

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind vânzarea prin licitație publică a cotei de 1/10 indiviz din imobilul, situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri Valentin Marcu, Aurelian – Dumitru Tudor, Nicolae – Vlad Frusina, Gheorghe Popa, Costel Andreescu, Robert - Ionuț Vîscan și Stefan Alexandru, precum și Raportul de specialitate înregistrat la Direcția Gestiune Patrimoniu sub nr. \_\_/\_\_.2022, la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub nr. \_\_/\_\_.2022 și la Direcția Economică sub nr. \_\_/\_\_.2022, la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație a cotei de 1/10 indiviz din imobilul situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că o cotă de 1/10 indiviz din imobilul situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, 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”, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 93/30.05.2021, fiind înscrisă în Cartea Funciară nr. 147652 cu nr. cadastral 147652, nr. cadastral 147652-C1 și nr. cadastral 147652-C2;

Având în vedere procesele verbale din data de 09.12.2021, din data de 11.07.2022 și din data de 26.08.2022 precum și avizul din data de 26.08.2022 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Însușește raportul de evaluare nr. A.E.C. 320/17.03.2022 întocmit de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. pentru cota de 1/10 indiviz din imobilul (Carte Funciară 147652, număr cadastral 147652) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Stegarului nr.13, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Aprobă vânzarea prin licitație publică a cotei de 1/10 indiviz din imobilului situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, înscris în Cartea Funciară nr. 147652 cu număr cadastral 147652 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, compus din:

- teren în suprafață de 19 m<sup>2</sup>, cotă de 1/10 indiviz din 201 m<sup>2</sup> (suprafața din acte) și 220 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată);
- construcții de locuințe C1 (parter + beci) având suprafața de 15,30 m<sup>2</sup>, cotă de 1/10 indiviz din suprafața desfășurată de 153,10 m<sup>2</sup>;
- construcții anexă C2 (parter) având suprafața de 3,02 m<sup>2</sup>, cotă de 1/10 indiviz din suprafața desfășurată de 30 m<sup>2</sup>,

în următoarele condiții:

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

b) în cazul în care câștigătorul licitației nu va achita prețul de adjudecare (inclusiv cota legală de T.V.A.), în termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, nu se va încheia contractul de vânzare – cumpărare;

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

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

**Art.3.** Prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea cotei de 1/10 indiviz din imobilul situat în Ploiești str. Stegarului nr. 13, înscris în Cartea Funciară nr.147652 cu număr cadastral 147652, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de 59.610,00 lei (valoarea nu conține T.V.A.).

**Art.4.** Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a cotei de 1/10 indiviz din imobilul situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr.147652 cu număr cadastral 147652, ce constituie Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Aprobă constituirea Comisiei de licitație pentru vânzarea cotei de 1/10 indiviz din imobilul situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr.147652 cu număr cadastral 147652, în următoarea componență:

#### MEMBRI:

- ..... Consilier local
- ..... Consilier local
- ..... Consilier local
- ..... Consilier local
- ..... Consilier local

#### MEMBRI SUPLEANȚI:

- ..... Consilier local
- ..... Consilier local

Secretariatul comisiei de licitație va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestione 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:

- ..... Consilier local
- ..... Consilier local
- ..... Consilier local

Secretariatul comisiei de soluționare a contestațiilor va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestiune Patrimoniu a 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.** Împuternicește Primarul municipiului Ploiești să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu câștigătorul licitației.

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

**Art.9.** Direcția de Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și 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 .....**

**Președinte de ședință,**

**Contrasemnează  
Secretar General,  
Mihaela Lucia CONSTANTIN**



# **RAPORT DE EVALUARE**

**nr. 467/22.11.2021**

**- revizuit -**

**COTA INDIVIZA 1/10 DIN CASA + ANEXA SI TEREN AFERENT**

**N.C. 147652**

**PLOIESTI, STR. STEGARULUI, NR. 13, JUD. PRAHOVA**

**DIN DOMENIUL PRIVAT AL U.A.T. PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA**

**PROPRIETAR: U.A.T. PLOIESTI**

**CLIENT: U.A.T. PLOIESTI**

**UTILIZATOR DESEMNET: U.A.T. PLOIESTI**

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



**NOIEMBRIE 2021**

Catre,

**U.A.T. PLOIESTI**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat revizuit a proprietatii imobiliare reprezentand cota indiviza de 1/10 din locuinta cu anexa si terenul aferent, cu N.C. 147652, inscris in C.F. 147652, amplasata in intravilanul Mun. Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al institutiei dumneavoastra.

Revizia raportului nr. 467/22.11.2021 s-a realizat avand in vedere documentele transmise de catre dumneavoastra in data de 09.02.2022 cu privire la investitiile realizate de chirias in imobilul ce face obiectul evaluarii.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/proprietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea proprietatii, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Inspectia pe teren, actualizarea si documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în data de 27.10.2021.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 27.10.2021.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand domeniul privat al institutiei dumneavoastra. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2020, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**



## SINTEZA EVALUARII

**Evaluator autorizat:** A.E.C. CONSULTING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbanas – Mocanu Vasilica – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2021.

**Clientul evaluarii:** U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Proprietar:** MUNICIPIUL PLOIESTI

**Utilizatorul desemnat:** U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Subiectul evaluat:** Cota indiviza de 1/10 din proprietatea imobiliara, cu N.C. 147652, situata in intravilanul Mun. Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti in baza HCL 93/30.03.2021.

Mentionam ca, proprietatea imobiliara, este formata dintr-o locuinta cu anexa plus terenul aferent, dupa cum urmeaza:

- Locuinta - C1, Scd totala = 153,08 mp, S cota indiviza 1/10 = 15,30 mp;
- Anexa - C2, Scd totala = 30,17 mp, S cota indiviza 1/10 = 3,02 mp;
- Teren aferent, S totala = 220,00 mp, S cota indiviza 1/10 = 19,00 mp.

**Scopul evaluarii:** Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa..

**Data evaluarii:** 27.10.2021;

**Curs valutar de referinta BNR:** 4,9486 lei/euro;  
**la data evaluarii**

### Situatia proprietatii la data evaluari:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a cotei indivize de 1/10 din proprietatea imobiliara supusa evaluarii, ce apartine domeniului privat al U.A.T. Ploiesti, jud. Prahova, la data de 27.10.2021, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

<b>VALOAREA DE PIATA COTA INDIVIZA 1/10 DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</b>	<b>59.610 RON echivalent 12.046 EUR</b>
<b>din care:</b>	
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 TEREN N.C. 147652 - S = 19,00 mp</b>	<b>33.848 RON echivalent 6.840 EUR</b>
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 LOCUINTA N.C. 147652-C1 - Sc = 15,30 mp</b>	<b>22.604 RON echivalent 4.568 EUR</b>
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 ANEXA N.C. 147652 - C2 - Sc = 3,02 mp</b>	<b>3.158 RON echivalent 638 EUR</b>

## DIN CARE:

<b>INVESTITII REALIZATE DE CHIRIAS PENTRU CARE S-AU DEPUSE DOCUMENTE JUSTIFICATIVE</b>	<b>13.559 RON echivalent 2.740 EUR</b>
--	--

**Nota 1:** Valoarea estimata in urma evaluarii cotei indivize de 1/10 din proprietatea imobiliara reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

**Nota 2:** Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Notă 4:** Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu**  
**Director general**



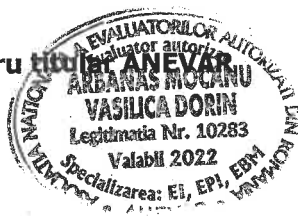
## DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2020 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport. evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2020 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR**  
**Director general**





## CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului:** Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2021.

**1.2. Client:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

**1.3. Utilizator desemnat:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA  
Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

### 1.3. Obiectul evaluarii

Cota indiviza de 1/10 din proprietatea imobiliara, cu N.C. 147652, situata in intravilanul Mun. Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al U.A.T. Ploiesti in baza HCL 93/30.03.2021. Mentionam ca, proprietatea imobiliara, este formata dintr-o locuinta cu anexa plus terenul aferent, dupa cum urmeaza:

- Locuinta - C1, Scd totala = 153,08 mp, S cota indiviza 1/10 = 15,30 mp;
- Anexa - C2, Scd totala = 30,17 mp, S cota indiviza 1/10 = 3,02 mp;
- Teren aferent, S totala = 220,00 mp, S cota indiviza 1/10 = 19,00 mp.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este inregistrata in cartea funciara nr. 147652 cu numarul cadastral 147652 fiind libera de sarcini. A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Ploiesti asupra proprietatii ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului). El este considerat integral și nerestrictiv.

### 1.4. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, aparținând domeniului privat al Mun. Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa. Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

### 1.5. Tipul valorii estimate si data de referinta a evaluarii

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre 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.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

**Data estimarii valorii** este 27.10.2021.

### 1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 27.10.2021, respectiv: 1 euro = 4,9486 lei/euro.

### 1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine U.A.T. Ploiesti. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foleasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun.

Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fața, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, care este si proprietar, HCL 93/30.03.2021 si Anexa 1 la HCL 93/2021 impreuna cu Relevé si Extrasul de C.F. NR. Cerere 60734/07.05.2021.

Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluării. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

## 1.8. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel puțin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre clientul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asuma nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari și opinii, ce au fost evidentiata în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea este în concordanta cu toate reglementarile locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementarile și restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente necesare functionarii sunt sau pot fi obtinute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii constructiei, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situatii;
- se presupune ca utilizarea proprietatii corespunde granielor și nu exista nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluării care afecteaza valoarea proprietatii analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul proprietatii evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligatia de a depista astfel de substante;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare;
- previziunile sau estimările continute în raport s-au facut în conditiile actuale ale pietii;
- au fost inspectate doar acele parti ale constructiei care sunt vizibile, presupunându-se ca și celelalte parti sunt în aceeași stare;

- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuatii investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa efecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- construcția propusă se presupune a fi finalizată dacă nu se stipulează altfel; orice construcție se presupune a fi în conformitate cu planurile de construcție prezentate în raport;
- evaluatorul presupune ca cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care împovărează proprietatea;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile și estimările continute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

### **Ipoteze speciale**

- identificarea juridică a proprietății evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziție de client și a descrierilor, confirmate de client;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informații pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

### **1.10. Declararea conformității cu SEV**

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – ediția 2020:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

### **1.11. Natura și sursele informațiilor pe care se bazează evaluarea**

#### **1.11.1. Informații primite de la proprietar/client**

Informații certe:

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, alte documente (suprafețele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revin integral proprietarului/clientului.

Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii sunt tranzacții cu proprietăți imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate și agenților imobiliare. Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței. Pentru diferențele majore constatate au fost aplicate ajustări.



## 1.11.2. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătăți, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul să nu aibă cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

## 1.12. Clauzele de neprivatizare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Procedura de evaluare și etapele misiunii de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapile misiunii de evaluare** parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea acestei valori au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor/redevențelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare reprezintă o cota indiviză de 1/10 dintr-o proprietate imobiliară formată din locuința cu anexă și teren aferent, înscris în C.F. 147652, amplasat în Ploiești, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, aparținând domeniului privat al U.A.T. Ploiești.

Utilizatorul desemnat al lucrării a prezentat, drept documente necesare evaluării:

- HCL 93/30.03.2021 și Anexa 1 la HCL 93/2021;
- Extrasul de C.F. nr. cerere 60734/07.05.2021.

Conform Extrasului de Carte Funciara emis în data de 07.05.2021 cu nr. cerere 60734, proprietatea imobiliară cu nr. cadastral 147652 din Ploiești, jud. Prahova este proprietatea Municipiului Ploiești și este liberă de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând U.A.T. Ploiești care se presupune că au întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

### 2.3. Aspecte economico - sociale

Municipiul Ploiești, reședința județului Prahova, este situat la 60 km de București, pe coordonatele geografice de excepție, aria sa fiind străbatută de meridianul de 26 grade, ce împarte continentul european în aproximativ două părți egale, iar partea de nord intinzându-se până aproape de paralela de 45 de grade, elemente ce determină aspectul temperat-continental al climei.

Localitățile cu care se învecinează: la nord - orașul Baicoi și comuna Blejoi, la sud - comunele Barcanesti și Brazi, la est - comunele Bucov și Berceni, la vest - satul Negoiesti și comuna Târgșorul Vechi. Aspectul solului și subsolului este determinat de așezarea sa pe structurile vechiului con de dejecție al râului Prahova. Ploieștiul se găsește în apropierea marii regiuni viticole Dealu Mare - Valea Calugareasca și are acces direct la Valea Prahovei, cea mai importantă zonă de turism montan din România. Este, de asemenea, un important nod de drumuri și cai ferate care îl leagă de orașele București, Brașov, Buzău, Târgoviște, Urziceni, Valenii de Munte, Slănic. Municipiul Ploiești este capitala județului Prahova, județul cu cea mai mare populație din România (aproape 900.000 locuitori) care trăiesc în 100 de localități.

Județul este cel mai urbanizat din țară, având două municipii și 12 orașe, cu un grad mare de industrializare și diversificare a activității.

Pe lângă industria petrolieră (cercetare geologică, foraj, extracție, rafinare) și utilaj petrolier, mai sunt întreprinderi de mecanică fină, chimice, anvelope și produse din cauciuc, tehnică militară, turism (Valea Prahovei), industrie alimentară, industrie ușoară și agricultură. În județ se află una din podgoriile importante ale țării (Dealu Mare) precum și Institutul Național al Viei și Vinului.

În județul Prahova sunt operaționali 15.660 agenți economici, reprezentând circa 32% din numărul unităților active ale Regiunii Sud Muntenia și cca. 3,3% din totalul unităților din România. În ceea ce privește distribuția întreprinderilor pe clase de mărime, în județul Prahova, sunt predominante microîntreprinderile (0-9 salariați), deținând o pondere de 85,8% din numărul total al unităților active. Întreprinderile mici și mijlocii reprezintă 13,6%, iar cele mari (peste 250 de salariați) doar 0,6%. Structura economică a județului Prahova este caracterizată de dominarea industriei. Complexă și diversificată, industria este reprezentată prin toate ramurile ei însă ponderea cea mai mare în producția industrială o deține ramura prelucrării țiclei, urmată de cea a industriei alimentare, a băuturilor și tutunului, mașini și echipamente, chimică și prelucrarea cauciucului, extractivă, textile și produse textile, metalurgie, construcții metalice și produse din metal (exclusiv mașini, utilaje și instalații), prelucrarea lemnului (inclusiv mobilier), alte produse din minerale nemetalice, celuloză, hârtie, carton și poligrafie și alte activități industriale.

Poziționarea județului în vecinătatea municipiului București și ponderea ridicată a personalului calificat au determinat unele companii străine să realizeze investiții în condiții avantajoase. Datorită politicii coerente de atragere a capitalului străin pe teritoriul județului își desfășoară activitatea firme precum: UNILEVER, TIMKEN, COCA COLA, UPC, MOL, LUKOIL, OMV, LA FESTA, INTERBREWEFES BREWERY, BRITISH AMERICAN TOBACCO, CRAMELE PRAHOVA HALEWOOD, YAZAKI, JOHNSON CONTROLS, S.C. CALSONIC KANSEI ROMANIA S.R.L. etc.. De asemenea, pentru a corespunde celor mai înalte cerințe ale comerțului modern și standardelor europene de comercializare și expunere, și-au consolidat prezența marile magazine comerciale de tip hipermarket: METRO CASH&CARRY, PRAKTIKER, CARREFOUR, BRICOSTORE, SELGROS, KAUFAND, INTERHOME de tip supermarket: BILLA, INTERREX, PROFI, PENNY și de tip mall: WINMARKT și PRIMĂVARA.

Județul Prahova este situat într-o zonă în care legumicultura, pomicultura, viticultura și zootehnia reprezintă activități economice importante. Obiectivul fundamental care stă la baza desfășurării activității în agricultură îl reprezintă redresarea și asigurarea condițiilor pentru relansarea agriculturii, în concordanță cu potențialul natural, economic și uman de care dispune județul Prahova, în scopul asigurării securității alimentare a populației și crearea disponibilului pentru export. Deoarece Ploieștiul era principalul producător de petrol al țării, în România el a căpătat porecla de „Capitala aurului negru” sau „Orașul aurului negru”. Deși în prezent cantitatea de țicle extrasă în zonă scade continuu, cele patru rafinării prelucrază cantități însemnate provenind din importuri, produsele rafinate fiind transportate prin conducte spre București, Constanța și Giurgiu.

Orașul a rămas ancorat în această industrie, cu preponderență în industria extractivă de prelucrare a țiclei și industriei legate de această ramură (construcții de mașini, echipamente electrice, întreținere, etc.). În raport cu cifra de afaceri această ramură a industriei ocupă primul loc cu 39,6 % și este urmată la mare distanță cu doar 17,7 % de industria alimentară a băuturilor și a tutunului și cu 14,5 % energia electrică și termică, gaze și apă. Urmează apoi industria de mașini și echipamente, industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, industria chimică și a fibrelor sintetice și artificiale, industria de prelucrare a cauciucurilor și a maselor plastice, industria lemnului și a produselor din lemn, celulozei, hârtiei și cartonului, industria altor produse din minerale nemetalice, industria mobilei, industria mijloacelor de transport, industria pielăriei și încălțămintei, industria metalurgică, edituri, tipărirea, reproducerea înregistrărilor pe suport și industria textilă și a produselor textile.

În concluzie la 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre piețele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș.

Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală. În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail.

## 2.4. Descrierea generală a zonei. Utilitatea și dotarea urbană. Harti relevante

### 2.4.1. Descrierea zonei, utilitatea și dotarea urbană

Proprietatea evaluată este de tip rezidențial, respectiv cota indiviza de 1/10 din locuința cu anexa + teren aferent, fiind amplasată în Mun. Ploiești, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova.

Piața specifică este cea a locuințelor de tipul caselor, construite la periferia Mun. Ploiești, zona având un caracter preponderent rezidențial.

Zona nu concentrează o activitate comercială semnificativă, fiind într-o zonă periferică a orașului, respectiv la periferia Cartierului Bereasca. Accesul pe proprietate se face pe latura sudică, este direct din str. Stegarului, asfaltată, strada cu un sistem rutier asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii. Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Islaz, Zăvoi, Izvorului;
- Calitatea rețelilor de transport: asfalt și balast.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale.

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare ale zonei: rețea de energie electrică, rețea de apă și canalizare de la rețeaua orașului, gaz metan, rețea de telefonie, cablu și internet.

### Concluzie:

**Zona de referință periferică. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.**

### 2.4.2. Harti



## 2.5. Descrierea imobilului

### 2.5.1. Descrierea terenului

Proprietatea imobiliară evaluată, N.C. 147652, este formată din cota indiviza de 1/10, care îi corespunde 19,00 mp, din suprafața totală de teren de 220,00 m. Terenul este situat în intravilanul Mun. Ploiești, la marginea Cartierului Bereasca, având categoria de folosință curți construcții.

Mentionăm că terenul, este plan are o formă regulată, dispunând de toate utilitățile zonei (energie electrică, apă și canalizare, gaz metan).

Terenul, este acoperit în suprafața de aproximativ 140,00 mp de două construcții – locuința unifamilială și anexa, iar restul este acoperit de o alee pavată și vegetație. Terenul are acces direct la str. Stegarului, pe latura sudică, având o deschidere de aprox. 8,06 m.



Vecinatati:

- la nord: proprietate privata si parcela U.A.T. Ploiesti;
- la sud: str. Stegarului;
- la est: proprietate privata;
- la vest: proprietate privata.

Utilitati: apa si canalizare de la reseaua orasului, centrala termica cu gaz metan, energie electrica si retea de telefonie mobila.

Principalele caracteristici ale amplasamentului terenului sunt:

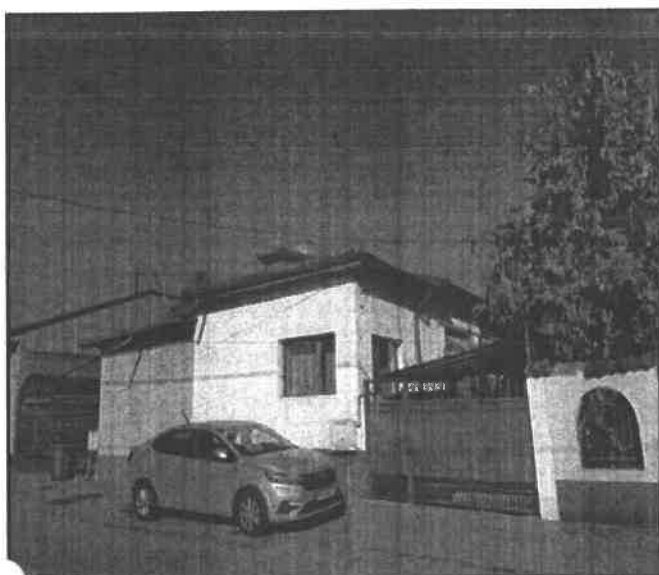
- deschidere la str Stegarului, asfaltata pe o latura;
- vizibilitate buna;
- terenul este drept, conditii de fundare normale, regim de înălțime max. P, cu destinație rezidențiala conform PUG a Mun. Ploiesti.

## 2.5.2. Caracteristici ale constructiei

LOCUINTA – C1	
<b>ADRESA CLĂDIRII:</b>	<b>PLOIESTI, STR. STEGARULUI, NR. 13, JUD. PRAHOVA</b>
<b>DENUMIRE:</b>	<b>LOCUINTA - C1</b>
<b>PROPRIETAR:</b>	<b>MUNICIPIUL PLOIESTI</b>
<b>DATA EVALUARII:</b>	<b>27.10.2021</b>
<b>Numar si pozitie cadastrala:</b>	<b>147652 - C1</b>
<b>Suprafata construita parter (mp)</b>	<b>111,00</b>
<b>Suprafata construita beci (mp)</b>	<b>42,08</b>
<b>Suprafata construita desfasurata totala (mp)</b>	<b>153,08</b>
<b>Suprafata utila parter (mp)</b>	<b>84,20</b>
<b>Suprafata utila beci (mp)</b>	<b>32,44</b>
<b>Suprafata utila totala (mp)</b>	<b>116,64</b>
<b>Suprafata construita de evaluat cota 1/10 (mp)</b>	<b>15,30</b>
<b>An PIF</b>	<b>1944, renovata</b>
<b>Curs euro/leu</b>	<b>4,9486 lei</b>

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE	
Destinatia actuala	spațiu rezidențial
Starea generala actuala	satisfacatoare
Apartenenta	cladire independenta
Fundatii	beton armat
Structura de rezistenta	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Regim inaltime	S + P
Suprafata construita desfasurata totala (mp)	153,08
Pereti	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Pardoseli in general din	parchet laminat si din lemn in camere si bucatarie, mozaic intr-un hol, gresie in baie, ciment scdivisit in beci
Acoperis	tip sarpanta
Invelitoare	tabla tip Lindab
Tamplarie	PVC cu geam termoizolant, usi din lemn
Finisaje	medii
*interioare	tencuieli si zugraveli simple cu var lavabil, faianta in baie
*exterioare	tencuiala si zugraveli simple
Instalatii tehnologice utilitati	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	da
*termica - incalzire	da, CT proprie cu gaz metan
*energie electrica	da

**Concluzie privind constructia: Stare tehnica si generala a imobilului este buna, aspectul ingrijit.**



## ANEXA – C2

**ADRESA CLĂDIRII:**

**PLOIESTI, STR. STEGARULUI, NR. 13, JUD. PRAHOVA**

**DENUMIRE:**

**ANEXA - C2**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL PLOIESTI**

**DATA EVALUARII:**

**27.10.2021**

**Numar si pozitie cadastrala:**

**147652 - C2**

**Suprafata construita parter (mp)**

**30,17**

**Suprafata construita desfasurata totala (mp)**

**30,17**

**Suprafata utila parter (mp)**

**21,12**

**Suprafata utila totala (mp)**

**21,12**

**Suprafata construita de evaluat cota 1/10 (mp)**

**3,02**

**An PIF**

**1944, renovata**

**Curs euro/leu**

**4,9486 lei**

### PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinație actuala

spatiu rezidential

Starea generala actuala

satisfacatoare

**EVALUARE COTA INDIVIZA 1/10 DIN CASA CU ANEXA SI TEREN AFERENT, N.C. 147652  
MUN. PLOIESTI, STR. STEGARULUI, NR. 13, JUD PRAHOVA**



Apartenenta	cladire independenta
Fundatii	beton armat
Structura de rezistenta	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Regim inaltime	P
Suprafata construita desfasurata totala (mp)	30,17
Pereti	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Pardoseli in general din	parchet laminat
Acoperis	tip sarpanta
Invelitoare	tabla tip Lindab
Tamplarie	PVC cu geam termoizolant
Finisaje	medii
*interioare	tencuieli si zugraveli simple cu var lavabil
*exterioare	tencuiala si zugraveli simple
Instalatii tehnologice utilitati	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	nu
*termica - incalzire	da, soba cu combustibil solid
*energie electrica	da



## 2.6. Studiul pietei. Definirea pietii si subpietii

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent.

Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, design-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

- Piata imobiliara rezidentiala;
- Piata imobiliara comerciala;
- Piata imobiliara industriala;
- Piata imobiliara agricola;
- Piata imobiliara speciala.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piata activa, caracterizata prin oferta putin elastica in comparatie cu cererea si preturi in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecinta, avem o piata a vanzatorilor, pentru ca acestia pot obtine preturi mai mari pentru proprietatile disponibile. Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta pentru aceasta zona va genera si va sustine in continuare un nivel crescut al pretului de vanzare si al chiriilor pentru proprietati imobiliare. Analizand piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piata a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, caracterizata de preturi relativ mari pe piata;
- Pe termen lung piata imobiliara are o anumita stabilitate, desi va pastra un numar destul de cereri de proprietati imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, insa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influentat si de o crestere a inflatiei cu efect direct asupra dobanzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pietei imobiliare a proprietatii evaluate se va face analiza pietei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pietei largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pietei in care concureaza proprietatea evaluata.

Analiza de piata aplicata unei proprietati specifice are o importanta deosebita in procesul de evaluare si nu trebuie confundata cu analiza generala de piata sau cu alte studii similare. In cazul evaluarii proprietatii ce face obiectul raportului, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza valoarea proprietatii. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor si comportamentului participantilor de pe piata, evaluatorul poate stabili atitudinile de piata privind tendintele curente, precum si schimbarile anticipate. Analiza de piata ofera si baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii evaluate. Evaluatorul trebuie sa identifice relatia dintre cerere si oferta concurentiala de pe piata proprietatii evaluate. Aceasta relatie indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizeaza piata curenta. Valoarea de piata a unei proprietati este in mare masura determinata de pozitia sa competitiva pe piata.

### 2.6.2. Analiza sectorului imobiliar in Municipiul Ploiesti. Cererea si oferta pietei imobiliare

Pandemia COVID-19 a avut un impact vizibil asupra pietei imobiliare, însă, spre deosebire de episoadele anterioare de criză, nu se așteaptă efecte negative pe scară largă la nivelul sectorului imobiliar. La începutul anului 2020, piața imobiliară rezidențială se afla în faza de expansiune a ciclului. Criza COVID-19 a determinat oprirea acestei evoluții ciclice, piața imobiliară înregistrând contracții ale activității. Moderarea evoluției ciclice a pietei imobiliare a modificat riscurile asupra stabilității financiare, pe de-o parte reducând presiunile de supraapreciere ale prețurilor imobiliare, iar pe de cealaltă parte majorând riscurile de lichiditate și solvabilitate pentru firmele din sectoarele construcției și imobiliar, pe fondul decalajelor dintre ofertă și cerere. Un important factor atenuant, care a limitat impactul negativ al pandemiei COVID-19 asupra pietei imobiliare, a fost posibilitatea de amânare la plată a ratelor pe o perioadă determinată pentru debitorii ce au întâmpinat dificultăți financiare temporare, ca și oferirea de șomaj tehnic pentru angajații ale căror firme și-au suspendat activitatea

pe perioada stării de urgență. Interesul pentru achiziția de locuințe a scăzut în perioada stării de urgență, însă s-a redresat începând cu cel de-al doilea trimestru al anului 2020, astfel încât intenția de achiziție s-a situat la un nivel superior celui înregistrat în aceeași perioadă a anului precedent. De la începutul pandemiei, în urmă cu un an, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%. Creșteri spectaculoase ale cererii pentru terenuri și case au fost consemnate, în primul trimestru din 2021, și într-o zonă turistică cum este județul Prahova.

În ceea ce privește loturile pentru construcții, datele Imobiliare.ro relevă că interesul potențialilor cumpărători era, în ianuarie 2021, cu aproximativ 130% mai ridicat comparativ cu perioada similară a anului anterior. Pe segmentul caselor și vilelor, diferența între cele două puncte de referință era mai redusă, situându-se la aproximativ 70%. Cea mai temperată evoluție a cererii a avut loc pe segmentul apartamentelor: interesul din partea potențialilor cumpărători se situa, la început de an, puțin peste nivelul din ianuarie 2020, dar a coborât ușor sub acesta în lunile februarie și martie. La 60 de kilometri de București găsești un oraș care se poate lăuda cu una dintre piețele imobiliare secundare cu potențial mare din sudul țării. Marele său atu s-a dovedit a fi de-a lungul anilor poziționarea geografică ce a dus la dezvoltarea unui nod de transport important la nivelul său. Are deschidere atât către regiunea Moldovei, cât și către Transilvania. Nu doar că ajungi de aici în centrul Bucureștiului în mai puțin de o oră și jumătate, dar faci doar trei ore până la vama Ruse și ai acces direct la unul dintre cele mai ambițioase proiecte de infrastructură rutieră în construcție, care își propune să lege Capitala cu punctul de frontieră Borș. Toate acestea au cântărit greu în fața investitorilor din sectorul industrial și logistic, dar și-au adus aportul și la dezvoltarea mai multor zone de pe piața imobiliară locală.

În ultimii ani, Ploieștiul s-a extins continuu pe segmentul rezidențial nou, dar a atras și investiții semnificative pe zona de retail. Aproape 650 de locuințe noi se aflau la vânzare în trimestrul al doilea aici, dintre care în jur de 20% erau case și vile, cele mai multe în proiecte aflate în construcție. În total, în proiectele rezidențiale unde cumpărătorii mai găsesc la ora actuală locuințe disponibile, dezvoltatorii promit livrarea a peste 1.500 de locuințe noi, atât în zona de nord a orașului, cât și în cea de vest și de sud-vest. Apartamentele cu 3 camere din Ploiești, decomandate, construite în blocuri realizate după 1980, pleacă de la 50.000 de euro (ultimul etaj, zone proaste) în sus. Pentru etajele mai bune (1 sau 2) se cer prețuri cuprinse între 60.000 de euro (apartamente nemodernizate) și 98.000 de euro. Apartamentele de 3 camere, din blocurile nou construite (2016 – prezent) au prețuri cuprinse între 52.000 de euro (ultimul etaj, zone periferice) și 175.000 de euro (bloc tip vilă din anul 2016, finisaje lux, situat pe Bulevardul Independenței).

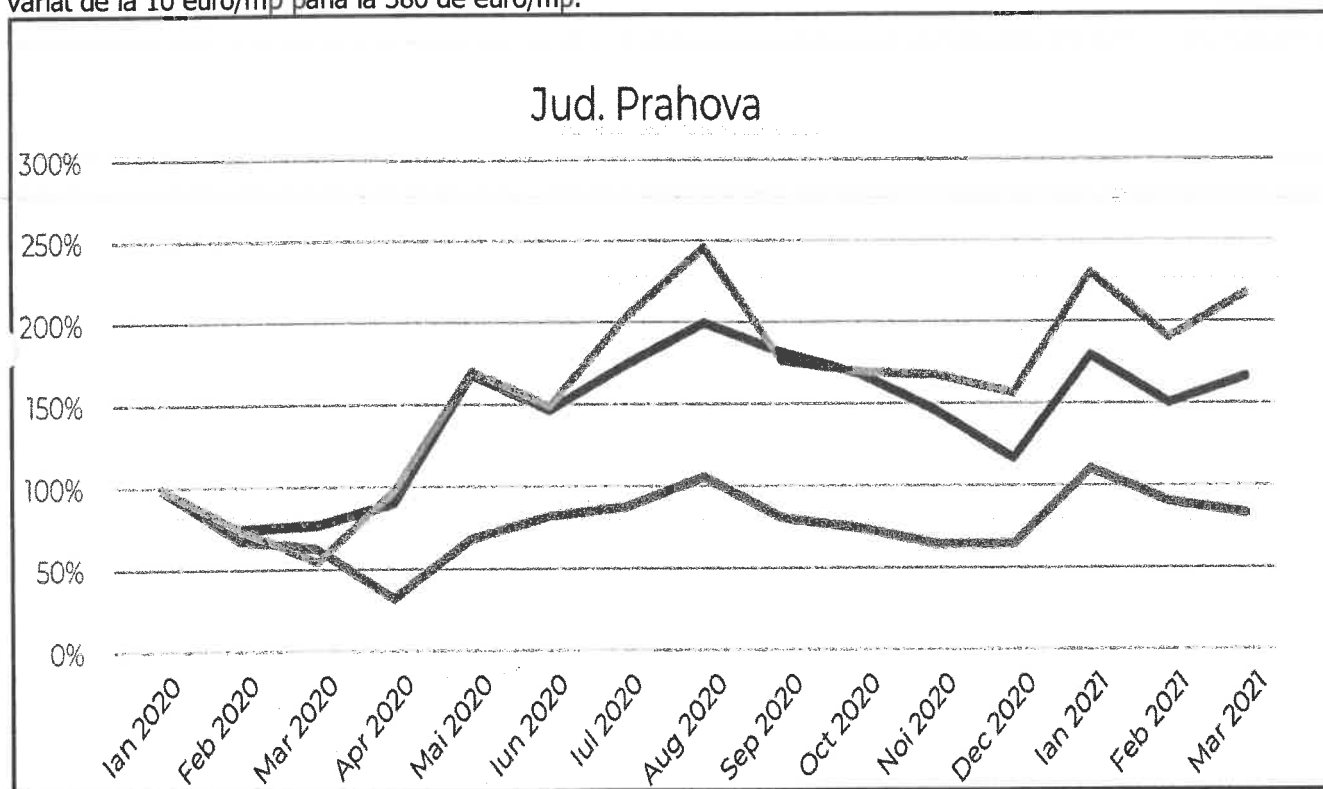
Un apartament cu 2 camere în Ploiești, care respectă condițiile de mai sus, nu poate fi cumpărat astăzi cu mai puțin de 40.000 de euro și la acest preț găsiți doar la ultimele etaje și în zone mai puțin dezirabile. În zona centrală și în zonele apropiate (Bulevardul Republicii, Cantacuzino, Democrației), un apartament de 2 camere, comandat, construit după 1980, este evaluat la 50.000 de euro minimum. În blocurile noi, situate în zone bune, un apartament de 2 camere poate ajunge și la 92.000 de euro.

Garsonierele comandate din Ploiești, aflate în blocuri construite după 1980, pleacă de la 25.000 de euro (zona C) și ajung la 49.000 de euro (bloc nou, zona centrală).

Oferta cea mai variată apare, așa cum era de așteptat, în cazul apartamentelor noi cu 2 camere, acestea dispunând, în general, de suprafețe construite cuprinse între 57,5 mp și 92 mp, dar în ansamblurile în construcție există destul de multe opțiuni și pentru cei aflați în căutarea unor garsoniere sau studiouri, unele dispunând de spațiu destul de generos pentru noii proprietari, de până la 66 de mp. În cazul locuințelor cu 3 camere din blocurile noi, suprafețe se încadrează, de cele mai multe ori, între 85 și 135 de mp, iar cele cu 4 camere dispun de 112-134 mp construiți, la care se adaugă și spații exterioare destul de mari, sub forma teraselor. Ansamblurile rezidențiale care cuprind case, în principal cu 4 camere, sunt amplasate în zona de nord a orașului. Deși lista facilităților puse de dezvoltatori la dispoziția rezidenților este mai scurtă comparativ cu cea de care se pot bucura proprietarii din noile ansambluri construite în Capitală sau în alte orașe principale din țară, de pe ea nu lipsesc piscinele ultramoderne, acoperite sau exterioare, locurile de joacă pentru copii, parcarile subterane, unele dotate inclusiv cu sistem multiparking, și magazinele. Siguranța este adusă, de asemenea, în prim plan, mai ales că achiziția unei locuințe este pentru români una dintre cele mai mari tranzacții în care sunt implicați pe parcursul vieții. Astfel, un dezvoltator îi asigură, de exemplu, pe cumpărători că „locuințele sunt proiectate să reziste la un seism de 9 grade pe scara Richter”. Nu trebuie trecut cu vederea nici faptul că dezvoltatori cu proiecte de anvergură în portofoliu și-au declarat, în ultimul timp, interesul pentru realizarea unor investiții pe piața rezidențială locală. Printre aceștia se numără cei de la Speedweell. Reprezentanții companiei care deține proiectul mixt Record Park din Cluj-Napoca ne-au menționat în luna martie a acestui an că, deși piața din București rămâne prioritară pentru ei, analizează și oportunități în Ploiești, Râmnicu Vâlcea și Galați.

Viitorul segmentului rezidențial local se anunță deja a avea perspective bune. Potrivit unui studiu realizat de SVN România, Ploieștiul, alături de Craiova, Târgu Mureș și Pitești, sunt printre puținele orașe reședință de județ în care se pot preda anual mai mult de 500 de locuințe conform ritmului actual al livrărilor. Cât despre situația prețurilor, datele Analize Imobiliare aferente intervalului aprilie-iunie 2019 arată că deși aici s-a înregistrat al patrulea cel mai semnificativ avans trimestrial, cu 1,5%, acestea se mențin în continuare sub pragul de 1.000 de euro/mp. Merită menționat și faptul că Ploieștiul a înregistrat în T2 2021 una dintre cele mai importante marje anuale de creștere, de aproape 5%, depășind la acest capitol Bucureștiul, dar și Cluj-Napoca. Mergând mai departe și extinzând analiza evoluției locale pe șase luni și incluzând segmentul vechi, observăm că în acest interval s-au scos la vânzare 1.210 apartamente alături de aproape 630 de case, și au fost retrase din piață circa 750 de apartamente și 55 de case. Stocul pus la dispoziția cumpărătorilor a devenit mai variat, numărul apartamentelor vechi și noi, respectiv cel al caselor scoase la vânzare înregistrând un avans cu 20%, respectiv cu 26% față de perioada iulie-decembrie 2018. Tot în același interval de timp, prețul mediu solicitat de proprietarii care au scos la vânzare apartamente în Ploiești a crescut cu 2%, în timp ce casele și vilele s-au ieftinit ușor, ajungând la un preț mediu de 690 de euro/mp. Cele mai ieftine apartamente cu 2 camere situate în clădiri vechi, construite înainte de 2000, au putut fi cumpărate în zonele Nord - Andrei Mureșanu și Vest - 9 Mai - Lămâița - Mărășești - Baraolt, prețul mediu de vânzare menținându-se sub pragul de 40.000 de euro. Cele mai ieftine apartamente noi cu 2 camere au fost scoase la vânzare, cu 50.000 de euro, respectiv 52.000 de euro, în zonele bulevardul București - Sud - Democrației și Mihai Bravu. Perioada în piață a ajuns de la 3-7 luni în a doua jumătate a lui 2018 la 4-9 luni în prima jumătate a lui 2019 în cazul apartamentelor, respectiv de la 4-10 luni la 5-8 luni în cazul caselor. Unele modificări s-au putut sesiza în ritm semestrial și la nivelul marjei de negociere practicate pe piața din Ploiești, aceasta crescând de la 3% la 5,4% pentru apartamente și de la 5% la aproape 7% în cazul caselor.

Pe piața terenurilor oferta a crescut semnificativ în perioada anilor 2019-2020. Astfel, pe parcursul primului semestru al anului 2021 au fost puse la vânzare 477 de terenuri, în creștere cu aproape 40% față de semestrul anterior. În aceeași perioadă, au fost retrase de la vânzare cu 23% mai puține terenuri. Prețurile solicitate au variat de la 10 euro/mp până la 380 de euro/mp.



În concluzie prețurile cerute pentru proprietățile rezidențiale din România au fost cu 4,6% mai mari în al treilea trimestru față de anul trecut, în scădere de la 7,6% trimestrul anterior, iar prețurile tranzacțiilor au crescut cu 6,6%, comparativ cu 8,1% în al doilea trimestru. Creșterea medie anuală a prețurilor locuințelor în UE a fost de 4,7%. De menționat este faptul că, în primul trimestru al anului în curs, spre sfârșitul căruia au început să se resimtă primele efecte ale pandemiei, prețurile locuințelor nu erau afectate, acestea majorându-se cu 2,7%. De asemenea dată fiind inerția pieței imobiliare, este semnificativ că aceasta a revenit atât de rapid pe o traiectorie (ușor) ascendentă – chiar dacă avansul nu a fost unul de proporții, el rămâne, totuși, sugestiv.

Dintre cele 11 orașe cu peste 200.000 de locuitori analizate, șase au consemnat creșteri ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament, în vreme ce în alte patru au avut loc scăderi, iar un centru regional a fost caracterizat de o tendință de stagnare. Mai exact, pretențiile vânzătorilor s-au majorat în Craiova (+1,3%, până la 1.170 de euro pe metru pătrat), Iași (+1%, până la 1.070 de euro pe metru pătrat), Ploiești (+1,1%, până la 940 de euro pe metru pătrat), Cluj-Napoca (+0,4%, până la 1.800 de euro pe metru pătrat util), Constanța (+0,3%, până la 1.240 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Brașov (+0,2%, până la 1.200 de euro pe metru pătrat). Tendința de creștere a fost, deci, mai accentuată în orașele cu un nivel mai redus al prețurilor medii (sub 1.200 de euro pe metru pătrat), printre care se numără și Ploieștiul. Prețul apartamentelor scoase la vânzare în Ploiești va continua să crească, iar chirii se mențin la un nivel destul de ridicat, în ciuda efectelor generate de pandemia de Covid-19, care a condus, inevitabil, la scăderea veniturilor celor afectați de criză.

Pe piața terenurilor oferta a crescut semnificativ în anul 2021 față de anul 2019. Astfel, pe parcursul primului semestru au fost puse la vânzare 477 de terenuri, în creștere cu aproape 40% față de semestrul anterior. În aceeași perioadă, au fost retrase de a vânzare cu 23% mai puține terenuri. Prețurile solicitate au variat de la 10 euro/mp până la 380 de euro/mp.

Ploieștiul rămâne un oraș cu oportunități atât pe segmentul residential cât și pe cel industrial și logistic, grație deschiderii sale la A3, care permite realizarea unei conexiuni rapide nu doar cu Bucureștiul ci și cu zona portuară din Constanța. La finalizarea lucrărilor de construcții pe tronsoanele autostrăzii, Ploieștiul va dispune, în plus, de legături cu unele dintre marile hub-uri business – Brașov, Cluj-Napoca – și de un nou punct de frontieră, vama Borș. Mai mult, orașul rămâne unul de reală însemnătate în industria petrolieră, aici fiind localizată una dintre cele mai importante rafinării din țară – Petrobrazi.

## 2.5. Piața specifică. Analiza cererii, ofertei și echilibrul pieței

Imobilul este un activ tangibil, alcătuit dintr-o construcție și terenul pe care se află. Ca și alte active, bunurile imobiliare sunt, de asemenea, supuse ofertei și cererii. Piața locuințelor se bazează foarte mult pe ofertă și cerere. Asadar prețul locuințelor, precum acțiunile și obligațiunile, depind foarte mult de legea ofertei și a cererii, adică:

- Cererea de locuințe crescută și ofertele limitate determină creșterea prețurilor.
- Prețurile scad atunci când există o cerere redusă și o ofertă mai mare de case pe piață.
- Ratele scăzute ale dobânzii afectează în general cererea, în timp ce catastrofele naturale, stilul de viață în schimbare și lipsa loturilor disponibile afectează ofertele.

Legea cererii și ofertei este un principiu economic de bază care explică relația dintre cerere și ofertă pentru un bun sau un serviciu și modul în care interacțiunea lor afectează prețul acelui bun sau serviciu. Când există o cerere mare pentru un bun sau serviciu, prețul său crește. Dacă există o ofertă mare a unui bun sau serviciu, dar nu există o cerere suficientă, prețul scade.

Dacă există o ofertă mare a unui bun sau serviciu, dar nu există o cerere suficientă, prețul scade. Teoria ofertei și a cererii este una de bază în economie. Oferta și cererea lucrează între ele până la atingerea prețului de echilibru – acesta este prețul în care oferta este egală cu cererea de pe piață.

Legea cererii în 2021 prevede că oamenii vor avea o cerere scăzută sau deloc pentru un bun care are un preț mai mare. Asta se întâmplă, desigur, când toți ceilalți factori rămân egali. Oamenii au tendința de a sacrifica ceva care are un cost mai mare, ceea ce reduce cererea.

În mod similar, prețurile mai mici antrenează cererea, ceea ce înseamnă că acei consumatori valorizează și achiziționează ceva mai mult atunci când este mai ieftin.

Când vine vorba de legea ofertei, prețurile scad atunci când există o creștere a ofertei unui bun sau serviciu pe piață. Dar când prețurile cresc, numărul de bunuri și servicii tinde să scadă.

Piața locuințelor se bazează foarte mult pe ofertă și cerere. Fiecare tranzacție de locuințe implică un cumpărător și un vânzător. Cumpărătorul plasează o ofertă pe o proprietate, lăsând vânzătorul să accepte sau să respingă oferta. Legea ofertei și a cererii dictează prețul de echilibru al unei proprietăți. Oferta și cererea lucrează una împotriva celeilalte până la atingerea prețului de echilibru. O ofertă scăzută poate duce la creșterea prețurilor, ceea ce tinde să se întâmple prin lăcomia de ofertare.

O proprietate specifică poate fi cerută de către mai multe părți care încearcă să se întreacă reciproc prin creșterea ofertei de prețuri de achiziție. Războiul de ofertare se încheie – epuizarea ofertei – atunci când vânzătorul acceptă una dintre oferte. Când există o cerere mare de proprietăți într-un anumit oraș și o lipsă a ofertelor de calitate, prețurile caselor tind să crească. Atunci când o economie este slabă și oferta excesivă de proprietăți conduce la o cerere scăzută, prețurile caselor tind să scadă. Oferta și cererea nu sunt niciodată un lucru ușor de măsurat pe piața imobiliară. Acest lucru se întâmplă, deoarece necesită mult timp pentru a construi noi case și pentru a le repara pe cele vechi pentru a fi readuse pe piață.

În mod similar, imobiliarele nu sunt ca alte industrii, deoarece necesită mult timp pentru a cumpăra și vinde proprietăți. Unii dintre factorii care influențează cererea de locuințe includ ratele mai mici de dobândă sau



costurile de împrumut scăzute. Când ratele dobânzilor sunt mici, oamenii sunt în general dispuși să-și asume mai multe datorii. Aceștia pot să finanțeze achiziționarea unei case, deoarece dobânda pe care trebuie să o achite nu are un impact major asupra finanțelor personale. Dacă apar mulți cumpărători în piața imobiliară, cererea pentru locuințe crește. Și dacă există o ofertă limitată de inventar pentru locuințe, asta face ca oamenii dintr-un mediu cu dobândă scăzută să cumpere. Între timp, construirea de locuințe este într-o stare constantă de schimbare. Inventarul poate crește atunci când oamenii se mută – unii pot reduce dimensiunea casei, alții pot încerca să facă mai mult loc unei familii în expansiune, în timp ce alții își pot achiziționa prima casă.

În mod similar, poate exista o creștere a dezvoltării și a construcțiilor de locuințe noi, adăugându-se inventarului existent. Pe de altă parte, inventarul de locuințe scade în perioadele de dezastru natural – cum ar fi inundațiile și cutremurele – și când proprietățile existente sunt demolate. Terenul este, de asemenea, o resursă finită, astfel încât volumul noilor dezvoltări este în general limitat.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este constituită din două construcții (casa + anexa) și terenul aferent, situat în intravilanul Mun. Ploiești, pe str. Stegarului, nr. 13. Aria piete este una rurală și aparține unei zone periferice a Mun. Ploiești, în Cartierul Bereasca, zona intens populată având un grad de construire de peste 85%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în creștere (datorită condițiilor actuale ale piete imobiliare).

- **caracteristici cerere:** medie, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a piete de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea piete imobiliare, pe acest segment, în creștere.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. Analistii anticipă că anul 2021 va fi un an al redresării, chiar dacă unele incertitudini vor continua să persiste, cum ar fi cele legate de capacitatea vaccinurilor de a readuce viața la normal sau de potențialele surprize pe plan economic, de exemplu cele legate de politica monetară a marilor bănci centrale, cu posibile ramificații profunde la nivel global.

După scăderea consemnată în T2 2020, pe fondul pandemiei, cererea/oferta pentru proprietăți rezidențiale a revenit pe creștere în perioada iulie-septembrie 2020, respectiv primul semestru al anului 2021.

Vânzările rezidențiale și-au revenit după declinul înregistrat în timpul perioadelor de izolare, iar acest lucru poate fi atribuit în mare parte faptului că temerile inițiale s-au diminuat, oamenii revenind la planurile lor pe termen lung, cumpărarea unei locuințe fiind privită ca o investiție pe termen lung și chiar ca un tip defensiv de investiție în contextul anului 2021.

**Chiar dacă specialiștii se așteptau ca în acest an sectorul imobiliar să fie afectat serios de pandemia de Covid-19, datele oficiale arată că piața imobiliară a rămas stabilă în 2020-2021.**

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR

### 3.1. Cea mai bună utilizare

"Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca "utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare". Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

#### Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în Ploiești, jud. Prahova. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
<b>Industrială</b>	da	da	nu	nu
<b>Comercială</b>	da	da	nu	da
<b>Rezidențială</b>	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențială.

### **Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită**

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a spațiului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
<b>Industrială</b>	da	da	nu	nu
<b>Comercială</b>	da	da	nu	da
<b>Rezidențială</b>	da	da	da	da

Zona analizată este o zonă cu specific rezidențial, astfel evaluatorul consideră ca cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

### **3.2. Modul de abordare a valorii**

Pentru estimarea valorii proprietății ce face obiectul prezentului raport s-au utilizat următoarele metode de abordare a evaluării:

- abordarea prin costuri a construcției și a investițiilor realizate de chirias;
- abordarea prin piața a terenului și a întregii proprietăți.

#### **3.2.1. Abordarea prin costuri**

În cadrul acestei abordări, este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății.

"Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent."

După scăderea depreciilor din costul estimat se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Deprecierea acumulată reprezintă toată pierderea de valoare a unei proprietăți imobiliare datorată trecerii timpului, utilizării și neadecvării la schimbările tehnologice sau la modificările pieței.

Pentru a ajunge la valoarea de piață estimată prin abordarea prin costuri, se parcurg următoarele etape:

- estimarea valorii terenului;
- estimarea costului total de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor efective la data evaluării;
- estimarea deprecierei construcțiilor;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;
- adăugarea valorii terenului pentru a obține valoarea totală a proprietății imobiliare.

Fundamental pentru metoda costului este principiul substitutiei, care arată că nici un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate imobiliară decât costul necesar pentru a obține imediat un teren și a construi o clădire, cu o utilitate și atractivitate similară.

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

#### **3.2.1.1. Estimarea valorii terenului (considerat liber) – se utilizează abordarea prin piață.**

Premiza majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza o metodă cantitativă și anume – analiză pe perechi de date, pentru care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

În analiza au fost utilizate trei proprietati comparabile, situate în zona terenului supus evaluării.

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat în Mun. Ploiesti, zona centrala, jud. Prahova, în suprafața de 400,00 mp, cu o formă regulată, construibil, toate utilitățile din zonă, este la vânzare la data evaluării cu 335,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro. Comparabila a fost verificată telefonic și Evaluatorul s-a deplasat și a inspectat zona în care se afla comparabila.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, situat în Mun. Ploiesti, zona centrala, jud. Prahova, în suprafața de 926,00 mp, cu o formă regulată, construibil, toate utilitățile din zonă, este la vânzare la data evaluării cu 350,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul imobiliare.ro. Comparabila a fost verificată telefonic și Evaluatorul s-a deplasat și a inspectat zona în care se afla comparabila.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, situat în Mun. Ploiesti, str. Gh Doja, jud. Prahova, în suprafața de 1.003,00 mp, cu o formă regulată, construibil, toate utilitățile din zonă, este la vânzare la data evaluării cu 399,00 euro/mp. Informația este credibilă fiind preluată de pe site-ul storia.ro. Comparabila a fost verificată telefonic și Evaluatorul s-a deplasat și a inspectat zona în care se afla comparabila.

## Justificarea ajustărilor

- Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a corectat cu  $\pm 5\%$ , în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară;
- Localizarea imobilelor influențează valoarea proprietății, astfel s-au făcut corecții de  $\pm 2 \div \pm 15\%$ ;
- Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de  $\pm 50$  mp afectează prețul unitar cu  $\pm 2,5$  euro/mp.

Desfășurarea calculelor este prezentată în anexa la raport.

În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață și desfășurarea calculelor prezentată în anexa 2 este de:

<p><b>VALOAREA DE PIATA TEREN, N.C. 147652 - S = 19,00 mp</b>  <b>COTA INDIVIZA 1/10 DETERMINATA PRIN</b>  <b>ABORDAREA PRIN PIATA</b></p>	<p><b>33.848 RON</b>  <b>echivalent 6.840 EUR</b></p>
--	---

## 3.2.1.2. Estimarea costului actual al clădirii

În abordarea prin costuri se estimează costul de înlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, functionale și influențelor mediului exterior. Pentru aprecierea costului de înlocuire la clădiri s-a folosit. Catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire" - autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL completate sau corectate cu situația reală de pe teren. Desfășurarea calculului și analiza relativă a proprietăților sunt prezentate în Anexele la raportul de evaluare.

Metoda costului de înlocuire net are drept bază de pornire prețul construcției determinat în devizele întocmite de constructorul clădirii și puse la dispoziție de beneficiar, actualizate de evaluator la data evaluării și eventual completate sau corectate cu situația reală de pe teren.

Metoda costului de înlocuire urmărește obținerea unei valori actualizate a clădirilor, pornind de la un cost de înlocuire brut actualizat amendat cu deprecierea cumulată plecând de la estimarea valorii de piață pentru utilizarea existentă, valoare rezultată din costul curent brut de înlocuire (sau reconstrucție) a clădirilor, construcțiilor speciale, utilajelor, instalațiilor și echipamentelor, minus alocarea (valorică) pentru deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare conform relației:

$$CI = CIB \times (1 - D_t) \text{ unde:}$$

**CI** = cost de înlocuire

Pentru estimarea costului de înlocuire brut, **CIB**, la clădiri evaluatorii au ales următoarele metode de calcul a costului de înlocuire brut:

$$CIB = I \times Ad, \text{ unde:}$$

**I** = indicatorii valorii de înlocuire pentru partea de construcții a obiectului pe unitatea de referință a acestuia (**Ad** = aria desfășurată) și indicatorii valorii de înlocuire pe unitatea de referință a obiectului pentru instalațiile functionale.

**Ad** = aria desfășurată a construcției, definită conform normelor de aplicare a metodei.

Pentru estimarea costului de înlocuire brut la instalații și construcții speciale s-a utilizat următoare formula de calcul:

$$CIB = P_{\text{achiziție}} + C_{\text{montaj și PIF}}$$



**P<sub>achizitie</sub>** = costul de achizitie a instalatiei speciale de nou, reconstructie a unei constructii speciale la data evaluarii;

**Costul de reconstructie** reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente la data evaluarii o replica a constructiei, constructiei speciale evaluate, utilizand aceleasi materiale, normative de constructii, planuri, calitatea manoperi ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea constructiei evaluate.

**C<sub>montaj si PIF</sub>** = costul cu montajul si punerea in functiune a constructiei speciale instalatiei la data evaluarii.

Ca o varianta in vederea determinarii costului de inlocuire brut se poate utiliza si metoda actualizarii indiciale, respectiv evaluarea unui utilaj existent in inventar la care costul de inlocuire brut se determina prin corectia valorii de inventar din contabilitate la data punerii in functiune cu un indice de evolutie a preturilor pentru intervalul de timp de la data punerii in functiune la data evaluarii.

$$CIB = I_c * V_{pif} \text{ (Lei) unde:}$$

**V<sub>pif</sub>** - valoarea din contabilitate la data punerii in functiune (Lei)

**I<sub>c</sub>** - indice de corectie privind evolutia de la data punerii in functiune la data evaluarii.

In cadrul raportului de evaluare s-a utilizat aceasta metoda la o parte din utilaje si echipamente. In acest caz **V<sub>pif</sub>** a fost luata din facturile de achizitie sau declaratia vamala.

Problema esentiala a acestei metode este determinarea indicelui de corectie privind evolutia preturilor pentru o anumita perioada (I<sub>c</sub>). In acest sens s-a propus ca indice de corectie raportul leu/euro intre data achizitiei si data evaluarii.

Trebuie remarcat faptul ca aceasta metoda are si avantajul ca in cadrul **V<sub>pif</sub>** sunt incluse si toate cheltuielile de punere in functiune la acea data, factor care la celelalte metode se adauga procentual (5 - 20%).

In vederea stabilirii deprecierea aferente cladirilor si constructiilor speciale s-a avut in vedere :

## CLADIRI

**Deprecierea totala** = Uzura fizica recuperabila + uzura fizica nerecuperabila + neadecvarea functionala recuperabila + neadecvarea functionala nerecuperabila + deprecierea externa (economica)

**Uzura fizica recuperabila** – o uzura se considera recuperabila cand costul pentru recuperarea starii tehnice plus un profit rezonabil e mai mic decat cresterea de valoare rezultata.

**Uzura fizica nerecuperabila** – se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice. In determinarea acestei valori se poate utiliza raportul intre varsta scriptica si durata de viata fizica totala, sau raportul dintre varsta efectiva si durata de viata economica.

**Neadecvarea functionala recuperabila** – este o pierdere in valoare din cauza deficientelor de conceptie ce necesita adaugiri, inlocuiri, modernizari, eliminari de supradimensionari a caror valoare trebuie sa fie mai mica decat cresterea de valoare anticipata.

**Neadecvarea functionala nerecuperabila** – este o pierdere de valoare din cauza deficientelor sau supradimensionari a caror valoare nu este inclusa in estimarea costului de nou, dar ar trebui sau este inclusa in estimarea costului de nou si nu ar trebui.

**Deprecierea externa (economica)** – utilitate diminuata datorita unor influente negative din mediul exterior constructiei de obicei nerecuperabila.

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa 3 si 4 la raport.

<b>VALOAREA DE PIATA CONSTRUCTII COTA INDIVIZA 1/10 DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COST</b>	<b>26.148225 RON echivalent 5.284 EUR</b>
<b>din care:</b>	
VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 LOCUINTA N.C. 147652-C1 - Sc = 15,30 mp	22.990 RON echivalent 4.646 EUR
VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 ANEXA N.C. 147652 - C2 - Sc = 3,02 mp	3.158 RON echivalent 638 EUR



În acest context valoarea proprietății rezultată prin abordarea prin cost, este:

<b>VALOAREA DE PIATA PROPRIETATE IMOBILIARA - COTA INDIVIZA 1/10 DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COST</b>	<b>59.996 RON echivalent 12.124 EUR</b>
<b>din care:</b>	
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 TEREN N.C. 147652 - S = 19,00 mp</b>	<b>33.848 RON echivalent 6.840 EUR</b>
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 LOCUINTA N.C. 147652-C1 - Sc = 15,30 mp</b>	<b>22.990 RON echivalent 4.646 EUR</b>
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 ANEXA N.C. 147652 - C2 - Sc = 3,02 mp</b>	<b>3.158 RON echivalent 638 EUR</b>

### 3.2.2. Abordarea prin piata – estimarea valorii întregii proprietăți

Abordarea prin piata utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței entru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Etapile parcurse în aplicarea metodei sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații asupra unor tranzacții de proprietăți similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zona;
- conformarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacției;
- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pentru fiecare criteriu;
- compararea proprietăților similare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori sau a unei marje de valori.

Pe baza acestor criterii de comparație se determină elementele de comparație care influențează prețurile tranzacționate pe piață.

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

- culegerea de informații (date reale și concrete) privind tranzacții de proprietăți similare, prin analiza pieței;
- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate și efectuarea unei analize comparative pe fiecare element: compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație -cantitativ și calitativ - (ajustarea corespunzătoare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);
- obținerea corecției nete și brute pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului;
- analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile și extragerea unei singure valori sau a unei marje de valori din gama rezultată).

Deoarece este cunoscut numai prețul tranzacțiilor comparabile, corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții brute vor avea cea mai mare pondere în alegerea valorii finale. Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor pe piața imobiliară.

În metoda comparației directe sunt nouă elemente de comparație de bază:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;
- componente non-imobiliare ale valorii.

## Comparabile utilizate

**COMPARABILA 1** - Casa cu teren, Ploiesti, zona centrala, jud. Prahova, cu un regim de inaltime P, suprafata construita desfasurata 132,00 mp, 160,00 mp teren, cu 3 camere, an finalizare 1970, cu toate utilitatile, cu finisaje medii, mobilata si utilata complet. Oferta: 120.000 euro. Proprietatea imobiliara a fost preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro Comparabila a fost verificata telefonic si Evaluatorul s-a deplasat si a inspectat zona in care se afla comparabila.

**COMPARABILA 2** - Casa cu teren, Ploiesti, zona Transilvania, jud. Prahova, cu un regim de inaltime P, suprafata construita desfasurata 144,00 mp, 240,00 mp teren, cu 4 camere, an finalizare 1978, cu toate utilitatile, cu finisaje medii. Oferta: 120.000 euro. Proprietatea imobiliara a fost preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic si Evaluatorul s-a deplasat si a inspectat zona in care se afla comparabila.

**COMPARABILA 3** - Casa cu teren, Ploiesti, zona centrala, jud. Prahova, cu un regim de inaltime P+1, suprafata construita desfasurata 120,50 mp, 283,00 mp teren, cu 3 camere, an finalizare 1960, cu toate utilitatile, cu finisaje medii. Oferta: 130.000 euro. Proprietatea imobiliara a fost preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic si Evaluatorul s-a deplasat si a inspectat zona in care se afla comparabila.

## Justificarea ajustarilor

1. Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat cu  $\pm 5\%$ , in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara.
2. Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, realizandu-se ajustari egale cu produsul dintre diferenta de suprafata dintre suprafata subiectului si suprafata comparabilei si pretul unitar al terenului ponderat cu 70%.
3. Diferenta de suprafata a imobilului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca o diferenta de suprafata de  $\pm 1$  mp afecteaza pretul unitar cu  $\pm 500$  euro.
4. Existenta constructiilor adiacente afecteaza valoarea proprietatii, astfel s-au realizat ajustari pozitive in valoare de 6.375 euro pe toate comparabilele, reprezentand valoarea constructiei anexa de care dispune proprietatea imobiliara subiect, ajustare estimata conform Catalogului IROVAL, Schiopu ed. 2015.
5. Alte imbunatatiri influenteaza valoarea proprietatii, astfel s-a facut o corectie negativa pe comparabila 1 de 15.000 eur, reprezentand costul existentei mobilei si a electrocasnicelor complete.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimilabila valorii corectate a proprietatii comparabile 2 deoarece acestei comparabile i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

In acest context valoarea cotei indivize de 1/10 din proprietatea imobiliara supusa evaluarii si rezultata prin abordarea prin piata, este:

<b>VALOAREA DE PIATA COTA INDIVIZA 1/10 DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</b>	<b>59.610 RON echivalent 12.046 EUR</b>
<b>din care:</b>	
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 TEREN N.C. 147652 - S = 19,00 mp</b>	<b>33.848 RON echivalent 6.840 EUR</b>
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 LOCUINTA N.C. 147652-C1 - Sc = 15,30 mp</b>	<b>22.604 RON echivalent 4.568 EUR</b>
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 ANEXA N.C. 147652 - C2 - Sc = 3,02 mp</b>	<b>3.158 RON echivalent 638 EUR</b>

### **3.2.3. Abordarea prin cost – investitii realizate de chirias**

În abordarea prin costuri se estimează costul de inlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, funcționale si influențelor mediului exterior.

Metoda costului de inlocuire urmareste obtinerea unei valori actualizate a imbunatatirii efectuate, pornind de la un cost de inlocuire de nou actualizat amendat cu deprecierea cumulata plecand de la estimarea valorii de piata pentru utilizarea existenta, valoare rezultata din costul curent de nou de inlocuire (sau reconstructie) a

imbunatatirii minus alocarea (valorica) pentru deteriorarea fizica si orice forme relevante de depreciere si optimizare conform relatiei:

**CI = CIN x (1 - D<sub>t</sub>)** unde:

**CI** = cost de inlocuire

Pentru estimarea costului de inlocuire de nou s-a utilizat metoda actualizarii indiciale, respectiv evaluarea unei imbunatatiri aduse imobilului la care costul de inlocuire de nou se determina prin corectia valorii istorice de investitie cu un indice de evolutie a preturilor pentru intervalul de timp de la data punerii in functiune la data evaluarii.

**CIB = I<sub>a</sub> \* V<sub>pif</sub> (Lei)** unde:

**V<sub>pif</sub>** - valoarea conform documentelor justificative de la data punerii in functiune (Lei)

**I<sub>a</sub>** - indice de actualizare privind evolutia de la data punerii in functiune la data evaluarii.

In cadrul raportului de evaluare s-a utilizat aceasta metoda la imbunatatirile aduse de chiris imobilului pentru care s-au prezentat documente justificative. In acest caz **V<sub>pif</sub>** a fost luata din facturile de achizitie si chitantele/bonurile fiscale ce atesta platile efectuate.

In vederea estimarii indicelui de actualizare s-a propus indicele inflatiei comunicat de Institutul National de Statistica pentru bunuri nelimentare aferente perioadei de la data PIF pana la data evaluarii.

In vederea stabilirii depreciierilor aferente proprietatii imobiliare s-a avut in vedere :

deprecierea totala = Uzura fizica recuperabila + uzura fizica nerecuperabila + neadecvarea functionala recuperabila + neadecvarea functionala nerecuperabila + deprecierea externa (economica)

**Uzura fizica recuperabila** – o uzura se considera recuperabila cand costul pentru recuperarea starii tehnice plus un profit rezonabil e mai mic decat cresterea de valoare rezultata. Nu s-au identificat elemente aferente acestui tip de depreciere.

**Uzura fizica nerecuperabila** – se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice. In determinarea acestei valori se poate utiliza raportul intre varsta scriptica (durata de viata consumata) si durata de viata fizica totala sau raportul dintre varsta efectiva si durata de viata economica. Astfel, s-a estimat deprecierea fizica a fiecarei imbunatatiri realizate de catre chiris.

**Neadecvarea functionala recuperabila** – este o pierdere in valoare din cauza deficientelor de conceptie ce necesita adaugiri, inlocuiri, modernizari, eliminari de supradimensionari a caror valoare trebuie sa fie mai mica decat cresterea de valoare anticipata. Nu s-au identificat elemente aferente acestui tip de depreciere.

**Neadecvarea functionala nerecuperabila** – este o pierdere de valoare din cauza deficientelor sau supradimensionari a caror valoare nu este inclusa in estimarea costului de nou, dar ar trebui sau este inclusa in estimarea costului de nou si nu ar trebui. Nu s-au identificat elemente aferente acestui tip de depreciere.

**Deprecierea externa (economica)** – utilitate diminuata datorita unor influente negative din mediul exterior constructiei de obicei nerecuperabila. Nu s-au identificat elemente aferente acestui tip de depreciere.

**In urma aplicarii metodologiei descrise a rezultat urmatoarea valoare a imbunatatirilor aduse de chiris imobilului si care au fost dovedite cu inscrisuri (au fost luate in analiza doar cele lizibile):**

<b>Valoare neta a investitiilor realizate de chiris ce au fost recunoscute de Primaria Ploiesti si au fost dovedite prin inscrisuri</b>	<b>13.559 lei echivalent 2.740 euro</b>
---	---

Desfasurarea calculului este prezentata in Anexa 4 la raport.



## CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

### 4.1. Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr. crt.	Specificație	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
1	Abordarea prin cost	59.996,00	12.124,00
2	Abordarea prin piața	59.610,00	12.046,00

Estimarea finală a valorii se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv:

	Abordarea prin costuri	Abordarea prin piața
<b>Adecvarea</b>	Datorită caracteristicilor acestei proprietăți care este nouă, această abordare este <b>adecvată</b>	Cantitatea și calitatea mare de informații despre tranzacțiile efectuate consideră această abordare ca fiind <b>adecvată</b>
<b>Pecizia</b>	Folosește date din cataloage specializate, cu o precizie care ar putea fi <b>relativ bună</b>	Se folosește un număr mare de proprietăți comparabile, iar corecțiile sunt relativ precise, astfel rezultând o <b>precizie foarte bună</b>
<b>Cantitatea de informații</b>	Cantitate <b>suficientă</b> de informații pentru prețurile de construire	Cantitate de informații <b>suficientă</b> la teren și case, dar puține tranzacții

Având în vedere că abordarea prin piața este cea mai indicată și adecvată atât din punct de vedere al adecvării cât și al preciziei, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate, la data de 27.10.2021, valoarea estimată prin abordarea prin piața, respectiv:

<b>VALOAREA DE PIATA COTA INDIVIZA 1/10 DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</b>	<b>59.610 RON echivalent 12.046 EUR</b>
<b>din care:</b>	
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 TEREN N.C. 147652 - S = 19,00 mp</b>	<b>33.848 RON echivalent 6.840 EUR</b>
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 LOCUINTA N.C. 147652-C1 - Sc = 15,30 mp</b>	<b>22.604 RON echivalent 4.568 EUR</b>
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 ANEXA N.C. 147652 - C2 - Sc = 3,02 mp</b>	<b>3.158 RON echivalent 638 EUR</b>

### DIN CARE:

<b>INVESTITII REALIZATE DE CHIRIAS PENTRU CARE S-AU DEPUSE DOCUMENTE JUSTIFICATIVE</b>	<b>13.559 RON echivalent 2.740 EUR</b>
--	--

**Nota 1:** Valorile de mai sus nu contin T.V.A.

**Nota 2:** Valorile propuse sunt valabile la data 27.10.2021, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

**Nota 3:** Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

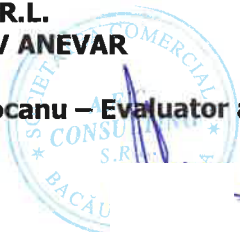
**Notă 4:** Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.8. al prezentului raport, urmând a fi corectate ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea tranzacționării, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.** certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătura cu proprietatea evaluată.

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, Membru titular ANEVAR**  
**Director general**





## CENTRALIZATOR GENERAL

## VALORI ESTIMATE PE BAZA CELOR DOUA ABORDARI

Nr. crt.	Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
1	Teren intravilan cota indiviza 1/10 din N.C. 147652 - Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, (S = 19,00 mp)	Abordarea prin piata	33.848,00	6.840,00
2	Locuinta - C1, S+P, cota indiviza 1/10 din N.C. 147652 - C1 - Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, (Scd aferenta = 15,30 mp, Su aferenta = 11,67 mp)	Abordarea prin piata	22.990,00	4.646,00
3	Anexa - C2, cota indiviza 1/10 din N.C. 147652 - C2 - Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, (Scd aferenta = 3,02 mp, Su aferenta = 2,11 mp)	Abordarea prin costuri	3.158,00	638,00
	<b>PROPRIETATE IMOBILIARA</b>		<b>59.996,00</b>	<b>12.124,00</b>

Nr. crt.	Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
1	Teren intravilan cota indiviza 1/10 din N.C. 147652 - Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, (S = 19,00 mp)	Abordarea prin piata	33.848,00	6.840,00
2	Locuinta - C1, S+P, cota indiviza 1/10 din N.C. 147652 - C1 - Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, (Scd aferenta = 15,30 mp, Su aferenta = 11,67 mp)	Abordarea prin piata	22.604,00	4.568,00
3	Anexa - C2, cota indiviza 1/10 din N.C. 147652 - C2 - Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, (Scd aferenta = 3,02 mp, Su aferenta = 2,11 mp)	Abordarea prin piata	3.158,00	638,00
	<b>PROPRIETATE IMOBILIARA</b>		<b>59.610,00</b>	<b>12.046,00</b>

## VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (fara TVA)

Nr. crt.	Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
1	Teren intravilan cota indiviza 1/10 din N.C. 147652 - Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, (S = 19,00 mp)	Abordarea prin piata	33.848,00	6.840,00
2	Locuinta - C1, S+P, cota indiviza 1/10 din N.C. 147652 - C1 - Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, (Scd aferenta = 15,30 mp, Su aferenta = 11,67 mp)	Abordarea prin piata	22.604,00	4.568,00
3	Anexa - C2, cota indiviza 1/10 din N.C. 147652 - C2 - Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova, (Scd aferenta = 3,02 mp, Su aferenta = 2,11 mp)	Abordarea prin piata	3.158,00	638,00
	<b>PROPRIETATE IMOBILIARA</b>		<b>59.610,00</b>	<b>12.046,00</b>
Din care:				
Investitii realizate de catre chiras pentru care s-au prezentat documente justificative_rotunjit			13.559	2.740

**ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie	Subiect: Teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova	Ploiesti, zona centrala, jud. Prahova	Ploiesti, str. Vlad Tepes, jud. Prahova	Ploiesti, str. Gh Doja, jud. Prahova
Numar cadastral	-			
Carte funciara	147652			
Provenienta informatii comparabile		marshall-imobiliare.ro	imobiliare.ro	storia.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		335,00	350,00	399,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-16,75	-17,50	-19,95
Pret ajustat (euro)		318,25	332,50	379,05
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabili la data evaluarii	valabili la data evaluarii	valabili la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		318,25	332,50	379,05
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova	mai slab	putin mai bun	mult mai bun
Ajustare (%)		10,00%	-2,00%	-15,00%
Ajustare valorica (euro)		31,83	-6,65	-56,86
Suprafata teren proprietate (mp)	220,00	400,00	926,00	1.003,00
Ajustare (%)		9,00	35,30	39,15
Ajustare valorica (euro)		9,00	35,30	39,15
Destinatia	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>40,83</b>	<b>28,65</b>	<b>-17,71</b>
<b>Ajustare totala neta</b>		<b>40,83</b>	<b>28,65</b>	<b>-17,71</b>
<b>Ajustare totala bruta</b>		<b>40,83</b>	<b>41,95</b>	<b>96,01</b>
<b>Numar ajustari</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>C.T.B. / pret de vanzare/oferta</b>		<b>0,122</b>	<b>0,120</b>	<b>0,241</b>
<b>PRET AJUSTAT</b>		<b>359,08</b>	<b>361,15</b>	<b>361,34</b>
<b>Valoare teren_rotunjit</b>			<b>360,00 euro/mp</b>	
<b>Valoare totala teren, S = 220,00 mp_rotunjit</b>			<b>391.929 lei</b>	<b>79.200 €</b>
<b>Din care:</b>				
<b>Valoare teren in cota indiviza 1/10, S =19,00 mp_rotunjit</b>			<b>33.848 lei</b>	<b>6.840 €</b>



## ESTIMAREA VALORII CONSTRUCTIEI

## LOCUINTA - C1

ADRESA CLĂDIRII:	PLOIESTI, STR. STEGARULUI, NR. 13, JUD. PRAHOVA
DENUMIRE:	LOCUINTA - C1
PROPRIETAR:	MUNICIPIUL PLOIESTI
DATA EVALUĂRII:	27.10.2021
Numar si pozitie cadastrala:	147652 - C1
Suprafata construita parter (mp)	111,00
Suprafata construita beci (mp)	42,08
Suprafata construita desfasurata totala (mp)	153,08
Suprafata utila parter (mp)	84,20
Suprafata utila beci (mp)	32,44
Suprafata utila totala (mp)	116,64
Suprafata construita de evaluat cota 1/10 (mp)	15,30
An PIF	1944, renovata
Curs euro/lei	4,9486 lei

## PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatia actuala	spatiu rezidential
Starea generala actuala	satisfacatoare
Apartenenta	cladire independenta
Fundatii	beton armat
Structura de rezistenta	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Regim inaltime	S + P
Suprafata construita desfasurata totala (mp)	153,08
Pereți	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Pardoseli in general din	parchet laminat si din lemn in camere si bucatarie, mozaic intr-un hol, gresie in baie, ciment sdclvisit in beci
Acoperis	tip sarpanita
Invelitoare	tabla tip Lindab
Tamplarie	PVC cu geam termoizolant, usi din lemn
Finisaje	medii
*interioare	tencuile si zugraveli simple cu var lavabil, faienta in baie
*exteriora	tencuiala si zugraveli simple
Instalati tehnologice utilitati	da
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	da
*termica - incalzire	da, CT proprie cu gaz metan
*energie electrica	da

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arta Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CXDXE
					1,006	1,036	
<b>FUNDATIE</b>							
1	FSUBSPAR	111,00	275,40	30.569,4			31.859,92
	<b>Total</b>						<b>31.859,92</b>
<b>STRUCTURA PARTER</b>							
1	ZZIDCARJAPFS	111,00	153,50	17.038,5			17.757,80
	<b>Total</b>						<b>17.757,80</b>
<b>INVELITOARE</b>							
1	INVTL	133,20	79,50	10.589,4			11.036,44
	<b>Total</b>						<b>11.036,44</b>
<b>FINISAJ INTERIOR</b>							
1	FOBFS	111,00	150,2	16.666,7			17.370,25
	<b>Total</b>						<b>17.370,25</b>
<b>FINISAJ FATADA</b>							
1	FATADA PARF DE PIATRA	117,60	51,7	6.079,9			6.336,59
	<b>Total</b>						<b>6.336,59</b>
<b>INSTALATII FUNCTIONALE ELECTRICE, DE INCALZIRE SI SANITARE</b>							
1	ELJNGR	153,08	19,20	2.939,1			3.063,21
2	INCFLFS	111,00	40,30	4.473,3			4.662,14
3	CALAWV	1,00	850,90	850,9			886,82
	<b>Total</b>						<b>8.612,15</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)</b>							<b>92.973</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)</b>							<b>607,35</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>							<b>460.087</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>							<b>3.005,53</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)</b>							<b>371.038</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)</b>							<b>2.423,82</b>

## ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCTIEI

## DEPRECIERE FIZICA

DEPRECIERE FIZICA					
DEPRECIERE CUMULATA (RON)		ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Grad depreciere fizica (%)	Valoare depreciere fizica (lei)
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	finisaje	41.060	30%	12.318,14
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	placaje, tamplarie, anvelopa, compartimentari, invelitori	130.870	30%	39.261,04
		instalati tehnologici, aparate, utilitati	42.618	30%	12.785,47
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	fundatii, structura de rezistenta, zidari, amenajari	245.538	45%	110.492,20
Total depreciere fizica cu TVA (lei)			460.087		174.857
Total depreciere fizica fara TVA (lei)			371.038		141.014

## DEPRECIERE FUNCTIONALA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADJACORI	285.230	0%	0,00
DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		285.230	0%	0,00
SUPRADIMENSIONARE		285.230	0%	0,00
<b>Total depreciere functionala cu TVA (lei)</b>				<b>0</b>
<b>Total depreciere functionala fara TVA (lei)</b>				<b>0</b>
				<b>230.024</b>

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica - Deprecierea functionala (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
DEPRECIERE EXTERNA	FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU SI DE LOCATIE	285.230	0%	0,00
<b>Total depreciere externa cu TVA (lei)</b>				<b>0</b>
<b>Total depreciere externa fara TVA (lei)</b>				<b>0</b>
				<b>230.024</b>
<b>DEPRECIERE TOTALA cu TVA (lei)</b>				<b>174.857</b>
<b>DEPRECIERE TOTALA fara TVA (lei)</b>				<b>141.014</b>

VALOARE UNITARA LOCUINTA - C1, FARA TVA 1.502,64 lei/mp  
303,65 euro/mp

VALOARE TOTALA LOCUINTA - C1, FARA TVA

230.024 lei  
46.483 euro

Din care:

VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 DIN LOCUINTA - C1, Sc = (15,30 mp), FARA TVA

22.990 lei  
4.646 euro





## ESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIEI

## ANEXA - C2

ADRESA CLĂDIRII:	PLOIESTI, STR. STEGARULUI, NR. 13, JUD. PRAHOVA
DENUMIRE:	ANEXA - C2
PROPRIETAR:	MUNICIPIUL PLOIESTI
DATA EVALUĂRII:	27.10.2021
Numar si pozitie cadastrala:	147652 - C2
Suprafata construita parter (mp)	30,17
Suprafata construita desfasurata totala (mp)	30,17
Suprafata utila parter (mp)	21,12
Suprafata utila totala (mp)	21,12
Suprafata construita de evaluat cota 1/10 (mp)	3,02
An PIF	1944, renovata
Curs euro/leu	4,9486 lei

## PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatia actuala	spatiu rezidential
Starea generala actuala	satisfacatoare
Apartenenta	cladire independenta
Fundatii	beton armat
Structura de rezistenta	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Regim inaltime	p
Suprafata construita desfasurata totala (mp)	30,17
Pereti	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Pardoseli in general din	parchet laminat
Acoperis	tip sarpanita
Invelitoare	tabla tip Lindab
Tamplarie	PVC cu geam termoizolant
Finisaje	medii
*interioare	tencuile si zugraveli simple cu var lavabil
*exterioare	tencuiala si zugraveli simple
Instalatii tehnologice utilitati	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	nu
*termica - incalzire	da, soba cu combustibil solid
*energie electrica	da

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CKDXE
					1,006	1,036	
<b>STRUCTURA</b>							
1	BUCZID24	30,17	108,20	3.264,4	1,006	1,036	3.402,20
<b>Total</b>							<b>3.402,20</b>
<b>ACOPERIS</b>							
1	ITZNOND	36,20	20,50	742,2	1,006	1,036	773,51
<b>Total</b>							<b>773,51</b>
<b>FINISAJ INTERIOR</b>							
1	FINBUCZID	30,17	110,5	3.333,8	1,006	1,036	3.474,52
<b>Total</b>							<b>3.474,52</b>
<b>FINISAJ FATADA</b>							
1	FATADA PARF DE PIATRA	52,94	51,7	2.736,8	1,006	1,036	2.852,33
<b>Total</b>							<b>2.852,33</b>
<b>INSTALATII FUNCTIONALE ELECTRICE, DE INCALZIRE SI SANITARE</b>							
1	ELBUCAT	30,17	10,20	307,7	1,006	1,036	320,73
2	SABUCAT	30,17	38,10	1.149,5	1,006	1,036	1.198,00
<b>Total</b>							<b>1.518,73</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)</b>							<b>12.021</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)</b>							<b>398,45</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>							<b>59.489</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>							<b>1.971,78</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)</b>							<b>47.975</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)</b>							<b>1.590,14</b>

## ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCȚIEI

DEPRECIERE FIZICA							
DEPRECIERE CUMULATA (RON)		ELEMENTE DEPRECIERE		Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Grad depreciere fizica (%)	Valoare depreciere fizica (lei)	
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	finisaje		10.958	30%	3.287,45	
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	placaje, tamplarie, anvelopa, compartimentari, invelitori		24.179	30%	7.253,61	
		instalatii tehnologice, aparate, utilitati		7.516	30%	2.254,67	
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	fundatii, structura de rezistenta, zidarii, amenajari		16.836	45%	7.576,27	
Total depreciere fizica cu TVA (lei)				59.489		20.372	
Total depreciere fizica fara TVA (lei)				47.975		16.429	
DEPRECIERE FUNCTIONALA							
DEPRECIERE CUMULATA (RON)		ELEMENTE DEPRECIERE		Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)	
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI			39.117	0%	0,00	
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI			39.117	0%	0,00	
	SUPRADIMENSIONARE			39.117	0%	0,00	
Total depreciere functionala cu TVA (lei)				39.117		0	
Total depreciere functionala fara TVA (lei)				31.546		0	
DEPRECIERE EXTERNA							
DEPRECIERE CUMULATA (RON)		ELEMENTE DEPRECIERE		Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica - Depreciere functionala (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)	
DEPRECIERE EXTERNA	FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU SI DE LOCATIE			39.117	0%	0,00	
Total depreciere externa cu TVA (lei)				39.117		0	
Total depreciere externa fara TVA (lei)				31.546		0	
DEPRECIERE TOTALA cu TVA (lei)						20.372	
DEPRECIERE TOTALA fara TVA (lei)						16.429	

VALOARE UNITARA ANEXA - C2, FARA TVA	1.045,61 lei/mp 211,30 euro/mp
<b>VALOARE TOTALA ANEXA - C2, FARA TVA</b>	<b>31.546 lei</b> <b>6.375 euro</b>
Din care:	
<b>VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 DIN ANEXA - C2, FARA TVA</b>	<b>3.158 lei</b> <b>638 euro</b>



**EVALUAREA LVALORII PROPRIETATII IMOBILIARE  
ABORDAREA PRIN PIATA**

Elemente de comparatie		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova	Ploiesti, zona centrala, jud. Prahova	Ploiesti, zona Transilvania, jud. Prahova	Ploiesti, zona centrale, jud. Prahova	
Provenienta informatii comparabile	147652	marshall-imobiliare.ro	marshall-imobiliare.ro	marshall-imobiliare.ro	
Pret de vanzare (euro)		libera	120.000	120.000	130.000
Drepturi proprietate transmise		libera	120.000	libera	libera
Pret ajustat		la piata	120.000	la piata	130.000
Conditii de finantare			120.000	la piata	130.000
Pret ajustat			la vanzare	la vanzare	la vanzare
Conditii ale pietei			-5,00%	-5,00%	-5,00%
Alustare			114.000	114.000	123.500
Pret ajustat					
Corectii pentru:					
Localizare	Ploiesti, str. Stegarului, nr. 13, jud. Prahova	similar	similar	similar	similar
Alustare		0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Valoare Alustare		0,00	0,00	11.400,00	0,00
Suprafata teren proprietate (mp) - intravilan	220,00	160,00	240,00	283,00	283,00
Alustare		15.120,00	-5.046,00	-15.876,00	-15.876,00
Valoare Alustare		15.120,00	-5.040,00	-15.876,00	-15.876,00
Suprafata construita desfasurata locuibila totala (mp)	153,08	132,00	144,00	120,50	120,50
Alustare		10.540,00	4.540,00	16.290,00	16.290,00
Valoare Alustare		10.540,00	4.540,00	16.290,00	16.290,00
Finisaje	medii	similar	similar	similar	similar
Alustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare Alustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Regim inaltime	S + P	P	P	P + 1	P + 1
Alustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare Alustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati amenajament	toate utilitatile	similar	similar	similar	similar
Alustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare Alustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Centrala termica proprie	da	da	da	da	da
Alustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare Alustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Constructii adiacente	anexa (S = 30,17 mp)	fara	fara	fara	fara
Alustare		6.375,00	6.375,00	6.375,00	6.375,00
Valoare Alustare		6.375,00	6.375,00	6.375,00	6.375,00
Alte imbunatatiri	fara	mobiliare si utilitati	fara	fara	fara
Alustare		-15.000,00	0,00	0,00	0,00
Valoare Alustare		-15.000,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		17.035	17.275	6.789	6.789
Alustare totala neta		17.035	17.275	6.789	6.789
Alustare totala bruta		62.155	43.795	54.417	54.417
Numar alustari		5	4	3	3
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,518	0,365	0,419	0,419
PRET AJUSTAT		131.035	131.275	130.289	130.289
VALOARE TOTALA PROPRIETATE_rotunjtit		649.630,00 lei131.275,00 €			
Din care:					
VALOARE TOTALA TEREN N.C. 147652 - S = 220 mp		391.929,00 lei79.200,00 euro			
		1.781,50 lei/mp360,00 euro/mp			
VALOARE TOTALA LOCUINTA - C1 - Sc = 153,08 mp		226.155,00 lei45.700,00 euro			
		1.477,36 lei/mp298,54 euro/mp			
VALOARE TOTALA ANEXA - C2 - Sc = 30,17 mp		31.546,00 lei6.375,00 euro			
		1.045,61 lei/mp211,30 euro/mp			
VALOARE COTA INDIVIZA 1/10					
VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 TEREN N.C. 147652 - S = 19,00 mp		33.848,00 lei6.840,00 euro			
		1.781,50 lei/mp360,00 euro/mp			
VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 LOCUINTA - C1 - Sc = 15,30 mp		22.604,00 lei4.568,00 euro			
		1.477,36 lei/mp298,54 euro/mp			
VALOARE COTA INDIVIZA 1/10 ANEXA - C2 - Sc = 3,02 mp		3.158,00 lei638,00 euro			
		1.045,61 lei/mp211,30 euro/mp			

**SITUATIA INVESTITIILOR REALIZATE DE CATRE CHIRIAS SI RECUNOSCUITE DE CATRE PRIMARIA MUN. PLOIESTI  
IMOBIL AMPLASAT IN PLESTI, STR. STEGARULUI, NR. 13, JUD. PRAHOVA**

Nr. crt.	Specificatie	Document	Numar document	Data document	Valoare (lei)	Observatie	Indice de inflatie - marfuri nealimentare	Valoare actualizata investitie (lei)	Durata de viata fizica totala (ani)	Durata de viata consumata (ani)	Grad de depreciere (%)	Depreciere fizica (lei)	Valoarea neta a imbutatatiilor la data evaluarii (lei)	Valoarea neta a imbutatatiilor la data evaluarii (euro)
1	Centrula termica	Factura fiscala	5930078	29.05.2003	2.700,04	Plata efectuata cu Ch 0569273/29.05.2003								
		Chitanta	569273	29.05.2003	2.700,04	Plata pentru FF 5930078/29.05.2003	271,77%	7.337,90	40	18	45,00%	3.302,05	4.035,84	815,50
		Factura fiscala	5930079	29.05.2003	240,27	Plata efectuata cu Ch 0569279/29.05.2003								
		Chitanta	569273	29.05.2003	240,27	Plata pentru FF 5930079/29.05.2003	271,77%	652,99	40	18	45,00%	293,85	359,15	72,57
2	Retea incalzire (calorifere si accesorii)	Factura fiscala + CH	6105970	09.06.2003	315,33	Plata efectuata cu Ch 6105970/09.06.2003	270,14%	851,83	20	18	90,00%	766,65	85,18	17,21
		Factura fiscala + CH	6274105	11.06.2003	464,06	Plata efectuata cu Ch 6274105/11.06.2003	270,14%	1.253,62	20	18	90,00%	1.128,26	125,36	25,33
		Bon fiscal	6	27.03.2003	128,00	Achitat	275,21%	352,27	20	18	90,00%	317,04	35,23	7,12
		Bon fiscal	2	18.03.2003	109,00	Achitat	275,21%	299,98	20	18	90,00%	269,98	30,00	6,06
	Alte materiale de constructie (falanta, gresie)	Factura fiscala	6245643	29.09.2003	252,09	Plata efectuata cu Ch 7469396/29.09.2003								
		Chitanta	7469396	29.09.2003	252,09	Plata pentru FF 6245643/29.09.2003	253,30%	638,55	20	18	90,00%	574,69	63,85	12,90
		Bon fiscal	193	29.05.2003	277,85	Achitat	271,77%	755,11	80	18	22,50%	169,90	585,21	118,25
		Bon fiscal	ilizibil	08.12.2003	544,04	Achitat	247,82%	1.348,24	50	18	36,00%	485,37	862,87	174,36
4	Tamplarie PVC	Factura fiscala	ilizibil	04.06.2020	2.090,00	Plata cu BF nr. 3/04.06.2020								
		Bon fiscal	3	04.06.2020	2.090,00	Plata pt FF nr. ilizibil/04.06.2020	112,03%	2.341,43	40	1	2,50%	58,54	2.282,89	461,29
		Factura fiscala	267	18.07.2007	1.740,44	Plata cu Ch nr. 612/18.07.2007								
		Chitanta	612	18.07.2007	1.000,00	Plata pt FF nr. 267/18.07.2007	184,09%	1.840,90	40	14	35,00%	644,32	1.196,59	241,79
		Factura fiscala	10015	10.07.2010	1.065,00	Plata cu Ch nr. 1555/10.07.2010								
		Chitanta	1555	10.07.2010	1.065,00	Plata pt FF nr. 10015/10.07.2010	146,43%	1.559,48	40	11	27,50%	428,86	1.130,62	228,46
		Factura fiscala	2432	19.08.2017	2.483,00	Plata cu BF nr. 1193/19.08.2017 si BF 1196/21.08.2017								
		Bon fiscal	1193	19.08.2017	2.200,00	Plata pt FF nr. 2432/19.08.2017	123,78%	2.723,16	40	4	10,00%	272,32	2.450,84	495,23
		Bon fiscal	1196	21.08.2017	283,00	Plata pt FF nr. 2432/19.08.2017	123,78%	350,30	40	4	10,00%	35,03	315,27	63,70
	TOTAL							22.305,76				8.746,85	13.558,91	2.739,78
ROTUNJIT:													13.559,00	2.740,00

335 EUR-400 MP

## Localizare

350 eur-926 mp-str Vlad Tepes-1

926 mp | f.s. 15 m |





# COMPARABILE IDENTIFICATE

## 399 eur-1003 mp-str Gh Doja-1

storia.ro/oferta/teren-dezvoltare-rezidentiala-ultracentral-gh-doja-romana-IDo84L.html#ecb51355a2

**storia** Anunțuri Anunțuri rezidențiale Comparație Blog Creditare Cardul de Emisie Contul meu Salvare anunț

**Inapoi la listă** Teren de dezvoltare > Prahova > Ploiesti > Strada Popa Buzan > Strada Romana > Teren dezvoltare rezidentiala Ultracentral Gh. Doja Romana

**Catalin Iacob**  
Agentie  
0722 635 596

Sunt pe cale de achizitie terenul si am putut sa fac mai multe informatii despre el si sa-l fac mai atractiv pentru investitorii.

Am intrat in posesia terenului si am putut sa-l fac mai atractiv pentru investitorii.

**Teren dezvoltare rezidentiala Ultracentral Gh. Doja Romana**  
Prahova (judet), Strada Romana

**400 000 €**  
219 €/m²  
Vei un email, indiferent

**Salveaza la Favorite**

**Prezentare generala**

Suprafata	1.003 mp	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	gard
Oferta de vanzare	336.477 €/m²	Tip vanzator	agentie

**Kiwi Finance: Calculeaza si cea mai buna oferta de credit**

**Raportare**

**KIWI FINANCE**  
Expert in creditare

Vei avea la paza 100 de creditare pentru un singur rand

Am nevoie de banii mei 1000000

eTicket\_52238185....pdf

Show all

## 399 eur-1003 mp-str Gh Doja-2

storia.ro/oferta/teren-dezvoltare-rezidentiala-ultracentral-gh-doja-romana-IDo84L.html#ecb51355a2

**Prahova (judet), Strada Romana**

**1 003 m²** **400 000 €** **Salveaza la Favorite** **Contact**

VOI RETURNA IMPLUMUL IN 300 Luni

**8441.38 Lei**  
Rata lunara  
**APLICA ACUM**

**Descriere anunt**

Va propun spre achizitionare un teren cu o pozitionare excelenta in zona Ultracentrala pe str. Romana nr 51-53.

- o Suprafata disponibila pentru vanzare este de 1003 mp compusa din 2 loturi alaturate 529 mp si 477 mp.
- o Deschidere mare 38 m la Str. Romana
- o Terenul dispune de toate utilitatile : energie electrica,gaze,apa si canalizare.

Indicatori urbanistici conform certificat urbanism valabil (pot fi modificati prin PUZ specific dezvoltarii dorite):

- POT 35 %
- CUT 1,05
- Rmax P+2+M

Pret 400 E/mp comision 0% comparator

**Mai puțin**

**Caracteristici**

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Facilitati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Siguranta	gard
Imprejurimi	transport public

**Agentie imobiliara**  
**RE/MAX Home Connection**  
**0722 552 067**  
Str. Polona 91, Bucuresti, Piata Romana, Sectorul 1, Bucuresti (zona)

**Vezi toate ofertele**

**Credit ipoteca caut proprietari!**  
Aplica acum  
storia.ro • KIWI FINANCE

eTicket\_52238185....pdf

Show all



# COMPARABILE IDENTIFICATE

## 120000 eur-110 mp

marshall-imobiliare.ro/casa-cu-3-camere-de-vanzare-zona-central-110-mp-msh43860s

**Casa cu 3 camere de vanzare, zona Central, 110 mp**

**120.000 EUR**

ID OFERTA: MSH43860S

**Caracteristici**

Nr. camere:	3	Regimul teren:	3+P+M
Suprafata utila:	110 mp	An constructiei:	1970
Suprafata constructiilor:	120 mp	Structura rezistenta:	Caramida
Amplasament la soa:	40 mp	Acoperis:	Toba
Nr. Bucatarie:	1	Suprafata teren:	160 mp
Nr. Bai:	2	Front strada:	0 m
Nr. Balcon:	1	Nr. Front:	1
Nr. Terase:	-	Nr. Oriz:	1
Suprafata terase:	-	Nr. Locuri parcare:	3
Stadiu constructiv:	Finalizat		

**Descriere**

Vila 0+P+M renovata total in 2017 este compozitionata astfel:  
Parter (camara): living-dining, bucatarie, baie,  
Mansarda (etaj): 2 dormitoare, baie;  
Demisol: baie.

**Finisaje**

Usa intrare: PVC  
Isolati: termocel Exterior  
Stare interior: Buna  
Usa intrare: Metal

Pardole: Parchet, Gresie  
Pereti: Faienta, Vopsea lavabila  
Ferestre cu geam termopan PVC

**Dotari**

Ale apelor: utila: Penta, WC Serviciu Dependente  
Bucatarie: Mobilata, Utila  
Confortabil: Aer condiționat, Confort caldura, Confort gaz  
Diverse: Scaun interior  
Dotari: mobil: Acoperis, Curte, Grădina  
Mobilat: Complet

**Utilitati**

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV  
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere  
Acoperis: Cămin, Vopsea

**Localizare**

Google  
This page can't load Google Maps correctly.  
Do you want to try to reload?

## 120000 eur-120 mp

marshall-imobiliare.ro/vila-cu-4-camere-de-vanzare-zona-transilvaniei-100-mp-msh4031p1

**Vila cu 4 camere de vanzare, zona Transilvaniei, 100 mp**

**120.000 EUR**

ID OFERTA: MSH4031P1

**Caracteristici**

Nr. camere:	4	Regimul teren:	P
Suprafata utila:	120 mp	An constructiei:	1976
Suprafata constructiilor:	140 mp	Structura rezistenta:	Caramida
Amplasament la soa:	85 mp	Acoperis:	Toba
Nr. Bucatarie:	2	Suprafata teren:	240 mp
Nr. Bai:	2	Front strada:	-
Nr. Balcon:	-	Nr. Front:	1
Nr. Terase:	-	Nr. Oriz:	-
Suprafata terase:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Stadiu constructiv:	Finalizat		

**Descriere**

Imobilul este compus din 2 corpuri de case:  
Corp 1, construit in anul 1976 este compozitionat astfel: camera de zi-bucatarie open space, 2 dormitoare, baie, 3 holuri, camera, dus, WC, serv. pod  
Corp 2, construit in anul 2004 este compozitionat astfel: dormitor, bucatarie, baie, hol.

Acoperis la casa se face pe o alina lata de 2m si lunga de 29 m.

**Finisaje**

Usa intrare: Lamin, PVC  
Pereti: Faienta, Vopsea lavabila  
Ferestre cu geam termopan PVC

Pardole: Parchet, Gresie  
Stare interior: Buna  
Usa intrare: PVC

**Dotari**

Ale apelor: utila: Speliu depozitare, WC Serviciu, Ania  
Confortabil: Aer condiționat, Confort gaz  
Dotari: mobil: Acoperis, Curte, Curte comuna  
Mobilat: Nemobilat

**Utilitati**

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon  
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere

**Localizare**

Google  
This page can't load Google Maps correctly.  
Do you want to try to reload?



# COMPARABILE IDENTIFICATE

## 130000 eur

marshall-imobiliare.ro/casa-cu-3-camere-de-vanzare-zona-central-100-41-mp-msh2449f4

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Casa cu 3 camere de vanzare, zona Central, 100.41 mp

130.000 EUR

0722 133 883

Caracteristici

Nr. camere:	3	Regim inaltim:	P
Suprafata utila:	100.41 mp	An constructie:	1960
Suprafata constructi:	120.5 mp	Obstacule la intrare:	Calindrie
Amplasament la sol:	120.5 mp	Accesibil:	Tasla
Nr. Baie:	1	Suprafata teren:	283 mp
Nr. Balcon:	1	Front stradal:	11.67 m
Nr. Terose:	1	Nr. Garaj:	1
Suprafata teren:	Finalizata	Nr. Locuri parcare:	2

Descriere

Casa este compusa din living, bucatarie, 2 dormitoare, baie, hol, beci, folar.

Finisaje

Model: Parchet, Gresie

Pereti: Placata, Vopsea lavabila

Usi interioare: Lemn

Usi exterioare: Metal

Ferestre cu geam in raport PVC

Dotari

Alte spatiu: Pivota, Camer

Caracteristici: Aerconditionat, Gazele gaz

Dotari interioare: Aerconditionat, Gazele gaz

Utilitati

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon

Sistem incalzire: Centrale propriu, Calorifere

Localizare

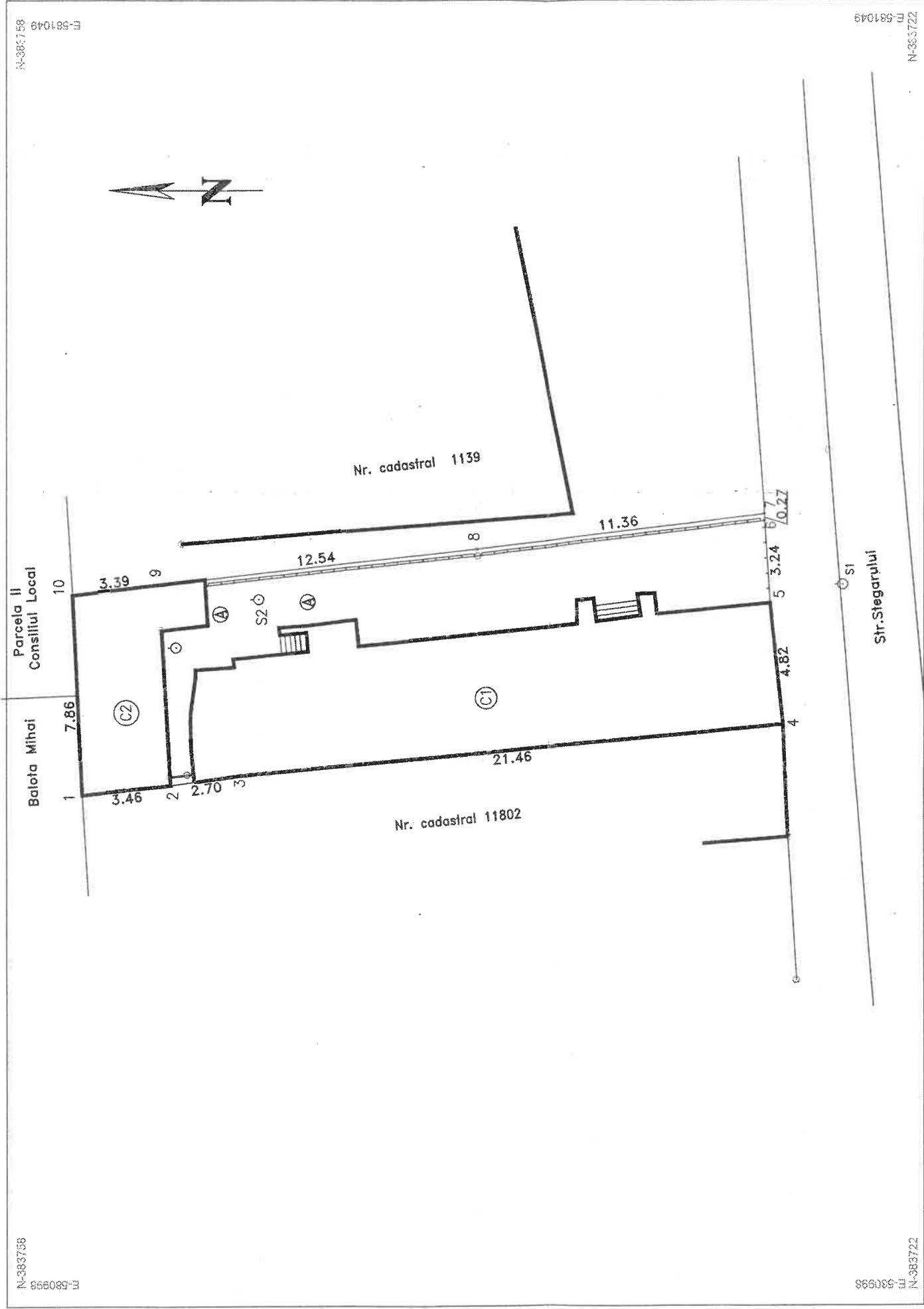
Google

This page can't load Google Maps correctly.

Do you want to try to reload it?

Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Sc. 1:200

Nr. cadastral	147652	Suprafata masurata a imobilului = 220 (mp)	Adresa imobilului: Intravilan, Str. Stegarului, Nr.13
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT):Mun.Ploiesti		



A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	220	Imobilul este imprejmuit cu gard de lemn si limita constructie.
Total			
B.Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
1	CL	111	Locuinta P+Beci cu o suprafata desfasurata de 153.1mp,anul edificarii 1944 Parter-s.c=111mp,s.u=84.2mp, Beci-s.c.=42.1mp, s.u.=32.4mp
2	CA	30	Anexa P cu o suprafata desfasurata de 30mp,s.u=21.1mp, anul edificarii 1944
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 220mp.  
Suprafata din act =201 mp.

EXECUTANT: PROIECTANT AUTORIZAT DE A.N.C.P.I.: S.C. Terra Geodesis Solution S.R.L. PERSOANA FIZICA AUTORIZATA DE A.N.C.P.I.: ing. Otava Angelo Costin Confirm executarea masuratorilor la teren,corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.		INSPECTOR: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
OTAVA ANGELO-COSTIN Semnat digital de OTAVA ANGELO-COSTIN Data: 2021.05.07 10:30:39 +03'00'		Daniela Ion Semnat digital de Daniela Ion Data: 2021.05.18 13:23:26 +03'00'	

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**  
**privind vânzarea prin licitație publică a cotei de 1/10 indiviz**  
**din imobilului situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13,**  
**ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

**privind vânzarea prin licitație publică a cotei de 1/10 indiviz din imobilului situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**

**A. INTRODUCERE**

A1. Denumirea autorității contractante

Municipiul Ploiești

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

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

A3. Obiectul procedurii de licitație - Vânzarea imobilului situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 93 din 30.03.2021, compus din:

- teren în suprafață de 19 m<sup>2</sup>, cotă de 1/10 indiviz din 201 m<sup>2</sup> (suprafața din acte) și 220 m<sup>2</sup> (suprafață măsurată);
- construcții de locuințe C1 (parter + beci) având suprafața de 15,30 m<sup>2</sup>, cotă de 1/10 indiviz din suprafața desfășurată de 153,10 m<sup>2</sup>;
- construcții anexă C2 (parter) având suprafața de 3,02 m<sup>2</sup>, cotă de 1/10 indiviz din suprafața desfășurată de 30 m<sup>2</sup>,

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 cota de 1/10 indiviz din imobilul situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

**B. PROCESUL DE LICITAȚIE**

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

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

Situația economică și financiară a ofertantului:

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

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

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

## **I. Pentru persoanele juridice:**

- a.** Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b.** Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
- Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
  - Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
  - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
  - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu 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 tehnica 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 Direcția 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 împuternicului.
- 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 înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, 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 40%),
- protecția mediului înconjurător (pondere 10%),
- condiții specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat (pondere 10%).

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

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

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

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

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

## **B.3. Publicitatea operațiunii**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări prin documentația de atribuire conform art. 335, alin. 10 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019.

### ***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 Lega nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

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

#### ***• Incompatibilități***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la casieria Municipiului Ploiești sau prin virament în contul Municipiului Ploiești **RO23TREZ5215006XXX000128** deschis la Trezoreria Ploiești, CIF 2844855.

#### **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 poșta 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 sedința 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 doua 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 ulterioară, organizată de Municipiul Ploiești.

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

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

#### **B.4.8. Dispoziții finale**

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apara 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, a cotei de 1/10 indiviz din imobilul situat în Ploiești, str. Stegarului nr.13, 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 cotei de 1/10 indiviz din imobilul situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - conform Hotărârii consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.93 din 30.03.2021.
2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
  - a. Adresă imobil: Ploiești, str. Stegarului nr. 13,
  - b. Suprafețe:
    - b.1. Suprafață teren: cotă 1/10 – 19 m<sup>2</sup>;
    - b.2. Suprafață locuință C1(parter+beci): cotă 1/10 – 15,30 m<sup>2</sup>;
    - b.3. Suprafață anexă C2 (parter): cotă 1/10 – 3,02 m<sup>2</sup>.
  - c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: Carte funciară nr. 147652, nr. cad. 147652, nr. cad. 147652-C1 și nr. cad. 147652-C2.
  - d. Preț de pornire la licitație: 59.610,00 lei
  - e. Taxă participare licitație: 500 lei
  - f. Garanție de Participare la licitație: 5.961,00 lei

#### NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, a fost calculat pornind de la prețul stabilit în raportul de evaluare nr. A.E.C. 320/17.03.2022 întocmit de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L.
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.

**SECȚIUNEA III**  
**FORMULARE**



**CERERE DE ÎNSCRIERE**  
**LA LICITAȚIA PUBLICĂ PENTRU CUMPĂRAREA COTEI DE 1/10 INDIVIZ DIN**  
**IMOBILULUI CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI,**  
**SITUAT ÎN PLOIEȘTI STR. STEGARULUI NR. 13**

**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 cotei de 1/10 indiviz din imobilul ce aparține  
domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13.

**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 cotei de 1/10 indiviz din imobilul ce aparține  
domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13.

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 cotei de 1/10 indiviz din imobilul ce aparține  
domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, 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 cota de 1/10 indiviz din imobilul ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Stegarului nr. 13, cu suma de:.....

.....  
(suma în cifre și în litere)

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ zile, respectiv până la data de \_\_\_\_\_,

(durata în litere și în cifre) (ziua/luna/anul)  
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)