



SC OPINION SRL



**RAPORT DE EVALUARE – TEREN ,  
PLOIEȘTI, STR.RUBINELOR, NR.45-  
47, JUD. PRAHOVA, NR.CAD.,  
137503,SUPRAFAȚĂ DE 226 MP**

BENEFICIAR

Municipiul Ploiești

DATA

31.07.2017

**Nr. Raport**

60/31.07.2017



**CĂTRE,**

**Municipiul Ploiești**

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 15964/24.07.2017, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare TEREN CURTE, PLOIEȘTI, STR. RUBINELOR, NR. 45-47 JUD. PRAHOVA, NR.CAD. 137503, SUPRAFAȚĂ DE 226 MP.

Prin prezenta scrisoare declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnaților nu este condiționat de estimări sau de rezultatul evaluării.

Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către Municipiul Ploiești, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator la fața locului în cursul inspecției.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017.

**Opinion SRL**

**Expert evaluator:**

Marilena Delia Udriș



## Cuprins

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Capitolul I .....                                                   | 3  |
| 1.1. Certificarea evaluatorului .....                               | 3  |
| 1.2. Rezumatul concluziilor importante .....                        | 4  |
| Capitolul II .....                                                  | 5  |
| 2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport ..... | 5  |
| 2.2. Identificarea evaluatorului .....                              | 5  |
| 2.3. Identificarea clientului .....                                 | 5  |
| 2.4. Identificarea utilizatorului .....                             | 5  |
| 2.5. Scopul evaluării .....                                         | 5  |
| 2.6. Identificarea proprietății de evaluat .....                    | 5  |
| 2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății .....            | 6  |
| 2.8. Tipul valorii și definiția acesteia .....                      | 7  |
| 2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii .....                   | 8  |
| 2.10. Amploarea investigației .....                                 | 8  |
| 2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate .....                 | 8  |
| 2.12. Ipoteze și ipoteze speciale .....                             | 9  |
| 2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare .....      | 9  |
| 2.14. Confirmarea conformității cu SEV .....                        | 10 |
| CAPITOLUL III: Prezentarea datelor .....                            | 10 |
| 3.1. Descrierea situației juridice .....                            | 10 |
| 3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente .....     | 10 |
| 3.3. Date despre aria de piață .....                                | 10 |
| 3.4. Analiza pieței imobiliare .....                                | 11 |
| 3.5. Descrierea terenului .....                                     | 13 |
| 3.6. Date privind impozitele .....                                  | 13 |
| Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile .....                  | 13 |
| 4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber .....        | 13 |
| 4.2. Evaluarea terenului .....                                      | 14 |
| 4.2.1. Compararea directă .....                                     | 14 |
| 4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii .....            | 17 |
| 4.4. Data raportului de evaluare .....                              | 17 |
| 4.5. Calificările evaluatorilor .....                               | 17 |
| ANEXE .....                                                         | 18 |

## Capitolul I

### 1.1. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest studiu sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm faptul că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului studiu de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Precizăm faptul că onorariul pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legătură cu declararea unei valori (din evaluare) sau interval de valori.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 compuse din ediția 2017 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2017.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, care a fost însoțit de reprezentanții clientului. Raportul de evaluare a fost întocmit în baza ipotezelor prezentate în cadrul său și în baza estimărilor făcute de evaluator, de asemenea prezentate în cadrul raportului. Prezentul studiu se supune normelor ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

**Opinion SRL**  
**Expert evaluator:**

Marilena Delia Udriou





**1.2. Rezumatul concluziilor importante**

|                                                                       |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>OBIECTUL EVALUĂRII</b>                                             | TEREN CURTE, NR.CAD. 137503, SUPRAFAȚĂ DE 226 MP  |
| <b>LOCALIZARE</b>                                                     | PLOIEȘTI, STR. RUBINELOR, NR. 45-47, JUD. PRAHOVA |
| <b>DOMENIU</b>                                                        | Privat                                            |
| <b>PROPRIETAR</b>                                                     | Municipiul Ploiești                               |
| <b>ACTE DE PROPRIETATE</b>                                            | HCL 199/28.05.2014                                |
| <b>SCOPUL EVALUĂRII</b>                                               | Estimarea valorii de piață                        |
| <b>DESTINATAR RAPORT</b>                                              | Municipiul Ploiești                               |
| <b>DATA INSPECȚIEI</b>                                                | 24.07.2017                                        |
| <b>DATA EVALUĂRII</b>                                                 | 31.07.2017                                        |
| <b>MONEDA</b>                                                         | Euro/Ron                                          |
| <b>CURS DE REFERINȚĂ</b>                                              | 4.5598 LEI/EURO                                   |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ TEREN</b>                                        | <b>31.640 euro / 144.272 lei.</b>                 |
| <b>Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.</b> |                                                   |

## Capitolul II

### *2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport*

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

### *2.2 Identificarea evaluatorului*

Studiul de evaluare este întocmit de catre Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. G.Doja, nr.17, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr. 0551, prin expert evaluator Marilena Delia Udroi nr. Leg. 16093. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

### *2.3. Identificarea clientului*

Clientul raportului este Municipiul Ploiești , CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 15964/24.07.2017.

### *2.4. Identificarea utilizatorului*

Utilizatorul raportului este Municipiul Ploiești , CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre.

### *2.5. Scopul evaluării*

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a bunului imobil.

### *2.6. Identificarea proprietății de evaluat*

Proprietatea imobiliară de evaluat, teren intravilan, este situată în Ploiești, str. Rubinelor, nr. 45-47, jud. Prahova.

Terenul are suprafață totală de 226 mp, destinație curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 56435/27.06.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentanților Municipiului Ploiești. Localizare:



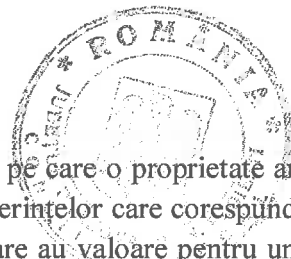
Fig.1 Imobil subiect, Str. Rubinelor, nr.45-47, Ploiești – Vedere satelit



Fig.2 Imobil subiect, Str.Rubinelor, nr. 45-47, Ploiești – Vedere Google Maps

### 2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL 199/28.05.2014 menționat în extrasul de carte funciară nr. 56435/27.06.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat.



## 2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

Conform Standardelor de Evaluare 2017 " Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și

chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

## **2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii**

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 31.07.2017. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 31.07.2017 este : 1€ = 4.5598 lei.

## **2.10. Amploarea investigației**

În ziua inspecției, 24.07.2017, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești, Ștefan Georgian. S-a permis accesul evaluatorilor și a furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat limitări sau restricții, au fost realizate fotografii precum și un interviu cu reprezentantul proprietarului. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești. Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de Primăria Municipiului Ploiești.

Conform GEV 630 ” De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspecției parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.” În cazul prezentei lucrări de evaluare, inspecția proprietății a fost permisă de către proprietar și realizată integral.

## **2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate**

Informațiile utilizate în elaborarea studiului de evaluare au fost obținute din multiple surse:

**Informații generale:**

- Informații de pe piața imobiliară, agenții imobiliare, ziare, prospectări ale pieței imobiliare, verificări personale;
- Informații publice de pe internet.
- Baza de date a evaluatorului.

**Informații specifice proprietății:**

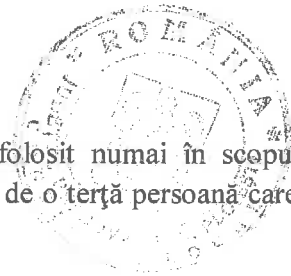
- Extras CF 56435 /27.06.2017
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Hotărârea 199/28.04.2014 CL Ploiești
- Fișa mijloc fix, nr. inventar I-1 S1 1974

**2.12. Ipoteze și ipoteze speciale**

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu se respectă aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată;
- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a bunurilor;
- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;
- Nu au făcut obiectul constatărilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor;
- Studiul de evaluare analizează implicațiile ce decurg din condițiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului sau radiații periculoase care ar putea afecta valoarea;
- Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului *raport* au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;
- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;
- Informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;
- Terenul a fost evaluat ca fiind liber

**2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;



Acest raport este confidențial, destinat exclusiv *beneficiarului* și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport în condițiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el).

#### **2.14. Confirmarea conformității cu SEV**

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017.

### **CAPITOLUL III: Prezentarea datelor**

#### **3.1. Descrierea situației juridice**

*Dreptul de proprietate* asupra imobilelor aparține Municipiului Ploiești conform HCL 199/28.05.2014, menționat în extrasul de carte funciară nr. 56435/27.06.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat. Conform extrasului de CF nr. 56435/27.06.2017 nu există sarcini intabulate.

#### **3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente**

Terenul aparține Municipiului Ploiești, domeniul privat. A fost înscris în domeniul privat conform HCL 199/28.05.2014.

#### **3.3. Date despre aria de piață**

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor; toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, fizice, etc.

#### **Analiza ofertei și cererii**

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada urmatoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei și o creștere a cererii.

#### **Echilibrul pieței**

Cererea este constantă pe un trend ascendent, oferta relativ mai mică cu tendința de stagnare fiind influențată de factorii economici curenți. În consecință se poate concluziona că piața imobiliară de tipul proprietății evaluate, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii.



### 3.4. Analiza pieței imobiliare

#### Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform studiilor de piață întocmite de compania Darian DRS, "piața tranzacțiilor imobiliare din România a crescut în primul semestru din 2016 cu aproximativ 80% față de aceeași perioadă a anului precedent. Totalul investițiilor din primul semestru al anului se găsește undeva în jurul valorii de 360 de milioane de euro. În ceea ce privește defalcarea pe regiuni, Capitala ocupă primul loc cu aproximativ jumătate din valoarea tranzacțiilor, urmată de Sibiu cu aproximativ 30%. În ceea ce privește defalcarea pe segmente imobiliare, aproximativ jumătate din tranzacții s-au derulat în sectorul de retail, 35% în cel de birouri și aproximativ 15% în industrial. Îmbunătățirea condițiilor de creditare coroborat cu apetitul crescut al bancilor și investitorilor mari pentru produse de calitate ridicată nu fac decât să încurajeze noile investiții în domeniul imobiliar. Cu toate acestea, lichiditatea pe piață este totuși limitată de către furnizori, iar produsele de calitate aflate în diferite stadii de lichidare sunt tot mai rare.

Referitor la anul 2017, conform antena3.ro, piața imobiliară din România se află pe un trend ascendent, nivelul dezvoltării acestui domeniu fiind în strânsă legătură cu creșterea economică înregistrată de România în ultimul an. Atât Guvernul, Parlamentul și instituțiile publice și locale, cât și investitorii și dezvoltatorii imobiliari au un scop comun și anume menținerea, în 2017, a acestei tendințe de creștere. Fiind un domeniu viu, în permanentă mișcare, evoluția și fluctuațiile din acest domeniu îi interesează în egală măsură pe cumpărătorii de locuințe. În sprijinul lor, dar și al constructorilor și al oamenilor de afaceri din sectorul imobiliar, statul, prin puterea sa de reglementare, propune o serie de măsuri care să ducă la stimularea pieței imobiliare.

#### Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la terenuri în Ploiești, au fost analizate un număr de 32 proprietăți oferite spre vânzare, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuințare ca și proprietatea subiect. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare.

Valorile variază între 24 euro/mp și 275 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare și apropiere de zonele favorabile ale orașului.

Prețul mediu a ofertelor analizate este de 143 euro/mp. Analiza este prezentată mai jos:

Mapa Distribuția prețurilor

| Informații              | Proprietatea evaluată | Aria de piață analizată (32 proprietăți) |                         |                              |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
|                         |                       | medie                                    | minim                   | maxim                        |
| Preț ofertă/vanzare (€) |                       | 53.115                                   | 12.000                  | 114.042                      |
| Preț (€/mp)             |                       | 143                                      | 34                      | 275                          |
| Zile piață              |                       | 142                                      | 1                       | 636                          |
| Suprafața teren (mp)    | 226                   | 384                                      | 200                     | 500                          |
| Front stradal           | 23                    | 12                                       | 8                       | 22                           |
| Utilități generale      |                       | Curent, apă, gaz, canalizare             | Curent, apă, canalizare | Curent, apă, gaz, canalizare |

Restrângând analiza la zona subiect, au fost identificate 58 de potențiale comparabile având prețuri între 58 și 250 euro/mp. Media se situează în jurul valorii de 143 euro/mp.

Mapa Distribuția prețurilor

| Informații              | Proprietatea evaluată | Aria de piață analizată (58 proprietăți) |                         |                              |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
|                         |                       | medie                                    | minim                   | maxim                        |
| Preț ofertă/vanzare (€) |                       | 45.000                                   | 19.000                  | 114.042                      |
| Preț (€/mp)             |                       | 143                                      | 58                      | 250                          |
| Zile piață              |                       | 92                                       | 1                       | 700                          |
| Suprafața teren (mp)    | 226                   | 382                                      | 181                     | 500                          |
| Front stradal           | 23                    | 15                                       | 6                       | 30                           |
| Utilități generale      |                       | Curent, apă, gaz, canalizare             | Curent, apă, canalizare | Curent, apă, gaz, canalizare |

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate și utilizând platforme specializate. Ofertele nu au fost ajustate în niciun fel, fiind preluate în forma originală. Din analiză au fost eliminate extremele, rezultând prezentele valori. Mediile au fost calculate folosind diverse metode, conform raționamentului profesional. Studiul de piață încearcă să ofere o

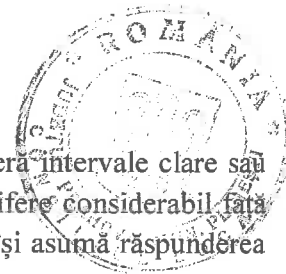


image de ansamblu a pieței imobiliare din zonă, și nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie încadrată valoarea bunului. Valoarea imobilului poate să difere considerabil față de mediile analizelor de piață, în funcție de caracteristicile specifice. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea datelor preluate din anunțuri, acestea aparținând proprietarilor.

### 3.5. Descrierea terenului

Conform datelor primite de la client terenul este amplasat în intravilanul orașului Ploiești, are o suprafață de 226 mp. Accesul la str. Rubinelor se realizează direct conform planului de amplasament furnizat.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială, pe strada Rubinelor.

Amenajările terenului sunt următoarele :

- nu este împrejmuit
- utilitățile existente la limita proprietății, sunt apă curentă, canalizare, gaze, energie electrică.

Descrierea proprietății este realizată folosind informațiile furnizate de către reprezentanții Municipiului Ploiești și datele culese la fața locului de către evaluator.

### 3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 150 lei pentru intravilanul orașului Ploiești.

## Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

### 4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

#### Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- care conduce la cea mai mare valoare (maxim productivă);

În analiza celei mai bune utilizări a terenului presupus liber, s-au avut în vedere următorii factori:

- ☐ terenul este situat într-o zonă de locuințe/servicii;
- ☐ poziționarea terenului foarte bună;
- ☐ utilizarea proprietatilor din imediata vecinatate si din zona este de locuințe/ servicii

☐ utilizarea actuală de teren rezidențial

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren construit, cu destinație rezidențială.

#### 4.2. Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că ofera utilitate potențială (spre exemplu ca și construcție, ca amplasament pentru o structură, facilitare de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport). Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la evaluarea terenului.

În evaluarea oricărui tip de proprietate trebuie descris de fiecare dată și analizat atât terenul cât și amplasamentul.

Amplasamentul este un teren îmbunătățit/amenajat astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare (singulară sau mixtă).

O descriere a terenului sau a amplasamentului cuprinde o listă detaliată de date reale, incluzând o descriere a bunului imobil, alte date oficiale înregistrate și informațiile caracteristicilor fizice.

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- anticiparea;
- schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul;

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în cadrul studiului de evaluare sunt:

- **Comparația directă;**

##### 4.2.1. Comparația directă

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor vânzărilor, limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent, sau au fost oferite spre vânzare.

Dat fiind faptul că în perioada actuală când tranzacțiile atât cu terenuri cât și alte tipuri de proprietăți imobiliare sunt greu identificabile și dificil de probat, în special în zona Ploiești, evaluatorul a identificat și utilizat **oferte** de vânzare și terenuri.

Analiza comparativă a proprietăților și tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea, care pot include diferențe în ceea ce privește:

## - Drepturile de proprietate evaluate;

- Conditii de vanzare;
- Condițiile de finanțare;
- Cheltuieli necesare imediat după vânzare;
- Condițiile de piață la data evaluării;
- Localizarea (poziția)/ tip/ zonare;
- Caracteristici fizice;
- Utilități;
- Cea mai bună utilizare;

În vederea aplicării metodei s-a analizat piața imobiliară a Orașului Ploiești urmărind identificarea unor tranzacții cu terenuri în zona intravilană a acestuia.

Întrucât în ultimul an evaluatorul nu a identificat tranzacții, s-au avut în vedere mai multe oferte de vânzare de terenuri din zone apropiate proprietății de evaluat.

În cadrul aplicării metodei s-a aplicat în unele cazuri o ajustare de negociere asupra pretului de oferta, informația fiind obținută din discuții cu proprietarii.

Terenurile oferite drept comparabile care fac obiectul studiului au fost terenuri libere sau cu construcții demolabile.

Elementele de comparație luate în calcul la aceasta tehnică au fost: Drepturi de proprietate; Condiții de vânzare; Condiții de finanțare; Condiții de vânzare; Cheltuieli necesare imediat după vânzare; Condiții de piață la data evaluării; Localizare (poziție)/ tip/ zonare; Suprafață; Acces teren; CMBU; Utilități.

Prezentarea comparabilelor, cu caracteristicile fiecăreia este prezentată în tabelul de mai jos.

| CARACTERISTICI      |                     | C O M P A R A B I L E                        |                         |                                 |                            |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|
|                     |                     | A                                            | B                       | C                               | D                          |
|                     |                     | OFERTA                                       | OFERTA                  | OFERTA                          | OFERTA                     |
| DENUMIRE            | teren intravilan    | teren intravilan                             | teren intravilan        | teren intravilan                | teren intravilan           |
| LOCALIZARE          | Ploiesti            | Ploiesti                                     | Ploiesti                | Ploiesti                        | Ploiesti                   |
| AMPLASAMENT         | str Rubinelor 45-47 | Malu Rosu- str Penes Curcanul/AI. Dumbraveni | STR Malu Rosu/Traian    | str Cantacuzino/Pene s Curcanul | zona Malu Rosu, AI.Blanari |
| PROPRIETAR          | Ploiesti            | persoana fizica                              | persoana fizica         | persoana fizica                 | persoana fizica            |
| suprafata           | 226                 | 350                                          | 377                     | 1000                            | 387                        |
| data inspectiei     | 24.07.2017          | iulie 2017                                   | iulie 2017              | iulie 2017                      | iulie 2017                 |
| pret/mp-oferta      | ?                   | 166                                          | 198                     | 150                             | 116                        |
| front stradal       | 22.15               | 11                                           | 15.77                   | 11                              | 8.88                       |
| valoare oferta      | ?                   | 58000                                        | 75000                   | 150000                          | 45000                      |
| id anunt            |                     | V0303HAB90G                                  | MSH4690AT               | 5S713GKARLE                     | MSH4167WN                  |
| contact             |                     | 732527300                                    | 733358130               | 731003406                       | 733358130                  |
|                     |                     | Pers fizica-Alin Georgescu                   | ag.imob.                | ag.imob.                        | AG IMOB                    |
| alte caracteristici |                     | teren liber                                  | teren cu constr         | teren cu constr demolab         | teren cu constr demolab    |
|                     |                     | o deschidere                                 | o deschidere            | o deschidere                    | 2 deschideri               |
|                     |                     | fara constructii                             | constr demolabila 130mp | constr demolab.60mp             | constr demolab 98 mp       |

| ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                          |                                 |                            |  |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|--|
| ELEMENTE DE COMPARATIE                                               | Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | PROPRIETATI COMPARABILE                      |                                          |                                 |                            |  |
|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | A                                            | B                                        |                                 |                            |  |
| Suprafata teren (mp)                                                 | 226.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 350                                          | 377                                      | 1,000                           | 387                        |  |
| Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 166                                          | 168                                      | 150                             | 116                        |  |
| Date disponibile                                                     | Iulie 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              | Oferta                                   | Oferta                          | Oferta                     |  |
| Margi negociere (%)                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -15%                                         | -20%                                     | -20%                            | -10%                       |  |
| Margi negociere (EURO/mp)                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -24.90                                       | -39.60                                   | -30.00                          | -11.60                     |  |
| Pret corectat (EURO/mp)                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 141                                          | 158                                      | 120                             | 104                        |  |
| Motivare corectie                                                    | Ca urmare a discontului avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10%-20% , in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor , reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari. |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Ajustari specifice tranzactiei                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Drepturi de proprietate                                              | Deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Deplin                                       | Deplin                                   | Deplin                          | Deplin                     |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | 0%                                       | 0%                              | 0%                         |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                            | 0                                        | 0                               | 0                          |  |
| Pret ajustat (EURO/mp)                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 141                                          | 158                                      | 120                             | 104                        |  |
| Motivare ajustare                                                    | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Conditii de finantare                                                | Normale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Normale                                      | Normale                                  | Normale                         | Normale                    |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | 0%                                       | 0%                              | 0%                         |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                            | 0                                        | 0                               | 0                          |  |
| Pret ajustat (EURO/mp)                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 141                                          | 158                                      | 120                             | 104                        |  |
| Motivare ajustare                                                    | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Conditii de vanzare                                                  | Independent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Independent                                  | Independent                              | Independent                     | Independent                |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | 0%                                       | 0%                              | 0%                         |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                            | 0                                        | 0                               | 0                          |  |
| Pret ajustat (EURO/mp)                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 141                                          | 158                                      | 120                             | 104                        |  |
| Motivare ajustare                                                    | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare                           | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nu este cazul                                | Nu este cazul                            | Nu este cazul                   | Nu este cazul              |  |
| Ajustare (EURO)                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                            | 10                                       | 2                               | 8                          |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              | 8%                                       | 2%                              | 8%                         |  |
| Pret ajustat (EURO)                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 141                                          | 168                                      | 122                             | 112                        |  |
| Motivare ajustare                                                    | s-au aplicat ajustari comparabilelor A, B si C care au constructii demolabile. Costul demolarilor s-a estimat la aprox 30 euro/MP, ajustarea pe metrul patrat obtinandu-se prin raportul dintre costul total al demolarii si suprafata fiecarei teren                                                                                                                               |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Conditii de piata                                                    | Iulie 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Iulie 2017                                   | Iulie 2017                               | Iulie 2017                      | Iulie 2017                 |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | 0%                                       | 0%                              | 0%                         |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.00                                         | 0.00                                     | 0.00                            | 0.00                       |  |
| Pret ajustat (EURO/mp)                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 141                                          | 168                                      | 122                             | 112                        |  |
| Motivare ajustare                                                    | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Ajustari specifice proprietatii                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Localizare                                                           | str Rubinelor 45-47                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Malu Rosu- str Penes Curcanul/AI. Dumbraveni | STR Malu Rosu/Tralan                     | str Cantacuzino/Pe nes Curcanul | zona Malu Rosu, Al.Blanari |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | -19%                                     | 0%                              | -9%                        |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                            | -27                                      | 0                               | -10                        |  |
| Motivare ajustare                                                    | s-a aplicat ajustare comparabilei B situata in zona intersectiei Malu Rosu cu str Tralan, zona mai bine cotatea imobiliar decat subiectul, conform analizei de piata. Ajustarea s-a determinat prin diferenta intre preturile comparabilelor A si B rezultand o ajustare bruta de                                                                                                   |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Drum acces                                                           | asfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Asfaltat                                     | Asfaltat                                 | Asfaltat                        | Asfaltat                   |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | 0%                                       | 0%                              | 0%                         |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.00                                         | 0.00                                     | 0.00                            | 0.00                       |  |
| Motivare ajustare                                                    | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Utilitati                                                            | utilitati pe teren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | utilitati la limita, canalizare pe teren     | utilitati la limita, canalizare pe teren | utilitati pe teren              | utilitati pe teren         |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | 0%                                       | 0%                              | 0%                         |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                            | 0                                        | 0                               | 0                          |  |
| Motivare ajustare                                                    | nu au fost necesare ajustari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Suprafata                                                            | 226.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 350                                          | 377                                      | 1,000                           | 387                        |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Motivare ajustare                                                    | s-a realizat ajustare pozitiva comparabilei C cu suprafata mult mai mare fata de subiect si restul comparabilelor. Ajustarea s-a obtinut prin diferenta intre preturile comparabilelor C si D si s-a rezultat                                                                                                                                                                       |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Deschidere (m)                                                       | 22.15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11                                           | 15.77                                    | 11                              | 8.88                       |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | 0%                                       | 13%                             | 13%                        |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                            | 0                                        | 15.00                           | 14.00                      |  |
| Motivare ajustare                                                    | s-a aplicat ajustari pozitive comparabilelor C si D la care raportul front strada/suprafata este inferior subiectului si restului comparabilelor. Am apreciat ajustarea procentuala de 13% (diferenta intra comparabilele A si C)                                                                                                                                                   |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Relieful/forma terenului                                             | Regulat, Plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Regulat, Plan                                | Regulat, Plan                            | Regulat, Plan                   | Regulat, Plan              |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | 0%                                       | 0%                              | 0%                         |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.00                                         | 0.00                                     | 0.00                            | 0.00                       |  |
| Motivare ajustare                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Utilizare                                                            | rezidentiala                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | rezidentiala                                 | rezidentiala                             | rezidentiala                    | rezidentiala               |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | 0%                                       | 0%                              | 0%                         |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.00                                         | 0.00                                     | 0.00                            | 0.00                       |  |
| Motivare ajustare                                                    | nu au fost necesare ajustari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Regim de inaltime zonal                                              | P+4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | P+1                                          | P+1                                      | P+4                             | P+4                        |  |
| Ajustare (%)                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | 0%                                       | 0%                              | 0%                         |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.00                                         | 0.00                                     | 0.00                            | 0.00                       |  |
| Motivare ajustare                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                          |                                 |                            |  |
| Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.00                                         | -27.00                                   | 15.00                           | 3.88                       |  |
| Pret ajustat (EURO/mp)                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 141                                          | 141                                      | 137                             | 116                        |  |
| Ajustare totala neta (EURO)                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.00                                         | -17.00                                   | 17.00                           | 11.88                      |  |
| Ajustare totala neta (%)                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                                           | -9%                                      | 11%                             | 10%                        |  |
| Ajustare totala bruta (EURO)                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.00                                         | 37.00                                    | 17.00                           | 32.12                      |  |
| Ajustare totala bruta (%)                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0.00%                                        | 18.69%                                   | 11.33%                          | 27.69%                     |  |
| Suprafata teren (mp)                                                 | 226.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | mp                                           |                                          |                                 |                            |  |
| Valoarea estimata (EURO/mp)                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 141 EURO/mp                                  |                                          |                                 |                            |  |
| ROTUNJIT                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 140 EURO/mp                                  |                                          |                                 |                            |  |
| VALOARE ESTIMATA                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 31.640 EURO                                  |                                          | 144.272 LEI                     |                            |  |
| * cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                          |                                 |                            |  |

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 140 euro/mp, adică **31.640 euro / 144.272 lei**. Terenul a fost evaluat ca fiind liber. Valoarea nu include TVA.

#### 4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

În urma aplicării abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare pentru teren au fost obținute următoarele valori :

##### 1. Abordarea prin piață:

Valoare de piață teren = **31.640 euro / 144.272 lei**

**Valoarea de piață teren = 31.640 euro / 144.272 lei**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revizuirea întregii lucrări și a datelor folosite.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar să prezentăm următoarele considerente :

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este metoda comparației directe; conform standardelor în vigoare, nu a fost necesară utilizarea unei a doua metode dacă au fost identificate suficiente informații pentru comparația directă.

- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;

- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la comparația directă, acestea provenind și din surse de încredere.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;  
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- Valoarea este o predicție;

- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

- Terenul a fost evaluat ca fiind liber.

- Imobilele au fost evaluate strict în ipotezele prezentate în raport și folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

#### 4.4. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 31.07.2017.

#### 4.5. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluatori autorizați, membri titulari ANEVAR, cu specialitatea EPI.

Opinion SRL

Expert evaluator:





# ANEXE



**Vedere stradală**



**Acces str. Rubinelor**



**Acces str. Rubinelor**



**Incintă teren**



**Incintă**



**Incintă**



19151703

Carte Funciară Nr. 137503 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA  
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti**

|      |       |
|------|-------|
| Nr.  | 56435 |
| Ziua | 27    |
| Luna | 06    |
| Anul | 2017  |

TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Rubinelor, Nr. 45-47, Jud. Prahova

| Nr. Crt | Nr cadastral<br>Nr. | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|---------|---------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 137503              | 226             |                        |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale        | Referinta |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>47373 / 20/06/2014</b>                                                    |           |
| Act Administrativ nr. 199, din 28/05/2014 emis de Consiliul Local Ploiesti;  |           |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala<br>1/1 | A1        |
| 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (DOMENIUL PRIVAT)                       |           |

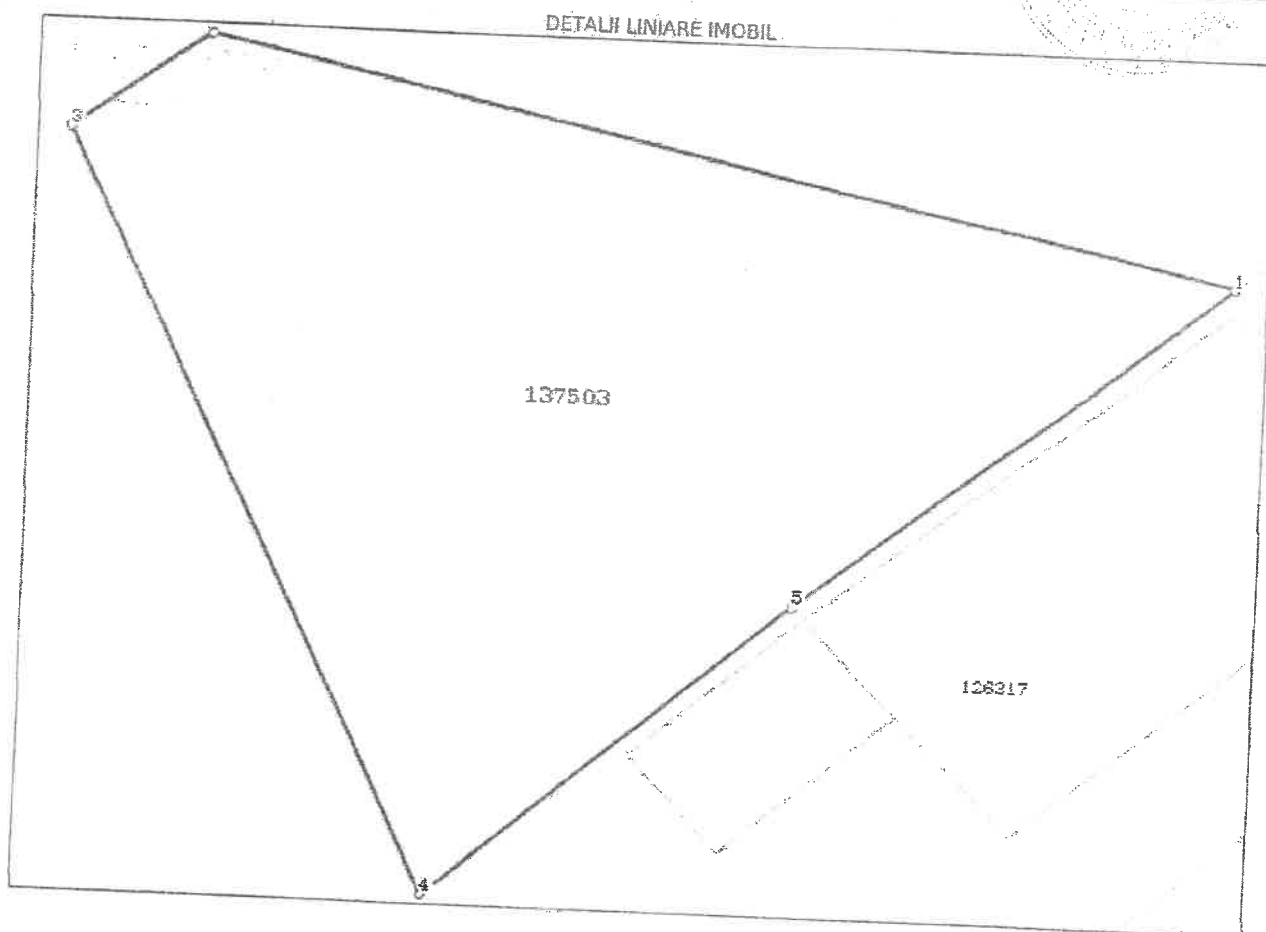
**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate,<br>drepturi reale de garanție și sarcini | Referinta |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 137503       | 226             |                        |

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



**Date referitoare la teren**

| Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|-----|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1   | curți construcții   | DA         | 226            | -     | -       | -        |                        |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 22.152              |
| 2             | 3             | 3.555               |
| 3             | 4             | 18.741              |
| 4             | 5             | 10.248              |
| 5             | 1             | 11.72               |

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

Carte Funciară Nr. 137503 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti  
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.449148/27-06-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

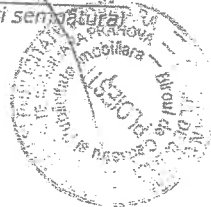
Data soluționării,  
27-06-2017

Data eliberării,

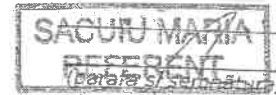
29. IUN. 2017

Asistent Registrator,  
ILEANA MIHAELA VASILE

(parafă și semnătură)



Referent,



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



**HOTĂRÂREA NR. 199**  
privind includerea unor imobile – terenuri în  
patrimoniul municipiului Ploiești

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri Dumitru Cristian, Ganea Cristian, Popa Constantin, Popa Gheorghe, Bolocan Iulian și Raportul de specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile – terenuri în patrimoniul municipiului Ploiești ;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1 și art. 859, alin. 2 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată;

În baza prevederilor Legii nr. 7/1996, legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art.4 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36, alin.2 lit.c) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

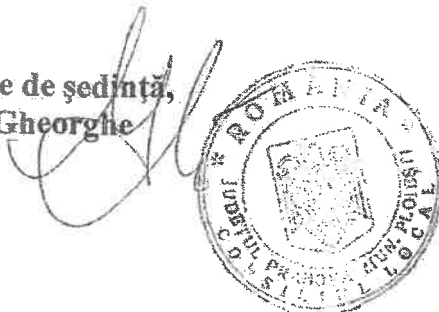
**Art.1.** Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a imobilelor-terenuri identificate în anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Direcția de Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică din cadrul municipiului Ploiești vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.3.** Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi, 28 mai 2014.**

Președinte de ședință,  
Sîrbu Gheorghe

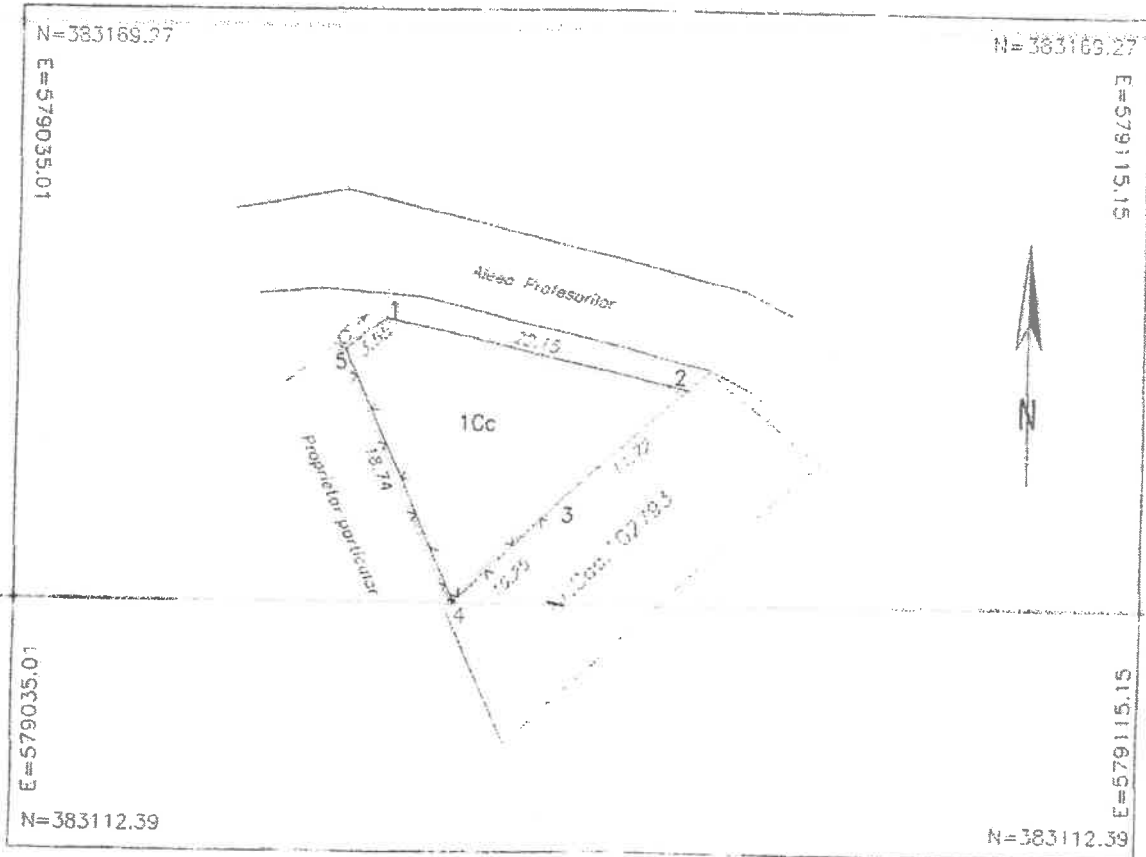


Contrasemnează Secretar,  
Oana Cristina Iacob

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Sc.1:500

|                     |                    |                                                       |
|---------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata | Adresa imobilului                                     |
|                     | 226mp              | Mun. Ploiesti, Str. Rubinelor Nr. 45-47, Jud. Prahova |
| Cartea funciara nr. | UAT                | Mun. Ploiesti - Intravilan A 1                        |



| Date referitoare la teren       |                          |                       |                       |                                          |       |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------------|-------|
| Nr. parcela                     | Categ. de folosinta      | Suprafata (mp)        | Valoare de impozitare | Mertuni                                  |       |
| 1                               | Cc                       | 226                   |                       |                                          |       |
| Total                           |                          | 226                   |                       | Teren delimitat partial cu gard de plasa |       |
| Date referitoare la constructii |                          |                       |                       |                                          |       |
| Cod constr.                     | Suprafata constr. la sol | Valoare de impozitare | Mertuni               |                                          |       |
|                                 |                          |                       |                       |                                          |       |
| Total                           |                          |                       |                       |                                          |       |
| Inventar de coordonate          |                          |                       |                       |                                          |       |
| Sistem de proiectie STEREO-70   |                          |                       |                       |                                          |       |
| Nr.pct.                         | N (m)                    | E (m)                 | Nr.pct.               | N (m)                                    | E (m) |
|                                 |                          |                       |                       |                                          |       |
|                                 |                          |                       |                       |                                          |       |
|                                 |                          |                       |                       |                                          |       |

Blom Romania

Certificat de autorizare

Nr. registru lucrari:

Data: septembrie

Se confirma suprafata din masuratori si intraducerea in planul de baza etc. date.

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Seriile B Nr. 697  
Clasa 1  
SC BLOM ROMANIA SRL

Blom Romania

Certificat de autorizare

Nr. registru lucrari:

Data: septembrie

Se confirma suprafata din masuratori si intravilanul pe baza datelor.



# FISA MIJLOCULUI FIX

Nr. inventar **I-1 S1 1974** Cont: **211.01.00.02.A.03**  
Fel, serie, nr, data document provenienta

Valoare de inventar **54.122**  
Amortizare lunara

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice  
Gestiune - Directia de Gestiune Patrimoniu- Fd Imobiliar  
si Contracte

Teren- Str. Rubinelor nr.45-47

cf Adr DGP, Serv Valorificare nr.400/09.08.2014 teren dom  
privat , HCL 265/24.07.2014 evaluat SC FIDOX  
NR.1.532/17.07.2014 , S=226mp;

/

Grupa **4**

ACTIVE FIXE NECORPORALE

Codul de  
clasificare

Data dării în folosință / intrării în patrimoniu

Anul **2014**

Luna **07**

Data amortizării complete

Anul

Luna

Reabilitare / consolidare

Data

DNF ani

Data ultimei reevaluări

**30-12-2016**

Durata normală de funcționare: .....luni.....

## ACCESORII

| Nr. inventar<br>de la număr<br>la număr | Documentul<br>(data, felul,<br>numarul) | Operatiile care privesc miscarea,<br>cresterea sau diminuarea valorii<br>mijlocului fix      | UM (MP) | Debit  | Credit | Sold      |  |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|-----------|--|
| I-1 S1 1974                             | 31-08-2014; 80                          | HCL 266/24-07-2014 (cf Adr DGP, Serv<br>Valorificare nr.400/09.08.2014 teren dom<br>privat ) | 226     | 54.122 |        | 54.122,00 |  |
| I-1 S1 1974                             | 30-12-2016; 80.4                        | PV DE38 / 19.01.2017, DIFERENTE DIN<br>REEVALUARE 12.2016 - IPC ()                           | 226     |        | 909,25 | 53.212,75 |  |

**Teren, Constructii, supraf. de 350 mp, F.S. de 11 mp - Malu Rosu, Ploiesti**

**ID: V0303HAB90G**

Status: retras la 28 iunie 2017

Zile in piata: o zi

Primul pret solicitat: 65.000 EUR

Ultimul pret solicitat: 58.000 EUR  
166 EUR/mp

Sursa: Alin Georgescu (particular)

Telefoane: 0732527300

E-mail: roxanaraiff81@gmail.com

Actualizat: Imobiliare.ro - 28.06.2017

**Caracteristici proprietate:**

Tip teren: Constructii

Clasificare teren: Intravilan

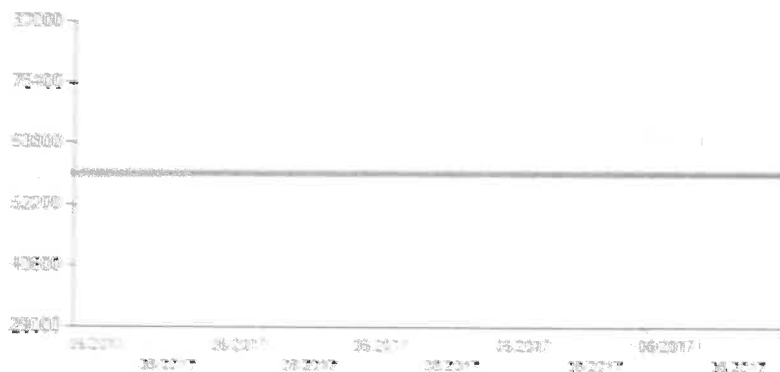
Suprafata teren: 350 mp

Front stradal: 11 m

Utilitati: --

Acces / amenajare strazi: --

Utilizare: --



**Evolutia pretului cerut**

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Teren, Constructii, supraf. de 1000 mp, F.S. de 11 mp - Cantacuzino, Ploiesti

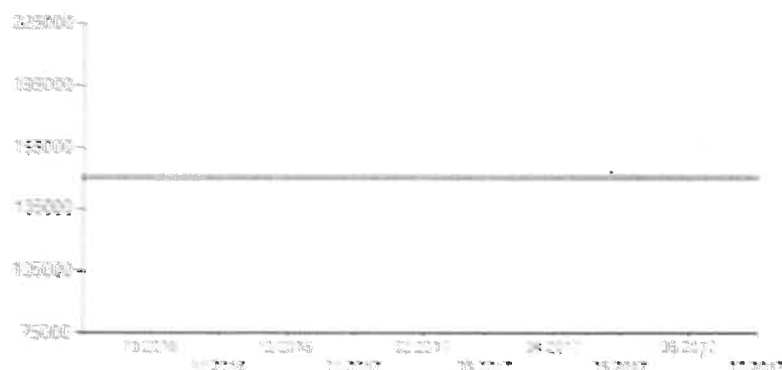
ID: 55713GKARLE

Status: la vanzare din 8 septembrie 2016  
Zile in piata: 327 zile  
Primul pret solicitat: 150.000 EUR  
Ultimul pret solicitat: 150.000 EUR  
150 EUR/mp

Sursa: Agentie Imobiliara  
Telefoane: 0731-003406  
Actualizat: Imobiliare.ro - 13.09.2016

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii  
Clasificare teren: Intravilan  
Suprafata teren: 1.000 mp  
Front stradal: 11 m  
Utilitati: Curent, apa, gaz, canalizare  
Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate  
Utilizare: rezidential



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



## Teren intravilan de vanzare, zona Malu Rosu, 387 mp

Suprafata teren = 387.00 mp

**45.000 EUR**

**0733 358 130**

ID OFERTA: **MSH4167WN**

[CERE DETALII](#)

### Caracteristici

|                  |             |                       |            |
|------------------|-------------|-----------------------|------------|
| Suprafata teren: | 387 mp      | Categorie:            | Intravilan |
| Front stradal:   | 8.88 m      | Constructie pe teren: | DA         |
| Nr. Fronturi:    | 2           | Suprafata construita: | -          |
| Tip teren:       | Constructii |                       |            |

### Utilitati

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

### Alte informatii

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

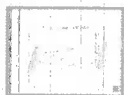
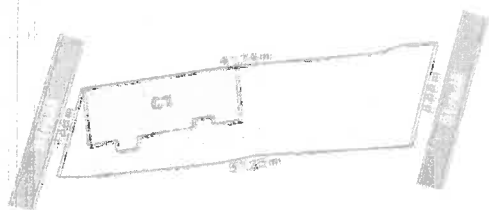
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

### Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **205.096,50 Lei**

Total taxe notariale: **3.015,93 Lei**

[Vezi detalii](#)



Localizare



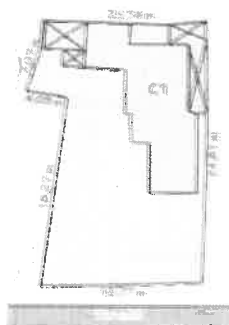
Google

250 m

Raportare o encare pe hartă



Suprafata teren = 377,00 mp



## Teren intravilan de vanzare, zona Malu Rosu, 377 mp

**75.000 EUR**

PRET negociabil

0733 358 130

ID OFERTA: **MSH4690AT**

[CERE DETALII](#)

### Caracteristici

|                  |             |                       |            |
|------------------|-------------|-----------------------|------------|
| Suprafata teren: | 377 mp      | Categorie:            | Intravilan |
| Front stradal:   | 15.77 m     | Constructie pe teren: | DA         |
| Nr. Fronturi:    | 1           | Suprafata construita: | -          |
| Tip teren:       | Constructii |                       |            |

### Utilitati

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

### Alte informatii

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

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

### Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **341.827,50 Lei**

Total taxe notariale: **4.560,98 Lei**

[Vezi detalii](#)



### Localizare

Mapa

Loc



Google

200 m

Reportaj o cercare pe harta

Case la rosu, case la cheie, amenajari interioare, exterioare, demolari, termoizolatii, hidroizolatii, alpinism utilitar. Contacteaza-ne la: **0724.916.059**



SERVICII PRETURI MANOPERA PRETURI DEMOLARI CASE PROIECTE INFO UTILE CONTACT

## Preturi demolari case

| Serviciu                                                                        | Pret                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Demolat si carat moloz casa paianta                                             | 60 lei / mp de amprenta casa  |
| Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton    | 100 lei / mp de amprenta casa |
| Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton      | 150 lei / mp de amprenta casa |
| Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi si placa beton fara centuri | 200 lei / mp de amprenta casa |
| Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi , placa beton, centuri      | 250 lei / mp de amprenta casa |

Preturile nu includ TVA si sunt valabile in Ploiesti si in jurul acestuia la o distanta maxima de 10 km.

Preturile sunt valabile doar pentru locatiile unde avem acces la casa cu buldoexcavatorul, in cazul in care demolarea se face manual preturile cresc considerabil.

Exemplu de calcul demolare:

Casa de 50 mp construiti amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmultit cu 100 lei / mp = 5000 lei

In pretul acesta intra :

Demolarea acoperisului , al tavanului, preretilor , pardoselii , elevatiei , scoaterea fundatiei din pamant si caratul acestora din curtea dvs.

La final se face o nivelare a terenului cu buldoexcavatorul.

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

Info utile: Acte necesare pentru autorizatia de demolare sau desfiintare

### Contact

📍 **Adresa:** Bdul. Republicii Nr. 23, Ploiesti, Prahova

☎ **Telefon:** 0724.916.059

✉ **Email:** [contact@csconstruct.ro](mailto:contact@csconstruct.ro)

### Despre noi

CSConstruct este o firma ce activeaza in domeniul constructiilor civile cat si in cel al constructiilor industriale. Punem la dispozitia clientilor nostri o gama larga de solutii profesionale pentru proiecte diverse, incepand cu amenajari interioare sau constructii de dimensiuni mici, pana la constructii specifice industriei grele.

**CAIET DE SARCINI**

Privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Rubinelor nr. 45-47, județul Prahova, Carte Funciară 137503, număr cadastral 137503



## CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Rubinelor nr. 45-47, județul Prahova, Carte Funciară 137503, număr cadastral 137503

### 1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Obiectul licitației îl constituie vânzarea imobilului în suprafața de 226 m<sup>2</sup> din domeniul privat al Municipiului Ploiești situat în **Ploiești, str. Rubinelor nr. 45-47, județul Prahova, Carte Funciară 137503, număr cadastral 137503**

Obiectul licitației este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### 2. INFORMAȚII GENERALE DESPRE IMOBILUL SCOS LA LICITAȚIE ÎN VEDEREA VANZARII

Imobilul situat în Municipiul Ploiești **str. Rubinelor nr. 45-47, județul Prahova, Carte Funciară 137503, număr cadastral 137503**, scos la licitație în vederea vânzării este proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

**Suprafața este de 226 m<sup>2</sup>.**

### 3. DOCUMENTELE NECESARE PARTICIPĂRII LA LICITAȚIE ȘI CONDIȚIILE DE ELIGIBILITATE

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

Dosarul de participare la licitație trebuie să cuprindă următoarele documente:

#### A. Persoane fizice

- a) Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație - conform anexa nr. 1
- b) Copie după actul de identitate
- c) Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
  1. documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
  2. nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;

3. în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
4. în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

d) Dovezi privind achitarea tuturor obligațiilor către bugetul local și bugetul general consolidat, prin prezentarea unor certificate de atestare fiscală, eliberate de organele fiscale competente (**Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești, Primăria Municipiului Ploiești, Direcția Generală a Finanțelor Publice**) - (prezentate în original, în copie legalizată sau în copie conformă cu originalul și care să nu fie mai vechi de 30 de zile);

- e) Dovada achitării caietului de sarcini;
- f) Dovada achitării taxei de participare la licitație;
- g) Dovada constituirii garanției de participare la licitație

#### **B. Persoane juridice**

a) Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație - conform anexa nr. 1

b) Copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv pentru persoane juridice;

c) 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;

d) Copie de pe certificatul de înregistrare fiscală (după caz);

e) Declarație pe proprie răspundere, în **formă autentică (notarială)**, din care să rezulte că:

1. documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;

2. nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;

3. în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;

4. în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

f) Dovezi privind achitarea tuturor obligațiilor către bugetul local și bugetul general consolidat, prin prezentarea unor certificate de atestare fiscală, eliberate de organele fiscale competente (**Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești, Primăria Municipiului Ploiești, Direcția Generală a Finanțelor Publice**) - (prezentate în original, în copie legalizată sau în copie conformă cu originalul și care să nu fie mai vechi de 30 de zile);

g) Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în forma autentică (notarială);

h) Informații generale despre firma, conform anexa nr.2;

i) Dovada achitării caietului de sarcini;

j) Dovada achitării taxei de participare la licitație;

k) Dovada constituirii garanției de participare la licitație.

**Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii.**

**Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare la licitație.**



#### **4. ELEMENTE DE PREȚ**

4.1. Prețul de pornire a licitației publice deschise, cu strigare pentru vânzarea imobilului situat în Municipiul Ploiești, **str. Rubinelor nr. 45-47**, județul Prahova, Carte Funciară 137503, număr cadastral 137503, în suprafața de **226 m<sup>2</sup>**, este de **144.272** lei fără TVA. Acesta a fost stabilit având în vedere Raportul de evaluare nr. **60/31.07.2017**

4.2. **Prețul de adjudecare al licitației va deveni preț în contractul de vânzare cumpărare, la care se va adăuga cota legala de TVA.**

4.3. Termenul încheierii contractului de vânzare-cumpărare al imobilului este **60 de zile**, de la data adjudecării.

4.4. Pasul de strigare la licitație este **2.000 lei**;

4.5. Garanția de participare la licitație este **10.000 lei**;

4.6. Taxa de participare la licitație este de **500 lei**;

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie.

4.7. Contravaloarea caietului de sarcini este de **1.000 lei**.

Caietul de sarcini se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu, Compartimentul Publicitate, Valorificare Patrimoniu, din Ploiești, str. Emile Zola nr. 8, etaj 1, cam. 8.

4.8. Criteriul de atribuire

**Prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației cu minim un pas.**

4.9. Valoarea adjudecată va fi achitată integral până la data semnării contractului de vânzare/cumpărare la un Notariat public, prin virament în contul Municipiului Ploiești **RO18TREZ52121390201XXXXX** deschis la Trezoreria Ploiesti, **CIF 2844855**.

#### **5. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

Municipiul Ploiești, cu sediul în Ploiești, B-dul. Republicii nr. 2, județul Prahova în calitate de proprietar, organizează licitație publică deschisă cu strigare în vederea vânzării imobilului în suprafața de **226 m<sup>2</sup>**, din domeniul privat al Municipiului Ploiești, situat în Municipiul Ploiești, **str. Rubinelor nr. 45-47**, județul Prahova, Carte Funciară 137503 număr cadastral 137503

Data, ora și locul de desfășurare a licitației vor fi menționate în anunțul publicitar privind organizarea licitației.

Anunțul publicitar aprobat constituie anexă la Caietul de sarcini și va fi predat către solicitanți la achitarea Caietului de sarcini.

##### **A. Condiții de eligibilitate**

1. La licitație pot participa în număr nelimitat orice persoană fizică sau juridică, română, care îndeplinește condițiile de eligibilitate, conform legislației în vigoare, în situația în care este declarată calificată de către comisia de licitație, după analizarea

documentelor din dosarul de participare la licitație prevăzute în capitolului 3 al prezentului caiet de sarcini.

2. La licitație vor fi calificați participanții care au transmis toate documentele solicitate prin caietul de sarcini și fac dovada achitării la zi a obligațiilor fiscale către bugetul local și bugetul general consolidat.

3. Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice participant care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

4. Fiecare participant poate depune un singur dosar de participare la licitație pentru imobilul licitat.

5. Documentele din dosarul de participare la licitație vor fi redactate în limba română și se depun într-un singur exemplar semnat și stampilat de către participant. Dosarul are valabilitate 60 zile de la data depunerii.

6. **Revocarea dosarului de participare la licitație după înregistrarea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.**

### **B. Garanția de participare la licitație**

1. Garanția de participare la licitația organizată pentru vânzarea imobilului, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Municipiul Ploiești, **str. Rubinelor nr. 45-47**, județul Prahova, Carte Funciară 137503 număr cadastral 137503, în suprafața de **226 m<sup>2</sup>**, este în suma de **10.000 lei**.

2. Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la casieria Municipiului Ploiești sau prin virament în contul Municipiului Ploiești **RO23TREZ5215006XXX00128** deschis la Trezoreria Ploiești, CIF 2844855.

3. Participantul va pierde garanția de participare dacă își retrage dosarul de participare la licitație după înregistrarea acesteia și înainte de adjudecare și de desemnarea câștigătorului.

4. Garanția de participare a participantului 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.

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

### **C. Modul de prezentare a dosarului de participare la licitație**

1. Dosarul de participare la licitație se depune în plic închis, sigilat, semnat și stampilat de participant, la Registratura Municipiului Ploiești, Bulevardul Republicii nr. 2, intrarea C, camera 66, parter. Termenul limită de depunere va fi cel prevăzut în anușul publicitar privind organizarea licitației.

2. Plicul trebuie să conțină documentele prevăzute la cap. 3 din prezentul caiet de sarcini. Pe plic se vor menționa:

- **numele participantului și adresa acestuia;**
- **denumirea licitației și a imobilului pentru care depune dosarul de participare la licitație;**

- **“A nu se deschide înainte de data de ....., orele .....”. Se vor nota data și ora de desfășurare a licitației menționate în anunțul publicitar privind organizarea licitației.**

3. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a dosarelor nu se depune nici un dosar, procedura licitației publice se va relua.

4. **În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a dosarelor se depune un singur dosar valabil, procedura licitației publice va continua.**

5. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a dosarelor se depun mai multe dosare dintre care unul singur îndeplinește condițiile de eligibilitate, procedura licitației publice va continua.

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

7. Participantul va numerota, va semna și stampila fiecare filă cuprinsă în dosarul de participare la licitație și va înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătura și stampilă 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.

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

#### **D. Organizarea și desfășurarea licitației**

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, în scris, în termen de 48 ore de la producere.

2. La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța numele participanților. Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de licitație în vederea evaluării. După deschiderea plicurilor comisia va verifica totalitatea documentelor ce trebuiau depuse și elimină participanți care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

3. După analizarea de către membrii comisiei a conținutului plicurilor și a documentelor depuse, secretariatul comisiei de licitație va întocmi un proces verbal în care va consemna rezultatul analizei, numele participanților respinși și motivul respingerii lor și participanții care îndeplinesc condițiile de eligibilitate aceștia devenind **ofertanți**. Procesul-verbal se semnează de membrii comisiei și participanții prezenți.

4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor participanților, cel puțin un dosar de participare la licitație să întrunească condițiile prevăzute și să fie calificat.

5. Președintele comisiei anunța prețul de pornire a licitației, pasul de licitație și eventuale notificări cu privire la modificarea caietului de sarcini (daca este cazul).

6. Licitatia se desfășoară după regula “licitației competitive”, respectiv la un preț în urcare, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă.

7. Astfel, în cazul în care exista cel puțin două dosare de participare la licitație sunt calificate, se pleacă de la prețul de pornire a licitației. Președintele comisiei de licitație va solicita creșterea prețului cu cate un pas de licitare sau un multiplu al acestuia până când unul dintre ofertanți oferă un preț majorat cu un pas de licitare sau un multiplu al acestuia și nimeni nu oferă un preț mai mare.

8. Președintele comisiei repetă de trei ori prețul oferit de ofertant și dacă nici un alt ofertant nu majorează prețul strigat, imobilul se adjudeca ofertantului care a oferit ultimul preț.

**Prețul de adjudecare al imobilului este prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației cu minim un pas.**

9. Secretariatul comisiei va întocmi procesul verbal de adjudecare în care se vor consemna denumirea participanților, denumirea ofertantului câștigător și a ofertei cu care acesta a câștigat licitația pentru vânzarea imobilului scos la licitație. Procesul verbal de adjudecare va fi semnat obligatoriu de membrii comisiei de licitație și de reprezentanții ofertanților.

Se consemnează, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de adjudecare de către unul din ofertanți.

10. Într-o anexă la procesul verbal de adjudecare vor fi consemnați pașii de licitație, așa cum au fost ei anunțați, prin strigare, în cadrul ședinței de licitație de către ofertanți, începând de la prețul de pornire al licitației.

**11. În cazul în care există un singur dosar de participare la licitație, care întrunește condițiile prevăzute și este calificat, imobilul va fi adjudecat participantului calificat, iar prețul de adjudecare al imobilului este prețul de pornire al licitației plus un pas.**

12. 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.

13. 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.

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

15. Procesul verbal de adjudecare a licitației împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice deschise cu strigare, cu adjudecare la cel mai bun preț. Acesta se va multiplica în mai multe exemplare, respectiv cate unul pentru fiecare parte participante la licitație și anume:

- un exemplar (originalul) la organizatorul licitației;
- un exemplar pentru evidență la dispoziția comisiei;
- câte un exemplar ofertanților la licitație, la cerere.

16. În procesul verbal al licitației se va consemna de asemenea faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.

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

18. 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 termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la depunerea lor, de către o comisie desemnată.

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

20. În cazul în care câștigătorul licitației renunță la oferta sa, comisia de licitație va adjuca licitația ofertantului clasat pe locul al doilea (la prețul oferit de acesta dar nu mai mic decât prețul de pornire al licitației plus un pas) iar ofertantul declarat câștigător inițial va pierde garanția de participare.

21. Semnarea contractului de vânzare - cumpărare se va face în termen de 60 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, la notariat.

Cheltuielile privind contractul de vânzare cumpărare vor fi suportate de către ofertantul câștigător.

**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.**

### **1. DISPOZITII FINALE**

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

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

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

4. Decizia de anulare sau amânare a licitației va fi luată de conducerea instituției organizatoare a licitației împreună cu comisia de licitație.

5. În cazul anulării licitației, organizatorul va comunica hotărârea de anulare, în scris, tuturor deponenților de dosare și se va proceda la restituirea garanțiilor de participare la licitație integral.

Anexe la caietul de sarcini:

- model de Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație - conform anexa nr. 1
- formular Informații generale despre firma, conform anexa nr.2
- copie extras CF
- certificat de urbanism
- plan de amplasament
- anunțul publicitar aprobat privind organizarea licitației.

SCRISOARE DE TRANSMITERE  
a documentelor de participare la licitație

DEPONENT ..... (denumire și adresa)  
Nr. \_\_\_\_\_ / (ziua, luna, anul)

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului publicitar apărut în \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ privind organizarea licitației publice  
deschise cu strigare, noi \_\_\_\_\_  
(denumirea deponentului)

vă transmitem alăturat, în cadrul termenului limită comunicat de dumneavoastră,  
următoarele:

\*

(\*se vor nota documentele depuse - opis).

La data și ora indicate de dumneavoastră pentru deschiderea publică a plicului ce  
conține documentația de participare la licitație, din partea noastră va participa un  
reprezentant deplin autorizat să ne reprezinte și să semneze în numele și pentru firma  
noastră.

Data completării

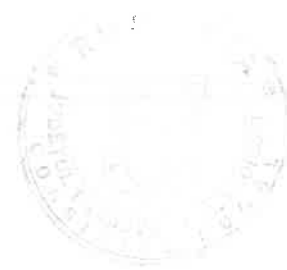
\_\_\_\_\_  
(ziua, luna, anul)

DEPONENT,  
(semnătura autorizată  
și, după caz, ștampila societății)

DEPONENT

.....  
.....

(denumire/numele, sediul/adresa, tel, fax)



INFORMATII GENERALE

(persoane juridice)

Subsemnatul ..... în calitate de reprezentant legal al societății comerciale....., declar pe propria răspundere următoarele informații:

1. Denumirea firmei

..... (denumirea și forma de organizare a agentului economic)

2. Sediul :

.....(adresa completa a sediului, telefon/fax)

3. Certificatul de înregistrare a agentului economic la Oficiul Registrului Comerțului

.....  
(numărul și data înmatriculării)

4. Capitalul social: .....  
(subscris și vărsat)

5. Până la data de ..... la dosarul firmei nu s-au operat cereri de înscrieri de mențiuni referitoare la hotărârea de condamnare a agentului economic pentru fapte penale, punerea sa sub stare de interdicție, instituirea curatelei, declararea stării de insolvență, dizolvare sau lichidare, reorganizare judiciară sau faliment.

6. Obiectul de activitate, pe domenii, este : .....  
(conform celor înscrise în statutul societății)

Deponent,  
(semnătura și ștampila)