31.82  
Email: office@kido.ro  
Web: www.kido.ro

EVALUARE & CONSULTANTA



Nr 2446/27.05.2024

# RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:

**Teren intravilan in suprafata de 17 mp si constructie C1- Garaj situate in Loc. Ploiesti,  
Str Cosanzeana nr 6, Jud. Prahova**



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

**14.05.2024**

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



## SÎNTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare situate în Loc. Ploiești, Str Cosanzeana nr 6, Jud. Prahova, alcătuită din:

- Teren intravilan în suprafața din acte 17 mp, suprafața măsurată de 17 mp, cu categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr.149023 a localității Ploiești, având nr cadastral 149023, împreună cu construcția edificată pe acesta:
- C1- Garaj, cu regim de înălțime parter, având Sc= 17 mp, Sd= 17 mp, Su= 13.80 mp, înscris în Cartea Funciara nr 149023 a localității Ploiești, având nr cadastral 149023-C1.

### Observatii: Nu e cazul.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea asupra valorii de piață, în vederea unei posibile tranzacționări pe piața liberă, ca și scop al evaluării, de către MUNICIPIUL PLOIESTI, în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

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

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

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România):

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

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

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

- pentru estimarea valorii terenului:

Abordarea prin piață: 2.108 euro, echivalent a 10.490,46 lei

- pentru estimarea valorii proprietății imobiliare:

**Abordarea prin venit: 6.251 euro, respectiv 31.108,10 lei**



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

Astfel:

**Valoare de piata = 6.251 euro, respectiv 31.108,10 lei , din care:**

**Valoare teren= 2.108 euro, echivalent a 10.490,46 lei**

**Valoare constructie= 4.143 euro, echivalent a 20.617,64 lei**

la cursul valutar de 4,9765 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluării, 14.05.2024. Valoarea de piata nu contine T.V.A.

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la teren si amelioratiuni tip constructii in stadiu existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcțiilor avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale proiectului;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata pentru teren si abordarea prin venit, intarita de abordarea prin cost, pentru constructie cu teren, toate bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: constructii cu teren;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Opinia exprimata nu reprezinta valoare de asigurare;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este obiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori



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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA  
Evaluator autorizat EPI  
Membru titular ANEVAR





## CUPRINS

## SINTEZA EVALUARII

## CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1.Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului	4
1.2.Drepturi de proprietate evaluate.	4
1.3.Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.	4
1.4.Data estimării valorii.	4
1.5.Moneda raportului.	5
1.6.Performanta garanției.	5
1.7.Sursele de informații.	5
1.8.Clauza de nepublicare.Responsabilitatea fata de terti.	6
1.9.Ipoteze.	6
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1.Identificarea datelor. Situatia juridica	8
2.2.Descrierea amplasamentului	8
2.3.Descrierea amenajarilor si constructiilor	10
2.4.Analiza pietei imobiliare ( studiu de vandabilitate )	14
2.5.Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate	18
2.6.Analiza ofertei	20
2.7.Analiza cererii	21
2.8.Echilibrul pietei. Previziuni	22
3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	33
3.1.Cea mai buna utilizare (CMBU)	33
3.2.Date privind modul de realizare a evaluarii	36
3.3.Abordarea prin cost	36
3.4.Abordarea prin venit	41



3.5.Reconcilierea valorilor.Opinia evaluatorului

## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare situate in Loc. Ploiești, Str Cosanzeana nr 6, Jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan în suprafata din acte 17 mp, suprafata masurata de 17 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, in scris in Cartea Funciara nr.149023 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 149023, impreuna cu constructia edificata pe acesta:
- C1- Garaj, cu regim de inaltime parter, avand Sc= 17 mp, Sd= 17 mp, Su= 13.80 mp, in scris in Cartea Funciara nr 149023 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 149023-C1.

**Observatii: Nu e cazul.**

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea asupra valorii de piata, in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, ca si scop al evaluarii, de catre MUNICIPIUL PLOIESTI, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

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

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

### 1.2. Drepturi de proprietate evaluate.

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

- Extras de carte funciara cu cerere nr 25205/20.02.2024
- Plan
- Hotararea nr. 267 privind includerea unor imobile in Inventarul Bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti din data de 29 noiembrie 2006
- Anexa nr 1 la HCL 267
- Certificat de urbanism nr 219/18.03.2024

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

### 1.3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

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

Conform standardelor, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi



*schimbat la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic în evaluare, se tranzacționează în mod normal. Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate: Standarde de evaluare ANEVAR, 2022

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare si conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

#### 1.4. Data estimării valorii.

Evaluarea s-a făcut la data de **14.05.2023**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **14.05.2024**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

**Inspectia proprietății** a fost realizată de către Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al firmei de evaluare în data de 14.05.2024 în prezența reprezentantului clientului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

#### 1.5. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

#### 1.6. Sursele de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumparatori și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;



- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate
- Baza de date a evaluatorului, considerată confidențială

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

### 1.7. Clauza de nepublicare. Responsabilitatea față de terți.

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

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

### 1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

#### 1.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu



există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care a afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștințe de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării;
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.
- 1.8.2 Ipoteze speciale: **Nu e cazul.**



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare situate in situate in Loc. Ploiești, Str Cosanzeana nr 6, Jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan în suprafata din acte 17 mp, suprafata masurata de 17 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr.149023 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 149023, impreuna cu constructia edificata pe acesta:
- C1- Garaj, cu regim de inaltime parter, avand Sc= 17 mp, Sd= 17 mp, Su= 13.80 mp, inscris in Cartea Funciara nr 149023 a localitatii Ploiesti, avand nr cadastral 149023-C1.

**Observatii: Nu e cazul.**

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea asupra valorii de piata, in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, ca si scop al evaluarii, de catre MUNICIPIUL PLOIESTI, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

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

**Documente de baza avute la dispozitie:**

- Extras de carte funciara cu cerere nr 25205/20.02.2024
- Plan
- Hotararea nr. 267 privind includerea unor imobile in Inventarul Bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești din data de 29 noiembrie 2006
- Hotararea nr 358/31.07.2023 privind Inchirierea prin licitatie publica a imobilului- garaj inscris in Cartea Funciara nr 149203, situat in Ploiesti, Str Cosanzeana nr 6, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti.
- Anexa nr 1 la HCL 267
- Relevu
- Certificat de urbanism nr 219/18.03.2024

### 2.2. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, in zona mediana, zona Eminescu, pe Str Cosanzeana.

Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla spatii comerciale de tipul restaurante, spatii birouri, spatii bancare, Winmarkt Big, Gara Ploiesti Sud. In imediata apropiere se intalnesc blocuri vechi de locuinte, cu regim de inaltime P+4E.

Accesul la imobil se face din drum public- Str Rodica, la care are un front stradal de 3.115 ml.

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

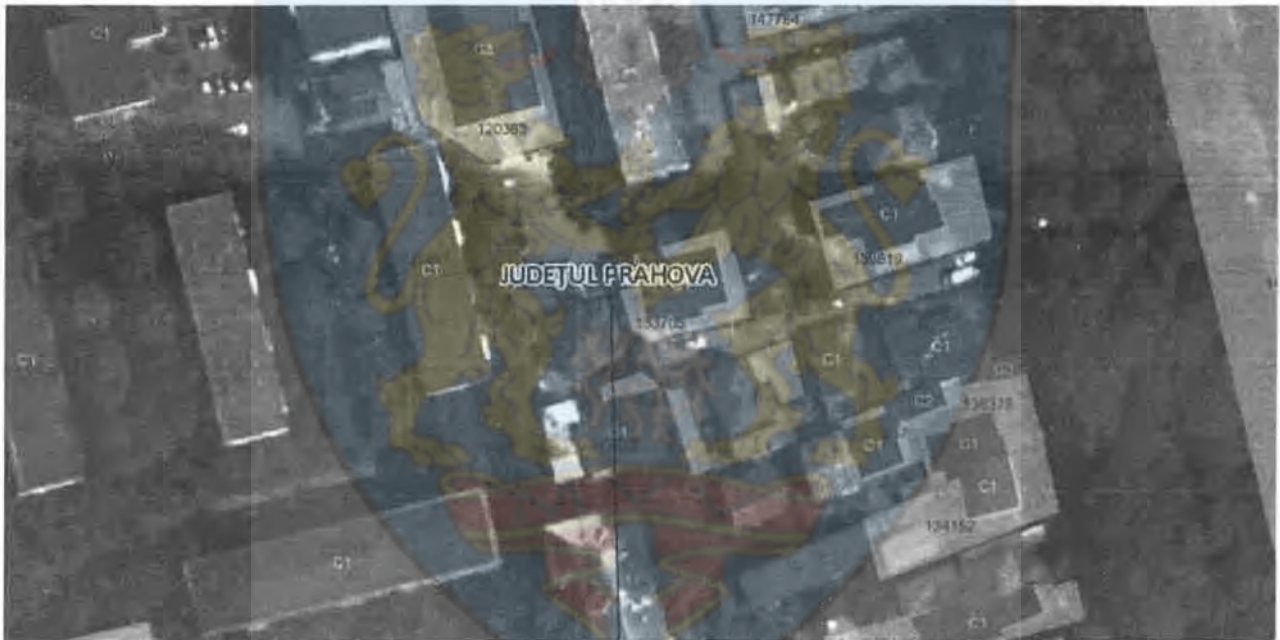
Topografia terenului este plana.

Lotul de teren nu este imprejmuit.

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



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat



### 2.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor

Constructie C1-Garaj

Regim inaltime Parter

Anul edificarii: nu am avut informatii

Sc= 17 mp

Sd= 17 mp

Su=13.80 mp

Caracteristici	Descriere		Starea tehnica
Infrastructura	Fundatii: beton		buna
Suprastructura	structura de rezistenta : caramida		buna
Pardosell	beton		buna
Inchideri	Perimetrare	caramida	buna
Finisaje exterioare	-		-
Finisaje Interioare	Compartimentari interioare	caramida	buna
	Tencuieli	simple	satisfacatoare
	Zugraveli	Simple	satisfacatoare
Tamplarie	Exterioara	metalica	satisfacatoare
	Interioara	-	-
Instalatii electrice	Trasee	ingropate	satisfacatoare
	Prize	monofazate	satisfacatoare
	Distributie	-	-
	Iluminat	-	-
Instalatii termice	Sursa	-	-
	Trasee	-	-
	Corpuri radiante	-	-
Instalatii sanitare	Trasee	-	-
	Corpuri sanitare	-	-
Instalatii PSI	Alarmare	-	-
	Stingere	-	-
Alte instalatii	Climatizare	-	-
	Ventilatie	-	-
	Alarma antiefracție	-	-
	Sistem monitorizare video	-	-
Alte elemente anexe	-		-



#### 2.4. Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

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

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

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

#### 2.5. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potentiali utilizatori in general persoane fizice si juridice.

In analiza acestei pietele am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Tendinta generală este de dezvoltare ca zona mixta (comerciala si rezidentiala).



## 2.6. Analiza ofertei

În piața imobiliară, anul 2023 a adus provocări atât pentru cumpărători, cât și pentru jucătorii activi pe segmentul rezidențial. Specialiștii cred că a fost un an de revenire după un 2022 dificil.

Românii pot lua în considerare o achiziție în 2024. Totuși, o scădere dramatică a prețurilor nu va avea loc.

În ciuda inflației, a dobânzilor ridicate și a stării generale de instabilitate, prețurile solicitate la vânzare nu au scăzut și, în lipsa unor dezechilibre macroeconomice majore, nici în 2024 nu vor ajunge să scadă.

Segmentul închirierilor poate fi considerat "vedeta" pieței rezidențiale, după o evoluție spectaculoasă în 2023. Interesul pentru chirii a crescut semnificativ, pe fondul dificultăților întâlnite pe piața de creditare de către unii dintre potențialii cumpărători, iar proprietarii l-au valorificat prin majorări ale prețurilor.

"Performanțele pieței rezidențiale au reușit să depășească și cele mai optimiste așteptări. Prețurile au rezistat presiunii. Oferta a scăzut puternic. Cererea a crescut cu până la 40% pe anumite segmente. Iar numărul tranzacțiilor a crescut semnificativ în ultimul trimestru al anului. Dacă dobânzile continuă să scadă către un nivel și mai confortabil, vom avea toate condițiile de piață îndeplinite pentru ca anul 2024 să fie unul de revenire puternică a segmentului rezidențial. Românii care au o nevoie imobiliară, își permit să cumpere, dar încă așteaptă o scădere dramatică a prețurilor locuințelor, le sugerăm să reanalizeze datele și să ia în considerare o achiziție în 2024", a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Anul 2023, în imobiliare, pe scurt:

Interesul potențialilor cumpărători și chiriași pentru locuințele disponibile pe piața rezidențială a crescut chiar și cu 40% în unele cazuri.

Cumpărătorii au fost într-o stare de așteptare, urmărind atent ofertele din piață, dar fără ca această cerere în creștere să se materializeze într-un număr mai mare de tranzacții.

În total, aproape 453.900 de potențiali cumpărători și circa 287.700 de potențiali chiriași și-au căutat o casă sau un apartament pe Imobiliare.ro pe parcursul acestui an.

În total, la nivelul pieței rezidențiale au fost disponibile la vânzare aproximativ 313.000 de locuințe și la închiriere aproape 217.200 de locuințe.

Scumpiri semnificative în cazul apartamentelor de închiriat, pentru unul cu 2 camere bugetul este de 490 euro/lună

Cluj-Napoca, cel mai scump oraș și în 2023, cu cea mai mare creștere a cererii în rândul cumpărătorilor, cu 39%,

Prețul mediu solicitat în cazul apartamentelor s-a majorat cu 4% și a atins pragul de 2.500 euro/mp util. Chiria medie pentru un apartament cu 2 camere s-a majorat cu 11% anul acesta și a ajuns la 500 euro/lună.

Brașovul, al doilea cel mai scump oraș din țară, unde peste 35.000 de potențiali cumpărători și-au căutat pe parcursul anului o casă sau un apartament în Brașov pe Imobiliare.ro, cu 12% mai mulți decât anul trecut.

Numărul celor interesați de proprietățile rezidențiale din Brașov îl depășește pe cel din alte orașe mari din țară precum Cluj-Napoca, Iași sau Constanța.

Un apartament cu 2 camere poziționat într-o zonă centrală sau semicentrală, cu un grad mediu de ocupare de 60% pe lună, se închiriază la un preț de 70-75 euro/noapte, rezultând un venit de circa 1.350 de euro, din care se scad diverse costuri necesare întreținerii locuinței și găsirii clienților, rezultând un venit mediu lunar de până la 850 euro.

Apartamentele din Brașov continuă să se scumpească. Prețul mediu solicitat la vânzare a ajuns în jurul valorii de 1.620 euro/mp util în 2023, al doilea cea mai ridicat din țară.

Și în cazul chiriilor observăm majorări. Un apartament cu 2 camere poate fi închiriat, în prezent, cu 450 euro/lună.

Excepția de pe piața rezidențială din Constanța unde cererea de pe piața rezidențială a crescut pe parcursul



anului 2023, dar avansul a fost mult mai lent decât în cazul celorlalte centre regionale majore din țară.

Chiar și în aceste condiții, aproximativ 31.000 de potențiali cumpărători și peste 23.300 de potențiali chiriași și-au arătat interesul pentru casele și apartamentele listate pe Imobiliare.ro.

Dacă în cazul ofertei disponibile la vânzare tendința de scădere se păstrează, pe segmentul de închirieri întâlnim un avans cu aproape 30%.

Prețul mediu solicitat de către proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele scoase la vânzare în orașul de pe litoral este similar cu cel înregistrat în Timișoara, respectiv de 1.500 euro/mp util. S-a putut observa, astfel, un avans cu 3% în 2023 comparativ cu anul anterior.

Majorarea de pe segmentul chiriilor a fost, în schimb, cea mai semnificativă din rândul marilor orașe analizate de Imobiliare.ro, respectiv cu 29%. Un apartament cu 2 camere poate fi închiriat, la ora actuală, cu 450 euro/lună.

Lași: semnal de alarmă privind oferta de locuințe noi, interesul pentru proprietățile rezidențiale disponibile la vânzare în lași este în creștere comparativ cu anul trecut.

Aproximativ 32.300 de potențiali cumpărători și-au căutat viitoarea locuință pe Imobiliare.ro în intervalul 1 ianuarie - 5 decembrie 2023. Cererea este tot mai mare și pe segmentul de închirieri.

Numărul caselor și apartamentelor disponibile la vânzare a scăzut cu 34%, acesta fiind al doilea cel mai mare declin înregistrat în rândul celor șase orașe analizate.

Apartamentele din lași s-au vândut, anul acesta, cu un preț mediu de 1.420 euro/mp util, cel mai scăzut înregistrat în rândul celor șase mari orașe analizate de Imobiliare.ro.

Chiriile s-au scumpit cu 14% pe plan local, dar chiar și așa proprietarii solicită unele dintre cele mai accesibile prețuri pentru apartamentele lor. Bugetul mediu necesar pentru închirierea unui apartament cu 2 camere a fost anul acesta de 400 euro/lună.

Timișoara, cea mai mare cerere în rândul centrelor regionale, unde interesul pentru proprietățile rezidențiale din Timișoara se menține puternic.

Aproximativ 38.300 de potențiali cumpărători și-au căutat, în 2023, un apartament sau o casă în Timișoara pe Imobiliare.ro. Acesta este cel mai mare număr de potențiali cumpărători înregistrat în centrele regionale, după București.

Un avans cu 20% s-a înregistrat și la nivelul cererii pentru locuințele de închiriat.

Oferta a urmat tendința de scădere apărută și în celelalte orașe mari, în timp ce prețurile au avansat ușor.

Proprietarii și dezvoltatorii au solicitat, în medie, 1.500 euro/mp util pentru apartamentele scoase la vânzare anul acesta și 360 euro/lună pentru locuințele cu 2 camere listate la închiriere.

Timișoara se menține, astfel, unul dintre cele mai accesibile orașe mari din țară pentru chiriași.

#### Oferte de inchiriere spatii depozitare/garaje:

Ploiesti garaj de inchiriat

Prahova, Ploiesti Vezi pe hartă

100 EUR negociabil

0733221277

Specificații

Suprafata utila

25,0 m<sup>2</sup>

Descriere

Ploiesti zona AFI ARTSAMI inchidez garaj pe termen lung pentru masina sau depozitara

0733221277

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țeluri 2

Trimite

Pret inchiriere: 4 euro/mp.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/ploiesti-garaj-de-inchiriat/i624p3892h8770p310787p0644793h1f.html>



PRIVAT ⓘ



Petre Daniel

Pe OLX din februarie 2019

Activ pe 15 mai 2024

Trimite mesaj

☎ 072 292 3953

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Ploiesti, Prahova



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 15 mai 2024



## Inchiriere loc parcare subteran zona 9 Mai

**85 €**

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Tip: Garaj

Pretabil pentru: Autoturism

Suprafata: 17

Securitate: Monitorizare video

### DESCRIERE

Loc parcare individual  
Subteran  
Acces 24/24  
Monitorizat video  
Zona 9 Mai  
Str Muscel [registru comerțului ]  
Minim 6 luni  
Ctr la ANAF

Pret inchiriere 5 euro/mp.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-loc-parcare-subteran-zona-9-mai-IDiib7T.html>

Publicitate

MOBILIER1 | RO





### Inchiriez Garaj Cu Elevator

Ploiesti

€ 200,00

Mergeti La Anunt

SIMILAR

ID 1685371 Găsite: obx.ro

Vizualizat: 13

Prețuri

Descriere

Detalii

Prezzi

Inchiriez garaj cu elevator Ploiesti

200 €

Mergeti la anunt

<https://www.anunturiin.ro/inchiriez-garaj-cu-elevator-1585371.html>

### Inchiriez Loc Parcare Mihai Bravu(Teleajen)

Ploiesti

RON 200,00

Mergeti La Anunt

SIMILAR

ID 767004 Găsite: olx.ro

Vizualizat: 4

Prețuri

Descriere

Detalii

Prezzi

Inchiriez loc parcare Mihai Bravu(Teleajen) Ploiesti

200 RON RON

Mergeti la anunt

Prețuri

Descriere

Detalii

Detalii

Tip

Parcare Exterioara

Pretabil Pentru

Autoturism

Capacitate

Un Autovehicul

Suprafata

14

Securitate

Monitorizare Video, Acces Controlat

Preț

200 RON

Oras

Ploiesti

Categorie

Parcari Si Garaje De Inchiriat

Pret inchiriere 2.87 euro.

<https://www.anunturiin.ro/inchiriez-loc-parcare-mihai-bravuteleajen-767004.html>



## 2.7. Analiza cererii

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

Numărul apartamentelor și caselor listate la vânzare s-a redus, la nivel național, cu 25%, iar cel al proprietăților de închiriat cu 10%.

O cerere mare raportată la oferta de la nivelul pieței locale a apărut în Constanța, cu 29%.

La polul opus s-a aflat Timișoara, unde proprietarii au mărit chiriiile cu 3%. Aici găsim unele dintre cele mai accesibile chirii solicitate în marile orașe din țară.

Cerere cu 35% mai mare pe chirii în București, a doua cea mai mare creștere a cererii pentru proprietățile disponibile la vânzare, după cea din Cluj-Napoca.

Peste 226.000 de potențiali cumpărători au căutat o casă sau un apartament în București pe Imobiliare.ro în intervalul 1 ianuarie - 5 decembrie 2023.

Tot în București întâlnim și cel mai mare avans în interesul pentru proprietățile listate la închiriere, cu 35% față de 2022.

Numărul caselor și apartamentelor scoase la vânzare s-a redus cu 30% în perioada 1 ianuarie - 5 decembrie 2023 comparativ cu același interval al anului trecut.

Aceasta este a treia cea mai puternică reducere a ofertei apărută la nivelul marilor orașe din țară, după cele din Cluj-Napoca și Iași.

Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele listate la vânzare a avut în ultimul an o ușoară scădere, de 1%, până la pragul de 1.580 euro/mp util.

Capitala are cea mai scumpă ofertă high-end din țară, cu zone unde prețurile depășesc 2.600 euro/mp util și se îndreaptă spre pragul de 3.000 euro/mp util, zonele Aviatorilor-Kiseleff, Primăverii sau Herăstrău.

## 2.8. Echilibrul pieței

**Chirii** În primul trimestru nu au fost înregistrate modificări ale chiriilor pentru spațiile de depozitare și din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piața. Deoarece participanții de pe piața reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.



### 3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

#### 3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

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

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

Ea trebuie sa fie:

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

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

#### **Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:**

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

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

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

#### **Testul permisibilitatii legale a terenului ca fiind liber.**

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

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

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

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

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

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



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

#### **Testul pentru posibilitatea fizica a terenului ca fiind liber**

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

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

#### **Testul fezabilitatii financiare a terenului ca fiind liber**

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

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

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

Orice depreciere externa legata de o utilizare specifica trebuie inclusa in testul fezabilitatii financiare.

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

#### **Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber**

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

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

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

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

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



intocmit si de obicei foarte concret.

*Nu este cazul.*

#### **Analiza CMBU pentru terenul construit:**

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

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

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

#### **Analiza CMBU pentru terenul ca fiind construit**

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

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

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

#### **Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita**

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

*In cazul analizat aceasta este singura fezabila.*

#### **Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita**

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

*Nu este cazul.*



### Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a redevoltarii

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

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

*Nu este cazul.*

### 3.2. Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

### 3.3. Abordarea prin cost

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

#### *Evaluarea terenului*

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

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

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

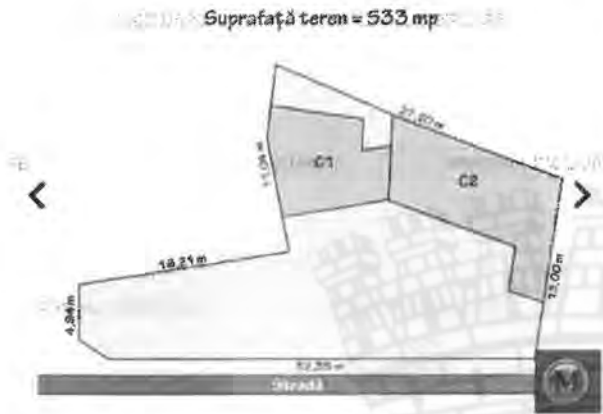
Valorile selectate in urma ofertelor de pe piata, analizate prin prisma limitelor mentionate, sunt corectate cu o serie de factori care sa reflecte o valoare de piata asimilata pentru spatiul supus evaluarii. Evaluatorul foloseste informatii privind piata imobiliara, informatii obtinute in urma investigatiilor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



Evaluarea terenului se face in ipoteza ca este liber.  
 Comparabilele utilizate sunt urmatoarele:  
 Comparabila 1

Prima Pagina - Terenuri intravilan de vanzare in Ploiesti - Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 533 mp

### Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 533 mp



**120.000 EUR**

PREȚ negociabil

ID OFERTA **MSH51739G**

SUNA

CERE DETALII

#### Caracteristici

Suprafata teren:	533 mp	Categorie:	Intravilan
Fronti strada:	32.35 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	170.35 mp
Tip teren:	Construcții		

#### Utilitati

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

#### Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit  
 Detalia zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport  
 Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.  
 Pot aparea mici diferente in realitate.

#### Localizare



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

### Comparabila 2

#### Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Bobalna

Ploiesti, zona Central - Vezi harta



231.03 € / mp **137.000 €**

față de la 3.307 RON/ană Simulează credit

Salvează

**Antonio Popescu**  
 Manager - Serviciu Proiectiv ARHOME (AR)

**0758 098 383**  
 0758 899 700

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



in-obitire.ro (Financi)

Vrei un credit  
 credit pentru tine?



## Descriere

Vanzare teren intravilan, in Ploiesti, zona Bobalna.

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

Ave o suprafata de 593 mp, descriere: la 2 strazi (30 ml), respectiv (19 ml), POT 50%, CUT 15, regimul de inaltime P-2.

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

Vecinatati: restaurant Davinci, scoala, liceu, gradinita, after school, mijloc de transport in comun etc.

Pret: 137000 (230 Euro/ mp)

citește mai puțin

## Specificații

ID Anunț: XF2F13005

Actualizat în 01.04.2020

Suprafață teren:

593 mp

Tip teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Front stradal:

30 m

Nr. fronturi:

2

Lățime drum acces:

6 m

### UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltata

### DESTINAȚIE

rezidential

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 5%

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/ploiesti/central/teren-constructii-de-vanzare-XF2F13005?lista=6550688&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4224427235>



Comparabila 3



Teren intravilan de vanzare, zona Sud, 395 mp

95.000 EUR

PRET negociabil

CATEGORIA MSH7502M3



Caracteristici

Suprafata teren:	395 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	15 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Terenul dispune de fosa septica.

Utilitati

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Localizare



Google

This page can't load Google Maps correctly.

Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Teren imprejmuit

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

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-sud-395-mp-msh7502m3>

Grila de calcul este urmatoarea

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		120,000	137,000	95,000
Suprafata- m <sup>2</sup>	17.00	533	593	395
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		225	231	241
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		34	35	36
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%			
<b>Pret ajustat</b>		<b>191</b>	<b>196</b>	<b>204</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		191.4	196.4	204.4
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului			
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		191	196	204
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.			
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		191	196	204
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile			



<b>Conditii de piata</b>	May-24	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.	
<b>Pret ajustat</b>		<b>191</b>	<b>196</b>
			<b>204</b>

<b>Localizare</b>	Loc. Ploiești, Str Cosanzeana nr 6, Jud. Prahova	Ploiesti- zona Ana Ipatescu	Ploiesti- zona Bobalna	Ploiesti- zona sud
Ajustare		-15%	-15%	-30%
Valoarea ajustare		-28.71	-29.46	-61.33
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de acces/vizibilitate.		
<b>Utilizare</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
<b>Deschidere</b>	3	32	30	15
procentul laturilor	0.57	1.96	1.52	0.57
Ajustare		-15%	-10%	0%
Valoarea ajustare		-28.71	-19.64	0.00
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari comparabilelor 1 si 2 pentru diferenta de deschidere/procentul laturilor.		
<b>Utilitati</b>	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
<b>Suprafata</b>	17.00	533	593	395
Ajustare		10%	10%	5%
Valoarea ajustare		19.14	19.64	10.22
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mari se tranzactioneaza la preturi mai mici.		
<b>Alte ajustari</b>	teren neconstruibil datorita dimensiunilor	constructii demolabile	liber	constructie demolabila
Ajustare		-15%	-20%	-15%
Valoarea ajustare		-28.71	-39.27	-30.66
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru ca terenul evaluat este neconstruibil din punct de vedere al dimensiunilor (comparabilelor 1 si 3 li s-a aplicat si o ajustare pozitiva de 5 % deoarece se vand ca constructii demolabile).		
		<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>
Ajustare neta		-67	-69	-82
ajustare bruta		-35%	-35%	-40%
		105.25	108.01	102.22
		46.75%	55.00%	50.00%
<b>Pret ajustat</b>		<b>124</b>	<b>128</b>	<b>123</b>
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	<b>124.00</b>	<b>617.09</b>		
Valoare teren	<b>2,108.00</b>	<b>10,490.46</b>		
Curs Euro	4.9765		3	



**Abordarea prin cost** se bazează pe estimarea proprietății prin calculul costului de înlocuire a construcției.

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

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

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

Conform definițiilor:

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

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

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

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

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

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

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

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

În efectuarea corecțiilor se ținea seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației puse la dispoziție de către client, a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor componentelor ale bunului de evaluat s-au parcurs următoarele etape:

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



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

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

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

Durata de viață economică totală a unei clădiri începe cu construirea ei și se încheie atunci când clădirea nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare (nu mai contribuie la valoarea amplasamentului la cea mai bună utilizare a sa). La estimarea duratei de viață economică a unei proprietăți imobiliare, se ia în considerare toate aspectele proprietății și ale pieței acestia, incluzând calitatea și țara construcției, utilitatea funcțională a clădirilor și condițiile de piață și de localizare.

Durata de viață economică a unei clădiri este determinată de un anumit număr de factori, printre care:

-considerente de natură fizică (ex. Rata cu care componentele fizice ale clădirii se uzază, ținând seama de calitatea construcției, utilizarea proprietății, nivelul de întreținere și clima regiunii).

-considerente de natură funcțională (tehnologiile de construire, preferințele arhitecturale, eficiența energiei, designul clădirilor).

-considerente de natură externă, adică influențele pe termen scurt și pe termen lung, precum stadiul ciclului de viață al vecinătății, disponibilitatea și posibilitatea de finanțare, factorii cererii și ofertei.

În cazul analizat am aplicat o variantă a metodei vârsta –durata de viață economică., prin care se scad elemente ale deprecierei din costul total, înainte de a aplica raportul vârsta durata de viață (s-a estimat un cost al remedierii elementelor recuperabile ale deprecierei (fizice).

Deasemenea în situațiile în care există o depreciere externă, se aplică o altă variantă.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun sunt:

- **uzura fizică** – reprezintă o pierdere din valoare sau din utilitatea inițială a unei proprietăți datorată consumării sau expirării duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunere la diferiți factori de mediu, constrângeri fizice, trecerea timpului și alți factori asemănători. În general este un rezultat al micșorării duratei de viață utilă în timp, expunerii la elemente naturale sau la modificări ale mediului înconjurător, defectelor interne rezultate din vibrații și frecări în exploatare, precum și altor factori asemănători. Poate fi utilizat pentru cuantificarea uzurii fizice, raportul dintre „vârsta” și „durata de viață” a unui bun.
- **deprecierea funcțională** - este dată de pierderea din valoare sau utilitatea inițială a unei proprietăți, din cauza ineficiențelor sau inadecvării caracteristice proprietății însăși, atunci când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau cu una mai puțin costisitoare, pe care a dezvoltat-o nouă tehnologie. Simptomele care sugerează prezența deprecierei funcționale sunt costul de exploatare excedentă, supracapacitatea, inadecvarea, lipsa utilității sau alte stări asemănătoare.
- **depreciere economică (depreciere externă)** – reprezintă pierderea din valoare sau utilitatea deplină a unei proprietăți, cauzată de factorii externi ai acesteia. Acești factori includ costul majorat al materiilor prime, forței de muncă sau utilitatilor (fără creșterea corespunzătoare a prețului produsului); cererea scăzută înregistrată pentru produsul respectiv, concurența scăzută înregistrată pentru produsul respectiv, concurența sporită, legislația de mediu și altele, sau factori asemănători. Din analiza pieței imobiliare am constatat scăderea cererii manifestate pentru proprietăți imobiliare cu 0-5% pentru unele mai puțin afectate de situația economică (luând în considerare și localizarea), respectiv cu 5-20% pentru zonele mai puternic afectate (zonele cu non-industrie și cele unde se constată o scădere semnificativă a interesului investitional). Coroborat cu faptul că în zonele subiect există o piață mai activă, am extrapolat acest indice mediu de scădere ca depreciere externă și la amplasamentul subiect. Am



considerat necesar a lua in calcul aceste deprecieri prin prisma prudentialitatii impuse de scopul lucrarii, precum si a situatiei si tendintelor manifestate de la sfarsitul lui 2008.

Aceasta abordare nu a putut fi aplicata, evaluatorul neavand la dispozitie informatii cu privire la anul de construire al cladirii.

Mai jos este prezentat costul de nou.

DENUMIRE	SIMBOL	euro/mp	Suprafata	Cost manopera si transport	indici actualizare	Cost total/mp
<b>C1-Garaj</b>						
Structura	GARAJZID	96.29	17.00	1.0000	2.9671	4,857.06
Invelitoare	INVFAAZB	4.52	17.00	1.0000	3.5068	269.54
Finisaj	B1S	11.03	17.00	1.0000	2.9185	547.34
Instalație electrică	EILFT	8.04	17.00	1.0000	2.7315	373.24
<b>TOTAL CU TVA</b>						<b>6,047 Euro</b>
<b>TOTAL FARA TVA</b>						<b>5,082 Euro</b>

Valoare unitara 299 €/mp





### 3.4. Abordarea prin venit.

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

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

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

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

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

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

**Chiria de piata<sup>1</sup>** este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locatar hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoara, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

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

Pentru estimarea valorii juste a proprietatii subiect prin aplicarea abordarii prin venit a fost utilizata **metoda capitalizarii venitului**. Asa cum rezulta din datele de piata, chiriile de piata identificate pe piata specifica a proprietatii subiect se situeaza in intervalul 2.87-5 euro/mp /luna.

Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtenabila de 60 euro/luna (3.92 Euro/mp/luna). Gradul de neocupare a fost cuantificat la 20%.

VBP = 720 E/an

VNE = 576 E/an

<sup>1</sup> SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

VBE = 563 E/an



### Estimarea ratei de capitalizare

#### Determinarea ratei de capitalizare

COMPARABILE	A
Chirie lunara solicitata (euro/mp)	100.00
Suprafata inchiriabila	25
<b>Venit Brut Potential (EUR/an)</b>	<b>1,200</b>
<i>Grad de neocupare</i>	<i>20.00%</i>
<b>Venit Brut Efectiv (EUR/an)</b>	<b>960</b>
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (@2%)</i>	<i>24</i>
<b>Venit Net din Exploatare (EUR/an)</b>	<b>936</b>
<b>Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)</b>	<b>10,000</b>
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>9.36%</i>
<b>Rata de capitalizare (%)</b>	<b>9.00%</b>



A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	Chirie (€)			%	Valoare €	
		unitara	lunara	anuala			
1 C1- Garaj	13.80	4.35	60	720	Rata de neocupare	20.00%	144
					Impozit pe proprietate	0.00%	0
					Asigurare cladiri	0.20%	5
					Cheltuieli aferente proprietar	1.50%	9
					Costuri cumulate		157
Venituri din chirii			60	720			
<b>A. Venit brut din inchiriere</b>				<b>720</b>	<b>B. Costuri totale</b>		<b>157</b>
<b>C. Venit net din inchiriere</b>				<b>576</b>			<b>563</b>
<b>D. Rata de capitalizare</b>						<b>9.00</b>	
<b>E. Valoare de piata</b>							<b>6,251</b>
F.1. Teren in exces		0	0				0
F.2. Teren suplimentar							
F.3. Necesar de investit		0					0
Total elemente care afecteaza valoarea							
<b>G. Valoare de plata proprietate</b>			1 € = 4.977 RON				
						31,108.10 lei	6,251 €
						31,108.10 lei	rotunjit la 3 6,251 €
						Valoare proprietate	6,251 € 31,108.10 lei
						Valoare teren	2,108 € 10,490.46 lei
						Valoare constructie	4,143 € 20,617.64 lei

Astfel, valoarea de piata obtinuta prin venit este de **6.251 euro, echivalent a 31.108,10 lei.**





### 3.5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

- pentru estimarea valorii terenului:

Abordarea prin piata: 2.108 euro, echivalent a 10.490,46 lei

- pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare:

**Abordarea prin venit: 6.251 euro, respectiv 31.108,10 lei**

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (proprietate generatoare de venit) cea mai pretabila abordare este prin venit.
2. **Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind inchirierile si chiriile este mai ridicata decat in cazul vanzarilor, in care negocierea joaca un rol important in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.
3. **Cantitatea informatiilor.** Informatiile privind inchirierile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un spatiu pretabil pentru inchiriere si investitia intr-un astfel de spatiu se face in general pentru a genera venituri din inchiriere.

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

**Valoare de piata totala = 6.251 euro, respectiv 31.108,10 lei , din care:**

**Valoare de piata teren= 2.108 euro, echivalent a 10.490,46 lei**

**Valoare de piata constructie= 4.143 euro, echivalent a 20.617,64 lei**

la cursul valutar de 4,9765 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 14.05.2024. Valoarea de justa nu conține T.V.A.

**ANEXA 1: Fotografii**



Localizare



Localizare



Exterior garaj



Exterior garaj



Exterior garaj



## ANEXA 2: Documente

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

**HOTĂRĂREA NR. 358**

privind închirierea prin licitație publică a imobilului - garaj înscris  
în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana, nr. 6, ce aparține  
domeniului privat al Municipiului Ploiești

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 441/21.07.2023 al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Mihai-Cristian Ganea și Robert-Ionuț Vișcan, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 216/21.07.2023 la Direcția Gestione Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. 1152/21.07.2023 privind închirierea prin licitație publică a imobilului – garaj înscris în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana, nr. 6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 309/24.07.2023 al Direcției Economice;

Având în vedere procesul verbal și avizul din data de 04.07.2023 ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267 din 29.11.2006 privind includerea unor imobile în „*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*”, Anexa nr. 1, poziția 819 modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 137/31.03.2022, imobilului (garaj + teren) compus din construcție cu suprafața utilă de 13,8 m<sup>2</sup> și terenul aferent (sub construcție) în suprafață de 17 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești.

În baza prevederilor art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. a) și lit. b) și art. 196 alin. (1) lit. a) coroborat cu art. 362, alin. (3) și art. 333, alin. (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** Aprobă închirierea prin licitație publică a imobilului (garaj + teren), înscris în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului care constituie Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Aprobă Documentația de atribuire pentru închirierea prin licitație publică a imobilului menționat la art. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - care constituie Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** Stabilește că prețul de pornire la licitația publică pentru închirierea imobilului (garaj + teren) în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str.



Cosânzeana nr. 6 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești este cel menționat în Anexa nr. 1 la Documentația de atribuire.

**Art. 4** Prețul de adjudocare al licitației va deveni preț în contractul de închiriere și se va actualiza anual cu indicele de inflație.

**Art. 5** Stabilește că durata închirierii imobilului (garaj + teren), înscris în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6, va fi de cinci ani, cu drept de prelungire cu acordul ambelor părți.

**Art. 6** Aprobă constituirea Comisiei de licitație pentru închirierea imobilului (garaj + teren), înscris în Cartea Funciară nr. 149023, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr. 6, în următoarea componență:

**MEMBRI:**

- Domnul Gheorghe Sirbu-Simion, consilier local
- Domnul Horia-Nicolae Popovici, consilier local
- Domnul Iulian Belocan, consilier local
- Domnul Costel Andreescu, consilier local
- Domnul Robert-Ionuț Vișcan, consilier local

**MEMBRI SUPLEANȚI:**

- Doamna Nicoleta Ștefan, consilier local
- Domnul Răzvan Enescu, consilier local

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

**Art. 7** Aprobă constituirea Comisiei de soluționare a contestațiilor, în următoarea componență:

**MEMBRI:**

- Domnul Valentin Marcu, consilier local
- Doamna Anca-Adina Popa, consilier local
- Domnul Gheorghe Popa, consilier local

**MEMBRU SUPLEANT:**

- Domnul Alexandru-Dragoș Măchiteșcu, 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, Achiziții Publice, Contracte. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploiești vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

**Art. 8** Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

**Art. 9** Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică, Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 10** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești astăzi, 31 iulie 2023**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Alexandru-Dragoș MĂCHITEȘCU**

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



PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
 DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU  
 SERVICIUL INTABULARI BUNURI  
 COMPARTIMENTUL EVIDENTA  
 ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HCL 137/2006

TABEL

la proiectul de hotărâre privind modificarea gazdăriei 819 (referitoare la imobilul situat în Ploiesti, str. Cosânzeana nr.6) din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti”

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL.	NUME SI PRENUME CHIRIAS	DESTINATIA SPATIULUI	Suprafata (mp)	Obs.
819	Strada Cosânzeana nr.6	Radu Eugeniu	Teren curte	149,54	Imobil aflat în domeniul privat al Municipiului Ploiesti
			Garaj	S. utilă= 13,8 S.c=17 S.c depl.=17	
			Teren aferent garajului	17	

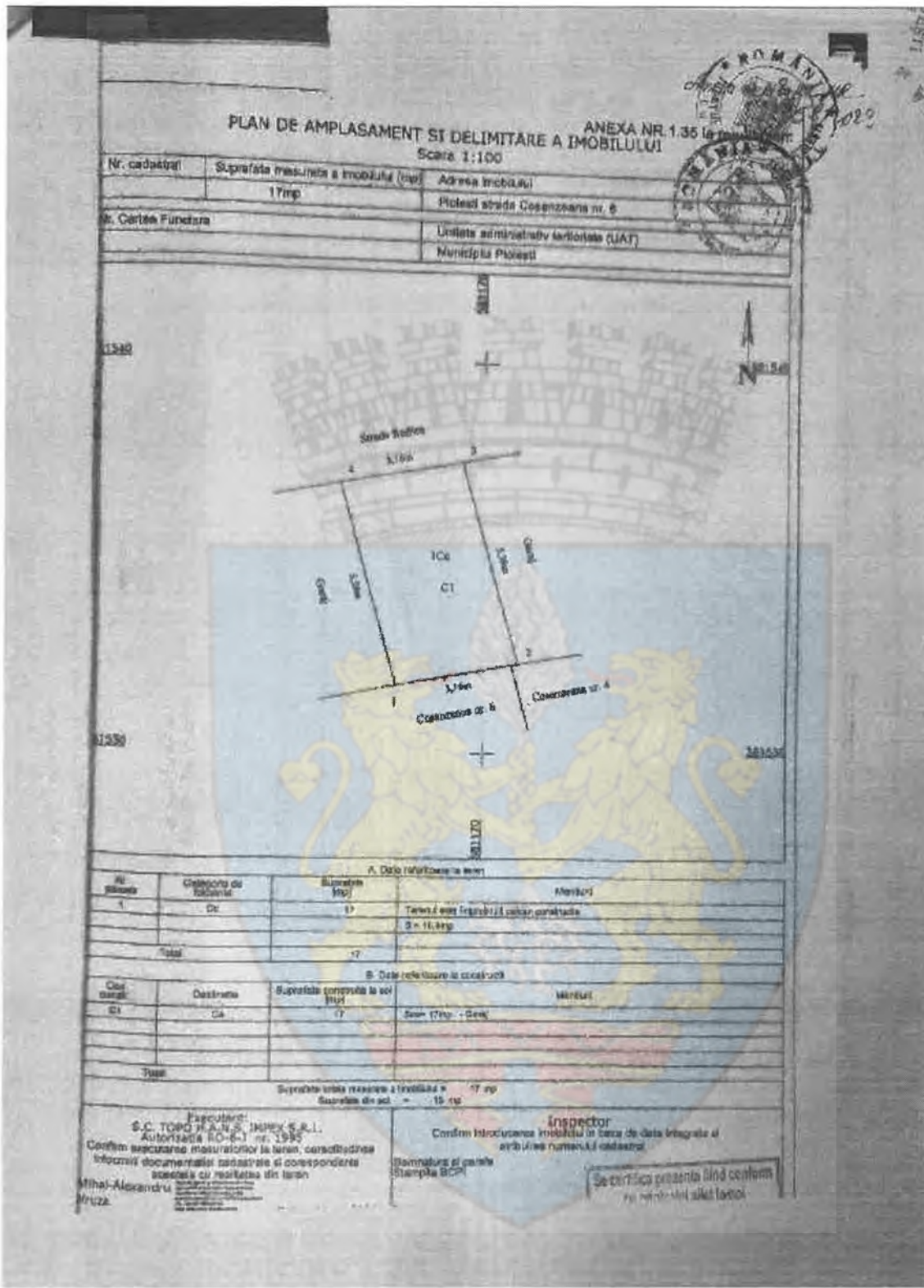
Directia Gestiune Patrimoniu,

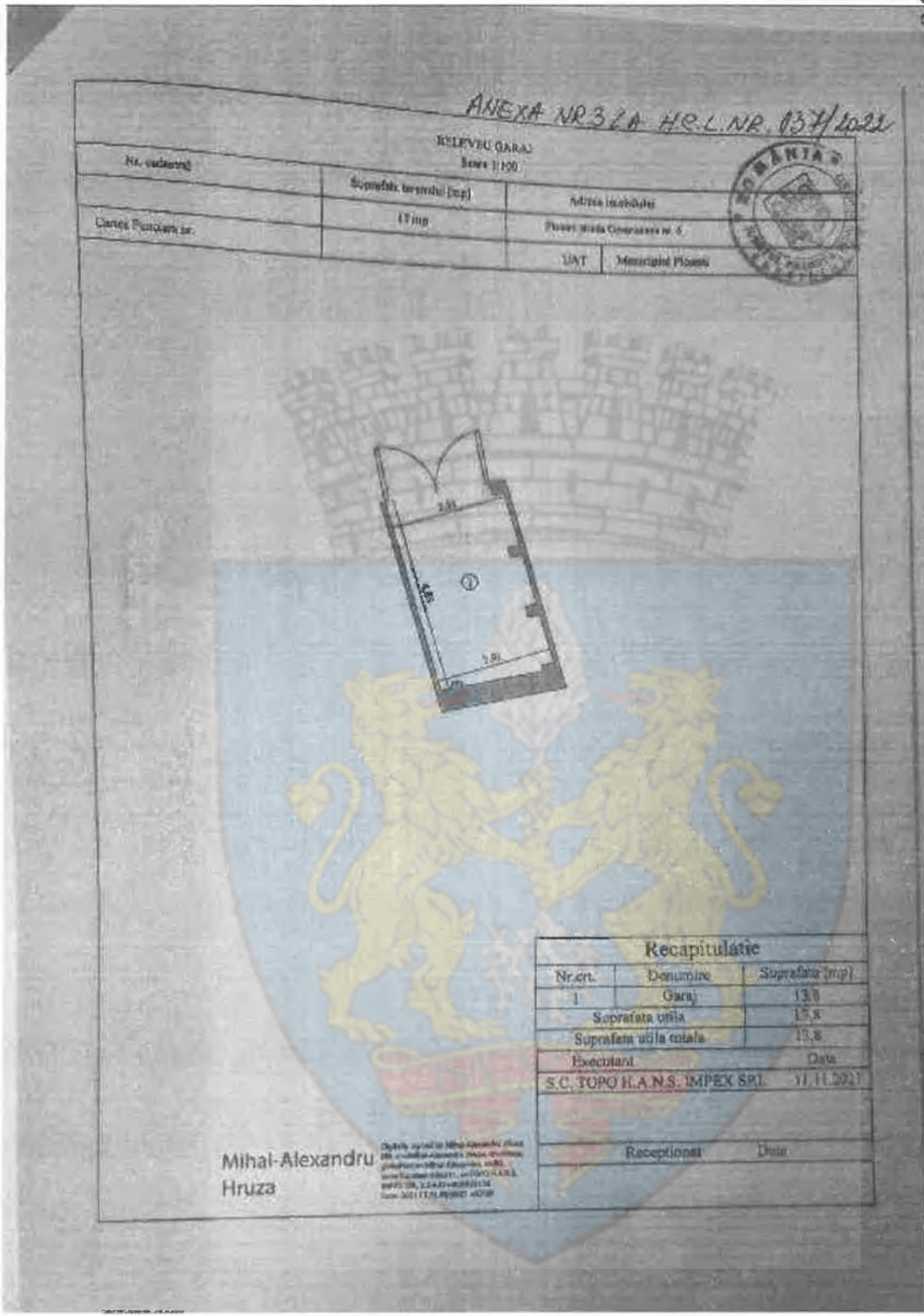
Director Executiv  
 Carmen Daniela BUCUR

Director Executiv Adjunct,  
 Amedeo Florin TABIRCA

Serviciul Intabulari Bunuri,  
 Șef Serviciu  
 Madalin NEGOTTA

Intabulari  
 Eliza Ionescu  
 Roxana Elita







ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI



**HOTĂRÂREA Nr. 267**  
privind includerea unor imobile în  
*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Ploiesti, domnul Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*.

în temeiul prevederilor Legii nr. 18/1991, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ai Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

în baza art. 38 alin. 2 lit. e din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art. 1** Constată că imobilele identificate în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiesti și se vor înscrie ca atare în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*, cu înscrierea, conform legii, în Cartea Funciara provizorie.
- Art. 2** Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiesti, astăzi, 29 noiembrie 2006

Președinte de ședință,  
Paul Palas

Contrasemnează,  
Secretar,  
Maria Magdalena Mazătu

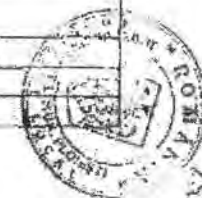


ANEXA NR.1 LA H.C.L. NR. 267/2016

SITUATIA IMOBILELOR (LOCUINTE SI TERENURI AFERENTE) CE URMEZA A FI INCLUSE IN  
"INVENTARUL BUNURILOR CE ALCATUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI"

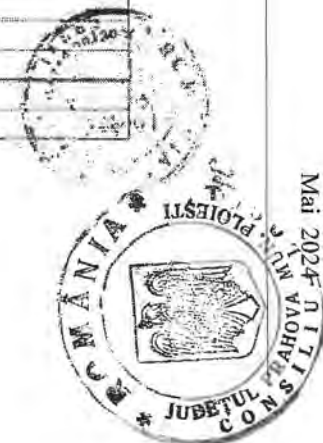
NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME SI PRENUME CHIRIAS	DESTINATIA SPATIULUI	Suprafata (mp)	OBS.
<b>CENTRUL 1</b>					
1.	Al. Odobescu nr.22	Nicolae Vasilica Calin Corina	Teren curte Teren curte	472.12 169.14	
2.	Al. Odobescu nr.32	Dobrescu Aurica	Teren curte	287.17	
3.	Al. Odobescu nr.52	Cremeneanu Ion	Teren curte	45.26	
4.	Al. Odobescu nr.67	Cretu Elena	Teren curte	128.06	
		Mocanu Ion	Teren curte	109.96	
		Nicolae Marina	Teren curte	247.22	
		Dragomir Elena	Teren curte	84.29	
		Naumovici Steliana	Teren curte	84.29	
5.	Amurgului nr. 2	Mita Monica	Locuinta	62.86	
6.	Arborilor nr.51	Bostuaca Georgeta Comanita Nicolae	Locuinta Teren curte	31.08 200.00	
7.	Arcului nr.1	Ganea Teodor	Teren curte	61.63	
8.	August Laurian nr.12	Detelbah Steliana	Locuinta	19.65	
9.	August Laurian nr.2	Negroiu Vasilica	Locuinta	25.67	

1



806.	Ciprian Porumbescu nr.4,bl.15.ap.14	Dinica Florinel	Locuinta	44,95	
807.	C.Porumbescu,bl.15,ap.77	Nicolae Adrian	Locuinta	48,07	
808.	Constructorilor, nr.1	Constantin Lilliana	teren curte	130,22	
809.	Constructorilor, nr.2	Achim Adela	teren curte	265,30	
810.	Constructorilor, nr.4	Mihai Maria	teren curte	144,34	
		Georgescu Vasile	teren curte	73,18	
811.	Constructorilor, nr.5	Rata Dan-Gabriel	teren curte	71,70	
812.	Constructorilor, nr.6	Haiduc vasile	teren curte	71,16	
813.	Corlatesii nr.16	Tomescu Ion	Teren curte	1575,00	
814.	Cornatel nr.7 bl.60E ap.13	Rucareanu Tamara	Locuinta	50,10	
815.	Cornatel nr.2 bl.1A AP.6	Tai Paulina	Locuinta	50,23	
816.	Cornatel nr.4,bl.7 ap.10 sc A(fost Sabinelor 11 bl.7A ap.10)	Croitoru Maria	Locuinta	80,49	
817.	Cosanzeana nr.3	Batmalai Anica	Locuinta	68,30	
		Lefter Roxana	teren curte	34,10	
		Luchin Nadejda	Locuinta	26,00	
818.	Cosanzeana, nr.1	Mihailov Ana	teren curte	127,09	
819.	Cosanzeana, nr.6	Radu Eugenia	teren curte	120,05	
		Betoi Mihail	Gara]	12,50	
820.	Cosanzeana nr.6	Podanu Voica	teren gara]	12,50	
821.	Cosmesti nr. 2A	Dumitru Marin	Locuinta	36,62	
822.	Costache Negri, nr.1	Marcas Ana	teren curte	31,18	
		Merisor Sterea	teren curte	18,27	
		Barghelea Dorica	teren curte	15,81	
823.	Covurui nr.14	Dragoi Cornelia	Teren curte	210,07	
		Cristescu Emilian	Teren curte	258,35	

78





ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
Nr. 301641 din 04-03-2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 219 Din: 18. MAR. 2024

In scopul:

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

Cu privire la cererea adresata de		MUNICIPIUL PLOIESTI	
cu domiciliul/sediul in judetul	PRAHOVA	localitatea	PLOIESTI
satul		sectorul	cod postal
strada	P-TA. EROILOR	nr.	1A bl.
no.	et.	ap.	tel./fax
			0244516699 e-mail
inregistrata la nr.	301641	din	04-03-2024

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,	
satul	sectorul
strada	nr.
sc.	et.
ap.	saui identificat prin:
	NR. CADASTRAL-149023
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr.	
	209 1999
fișa	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 149023 compus din teren in suprafata de 17 mp si constructia CI in suprafata construita de 17 mp este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti conform HCL nr.358/31.07.2023 si Extrasului de Carte Funciara de Informare eliberat in baza cererii nr. 25205/20.02.2024.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti - constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

L - zona pentru locuinte

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

functiunea dominanta: locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, majoritar parter

functiuni complementare: institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulatiu pietonal, spatii verzi, scuaruri.

Utilizari permise:

« L » : locuinte individuale, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii profesionale, sociale si profesionale, concert, activitati nepoluante, anexe gospodaresti cu regim de inaltime parter

Utilizari interzise:

« L » : orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si izolat in strada.

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

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

#### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-S-3.POT 50% CUT 1,5

-suprafata teren 17 mp;

-parcele neconsensibile;

-terenul are acces la str. Rodica si are posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;

Asesor: SAPE-MARINELA - CONSULT, 14-03-2024

Inlocuitor: ELENA RUTASCU - SERVICIU



regim de înaltune: max P+2;  
-se va respecta regimul de înaltune al clădirilor existente sau retragere minimă obligatorie fata de aliniamentul străzii va fi de 3-5 ml ( în sustinerea acestei reglementari, la baza AC, se va prezenta plan si montaj fotografic insusite de proiectantul documentatiei tehnice)

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE**  
Orice modificare a reglementarilor urbanistice inaintate mai sus se va realiza in conforminta cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completari ulterioare.  
Documentatia urbanistica PUG si RLU este valabila pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:**  
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - NR. CADASTRAL-149023

**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 constructii/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 96/61/CE si prin Directiva Comisiei si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificata, 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 comanda solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala din mediul pentru ca acesta sa analizeze si sa discute, dupa caz, caracteristicile proiectului in vederea realizarii proiectului public/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CE, procedura de evaluare a impactului 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 realizarii cerintelor cu privire la procedura de emitere a certificatului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesarul anumitor rezultate publice, consultarii opiniei publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in termenii rezultatelor consultarii publice.

In ceea ce priveste:

- După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii impactului asupra mediului si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acestuia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ si autotitular competent pentru protectia mediului.
- In situatia in care innoptarea competentei 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 innoptarea acestei pentru innoptarea executarii lucrarilor de constructii.
- In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism cel pe parcursul derulării 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) doada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte functara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

Intocmit de: SERGIU MARILENA - CONSILIER, 14-01-2024  
EUSIA ANDOICA ELENA PATRASCU - REP. SERVICIU



e) 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 utilitatii urbane si infrastructura:

- alimentare cu apa
- gaze naturale
- Alte avize/acorduri
- canalizare
- telefoniizare
- 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 administratiilor 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.

L.S.

PRIMARUL ANDREI LIVIU MILOSEVICI



SECRETAR GENERAL, MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

*[Signature]*

ARHITECT SEF, VERONICA RADUNA

*[Signature]*

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT, RITA MARCELA NEAGU

*[Signature]*  
14.05.2024

Achitarea taxei de ... lei, contineu chitanța nr. .... din ...  
scutit conform art. 476-Codul Fiscal

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

Inlocuitor: SAŢEŢI MĂGHELEA - CONSILIER, 14.03.2024  
Verificat: COCA ELENA PATRASCU - ȘEF SERVICIU

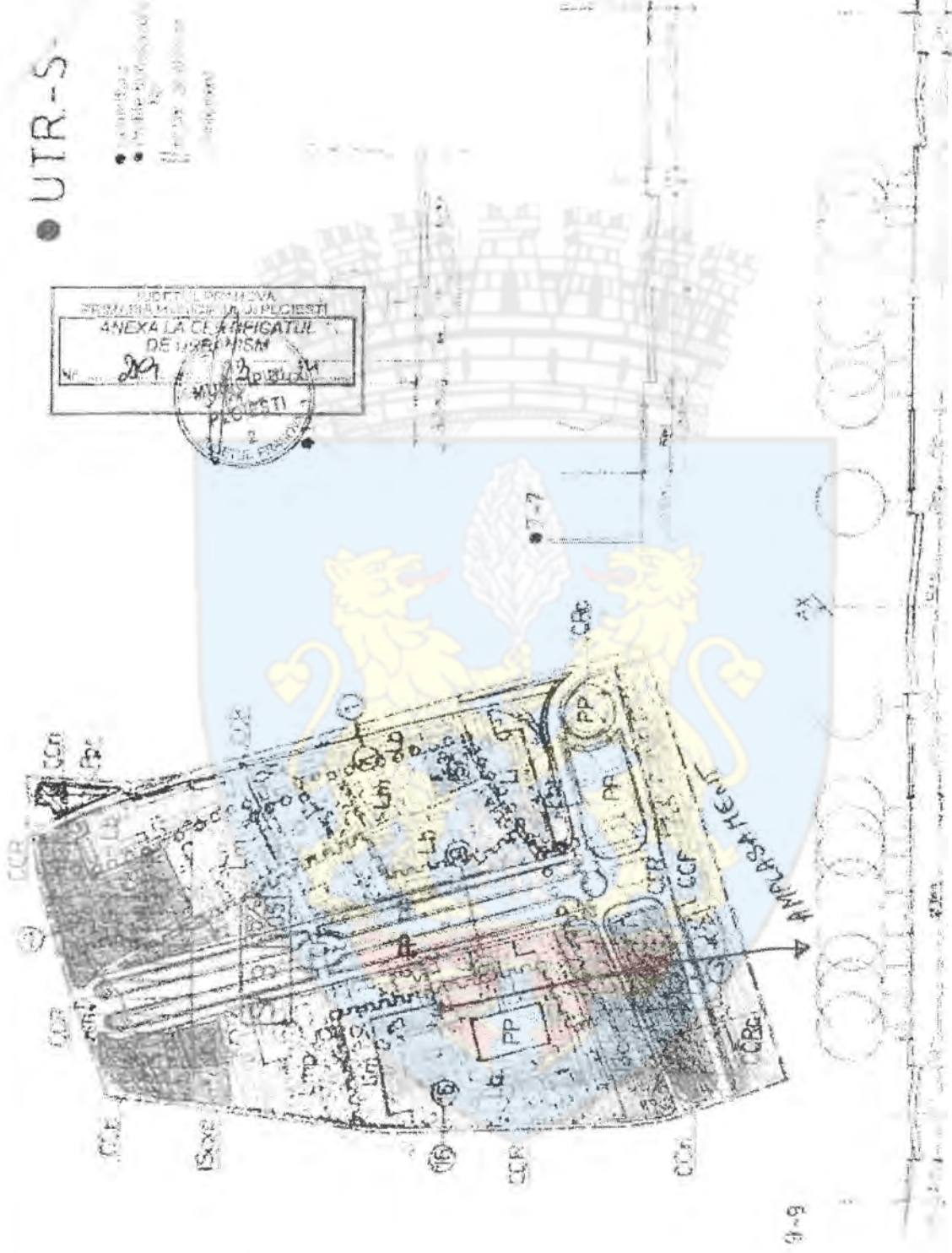
*[Handwritten signatures]*



● UTR-S

- conturul
- linia de delimitare
- linia de delimitare
- linia de delimitare

SECRETARIA COMUNA  
PLOIESTI  
ANEXA LA CERTIFICATUL  
DE UTR-S  
Nr. 209  
MAY 2024  
PLOIESTI





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 149023 Ploiești



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Cosanzeana, Nr. 6, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	149023	17	Teren neîmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	149023-C1	Loc. Ploiești, Str. Cosanzeana, Nr. 6, Jud. Prahova	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 17 mp; S. construită desfășurată: 17 mp; Garaj

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>114518 / 07/09/2022</b>	
Act Administrativ nr. 137, din 31/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniu privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF: 2844855	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniu privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF: 2844855	A1.1

#### C. Partea III. SARCINI

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



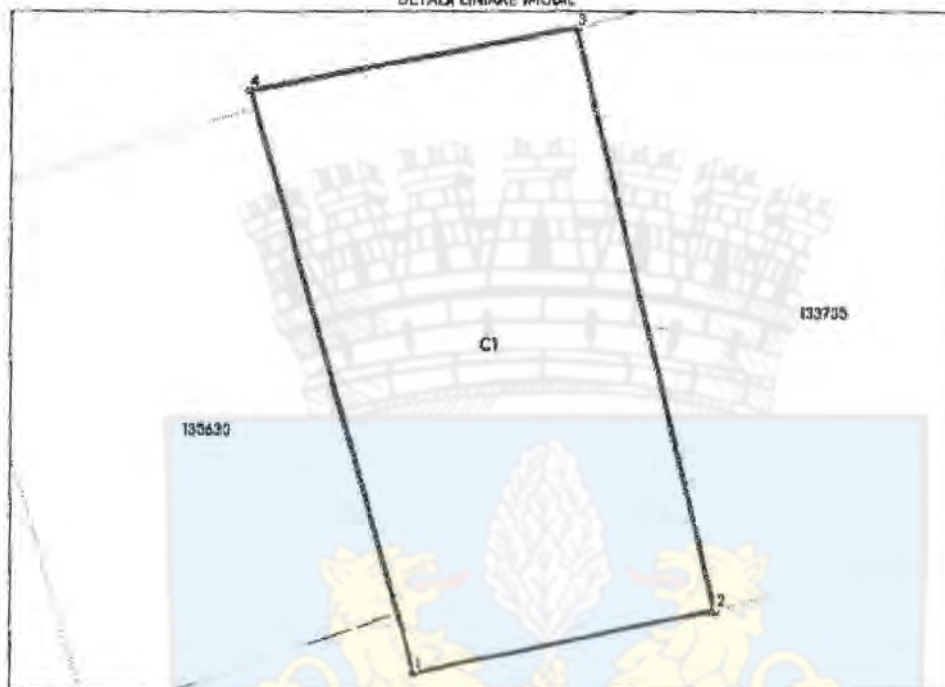
Carte Funciară Nr. 149023 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
149023	17	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra-urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți / construcții	DA	17				

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	149023-C1	construcții anexa	17	Cu acte	S. construită la sol: 17 mp; S. construită desfasurată: 17 mp. Gara

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.889
2	3	5.617
3	4	3.115
4	1	5.689



**Carte Funciară Nr. 749023 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești**

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

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

**Data și ora generării,**  
20/02/2024, 08:41



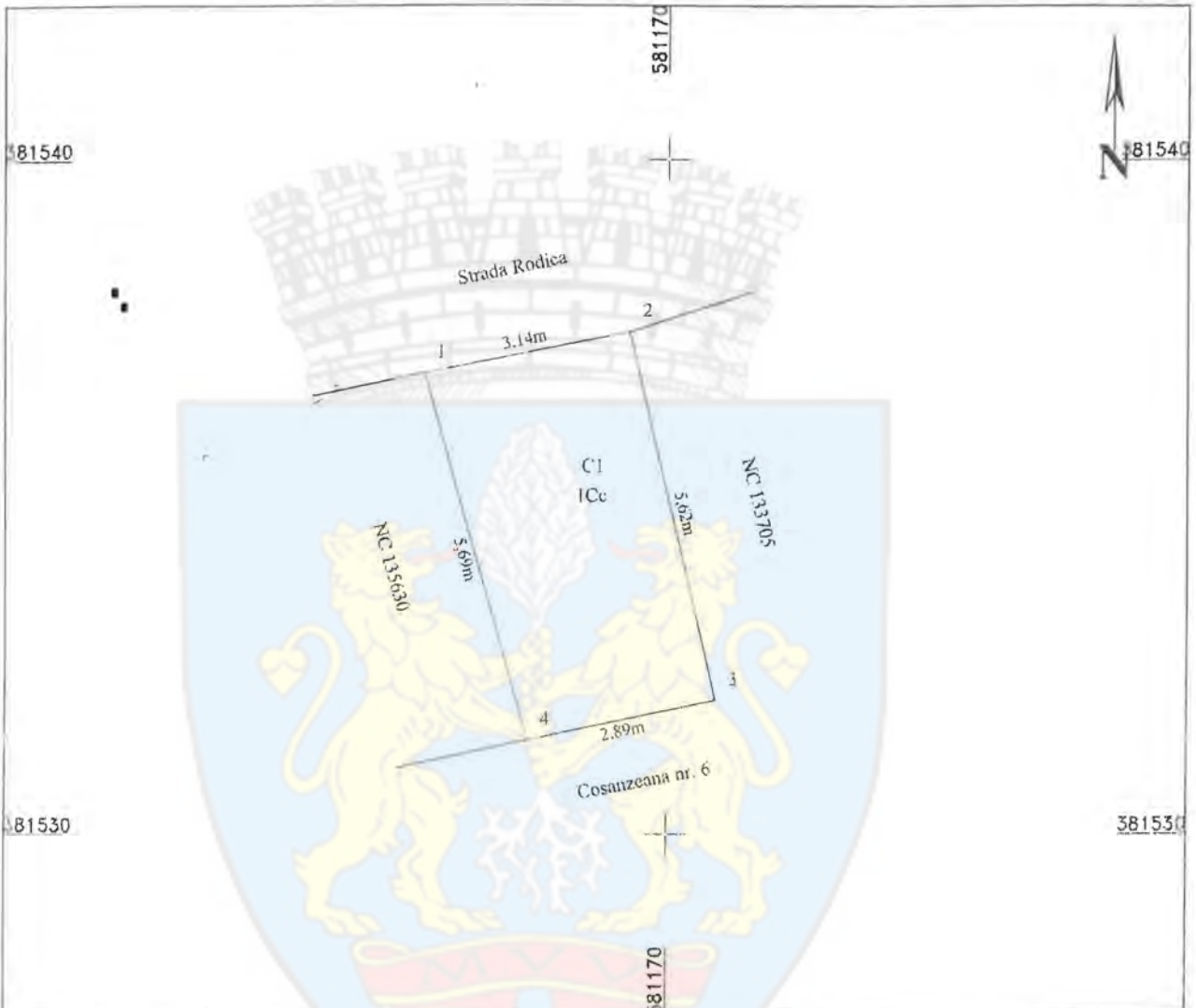
Ameco nr 2 Ro HEL 584 No.

ANEXA NR.1.35 la regulament  
 PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
149023	17mp	Ploiesti strada Cosanzeana nr. 6
Nr. Cartea Funciara		Unitate administrativ teritoriala (UAT)
		Municipiul Ploiesti, Judetul Prahova



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	17	Terenul este imprejmuit calcan constructie S = 16,9mp
Total		17	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CA	17	Sol= 17mp - Garaj
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 17 mp  
 Suprafata din act = 17 mp

Executant:  
 S.C. TOPO H.A.N.S. IMPEX S.R.L.  
 Autorizatia RO-B-J nr. 1995  
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea  
 intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta  
 acestora cu realitatea din teren

Ine: SIMONA ALEXANDRU HRUZEA  
 Autorizatie seria RO-MB-2 nr. 0422  
 Digitally signed by Simona Alexandru Hruzea  
 DN: cn=Simona Alexandru Hruzea, o=IMPEX  
 gh=H.A.N.S. IMPEX S.R.L., ou=RO, c=RO  
 IMPEX SRL 2.5.4.97=RO3023176  
 Date: 2022.05.02: 16:06:59 +0300

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

Semnatura si parafa  
 Stampila BCP

Andreea  
 Alandrescu

Data: 27.05.2022

Data:

\* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul nurnelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**  
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului garaj (teren + construcție), situat în  
Ploiești, str. Cosânzeana nr.6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești



## SECȚIUNEA I

## FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului garaj (teren + construcție), situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

**A. INTRODUCERE****A1. Denumirea autorității contractante**

Municipiul Ploiești

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

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

**A3. Obiectul procedurii de licitație** - Vânzarea imobilului garaj (teren + construcție), situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” – Anexa nr.1, poziția 819, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.137/31.03.2022, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.149023, număr cadastral 149023 (teren) și număr cadastral 149023-C1 (construcție) – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

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

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru imobilul garaj (teren + construcție), situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6, 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 garaj (teren+construcție) supus procedurii de licitație.

**A6. Procedura aplicată**

- licitație publică

**B. PROCESUL DE LICITAȚIE**

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

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

**Situația economică și financiară a ofertantului:**

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

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

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

**I. Pentru persoanele juridice:**

- Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
  - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;

- Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
  - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
  - Dovada eliberată de **Primăria Municipiului Ploiești prin Directia Gestiune Patrimoniu** privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
  - Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
  - Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
  - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
  - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului 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, precum și starea tehnică a construcțiilor (unde acestea există) 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 Directia Gestiune Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
  - 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, precum și starea tehnică a construcțiilor (unde acestea există) și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni.
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.



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

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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

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

Criteriile de atribuire:

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

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

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

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

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

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

## **B.3. Publicitatea operațiunii**

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

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

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

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

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

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

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare 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 posta, prin fax sau prin ridicarea directă a acestora de către solicitant.

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

### **B3.4. Reguli de participare și de evitare a conflictului de interese**

#### **• Participarea**

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

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

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

#### **• Incompatibilități**

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

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

### **B.4. Derularea procedurii de atribuire**

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

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

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

Garanția de participare protejează autoritatea contractanta 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. 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.

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

12. 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.

13. 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.

14. 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.

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

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

17. 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.

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

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

20. 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.

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

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

23. 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.

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

25. 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.

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

27. 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.

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

#### **B.4.7. Neîncheierea contractului**

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

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

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

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

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

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

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

#### **B.4.8. Dispoziții finale**

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

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

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

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

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

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

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

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul garaj (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6, este cel menționat în Secțiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentații de atribuire.

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

## SECȚIUNEA II

### CAIETUL DE SARCINI



1. **Obiectul licitației publice:** vânzarea imobilului garaj (teren + construcție), situat în Ploiești, str.Cosânzeana nr.6, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 –Anexa nr.1, poziția 819 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr.137/31.03.2022.
2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
  - a. Adresă imobil: **Ploiești, str.Cosânzeana nr.6.**
  - b. Suprafață teren curte: **17 mp** și construcție C1-garaj, cu regim de înălțime parter, având **Sc=17 mp, Sd=17 mp, Su=13.80 mp**
  - c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: **Carte funciară nr. 149023, nr. cad. 149023 (teren) și nr. cadastral 149023-C1 (construcție)**
  - d. Preț de pornire la licitație: **31.108,10 lei**
  - e. Taxă participare licitație: **500 lei**
  - f. Garanție de Participare la licitație: **3.110,81 lei**
  - g. Certificat de urbanism nr. **219/18.03.2024** emis în scopul vânzării imobilului (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.
3. **Documentația de atribuire** se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), **contravaloarea** acesteia fiind de 500 lei.



**SECTIUNEA III**

**FORMULARE**

**CERERE DE ÎNSCRIERE**  
**LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI GARAJ (TEREN + CONSTRUCȚIE), CE**  
**APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI**  
**STR. COSÂNZEANA NR.6**

1. Persoane juridice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului garaj (teren + construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6.

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 garaj (teren + construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6.

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 garaj (teren + construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6, 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 garaj (teren+construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Cosânzeana nr.6, cu suma de: .....

.....  
(suma în cifre și în litere)

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă până la împlinirea unui termen de 45 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)