

Anexo nr. 1. la



Ploiesti Str St Greceanu nr 33, bloc L3  
Tel: 0744.371.888  
Email: office@kidoadvisors.ro  
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr. 2046/30.12.2023

# RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:  
**teren intravilan si casa unifamiliala**

situata in  
Ploiesti, Str Colinii nr 14, Tarla 103, Parcela CC17, jud. Prahova



elaborat la cererea clientului **MUNICIPIUL PLOIESTI**  
(utilizator: **MUNICIPIUL PLOIESTI**)



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



## SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare situata in Ploiesti, Str Colinii nr 14, Tarla 103, Parcela CC17, jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan in suprafata de 83,45 mp indiviz din 210 mp indiviz din 246 mp, avand numar Cadastral 145502, intabulat in CF 145502, Ploiesti si constructia aferenta:
- C3- Locuinta, cu regim de inaltime P, avand Sc la sol = 24 mp, Sd= 24 mp, intabulata in CF 145502, Ploiesti, nr cad 145502-C3.

### Observatii: Nu sunt.

La data vizitei imobilul este finalizat, are destinatie de locuinta.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**. Solicitantul evaluarii este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

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

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania):

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Documentare si conformare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022.

In continutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente.

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

- pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare:

**Abordarea prin piata: 18.000 euro**

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



Astfel:

**Valoare de piata = 18.000 euro, respectiv 89.463,60 lei**

**Din care**

**Valoare constructie 1.226,55 euro, respectiv 6.096,20 lei**

**Valoare teren 16.773,45 euro, echivalent a 83.367,40 lei**

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 21.12.2023. Valoarea de piata nu conține T.V.A.

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

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

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL





**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA

Evaluator autorizat EPI

Membru Titular ANEVAR





CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	1
CERTIFICARE	3
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1.Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului	4
1.2.Drepturi de proprietate evaluate.	4
1.3.Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.	4
1.4.Data estimarii valorii.	4
1.5.Moneda raportului.	5
1.6.Sursele de informații.	5
1.7.Clauza de nepublicare. Responsabilitatea fata de terti.	6
1.8.Ipoteze.	6
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1.Identificarea datelor. Situatia juridica	8
2.2.Descrierea amplasamentului	8
2.3.Descrierea amenajarilor si constructiilor	10
2.4.Analiza pietei imobiliare ( studiu de vandabilitate )	14
2.5.Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate	18
2.6.Analiza ofertei	20
2.7.Analiza cererii	21
2.8.Echilibrul pietei. Previziuni	22
3. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII	33
3.1.Cea mai buna utilizare (CMBU)	33
3.2.Date privind modul de realizare a evaluarii	36
3.3.Abordarea prin cost	20
3.4.Abordarea prin venit	29
3.5.Abordarea prin piata	30



## 3.6.Reconcilierea valorilor.Opinia evaluatorului

**1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII****1.1. Obiectul și scopul evaluării. Clientul și utilizatorul raportului.**

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare situate in Ploiesti, Str Colinii nr 14, Tarla 103, Parcela CC17, jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan in suprafata de 83,45 mp indiviz din 210 mp indiviz din 246 mp, avand numar Cadastral 145502, intabulat in CF 145502, Ploiesti si constructia aferenta:
- C3- Locuinta, cu regim de inaltime P, avand Sc la sol = 24 mp, Sd= 24 mp, intabulata in CF 145502, Ploiesti, nr cad 145502-C3.

**Observatii: Nu sunt.**

La data datei imobilul este finalizat, are destinatie de locuinta.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat)**. Solicitantul evaluarii este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

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

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

**1.2. Drepturi de proprietate evaluate.**

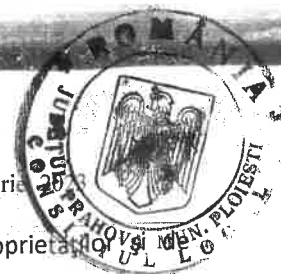
S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate:

- Extras de carte Funciara pentru informare cu nr cerere 135775/31.08.2023;
- Hotararea nr. 357/31.07.2023
- Plan de amplasament;
- Releveu;

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

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

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2022. Conform acestui standard, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.



Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și recomandările standardelor de evaluare aplicate:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105-Abordari si metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.

#### 1.4. Data estimării valorii.

Evaluarea s-a făcut la data de **21.12.2023**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **21.12.2023**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

**Inspectia proprietatii** a fost realizată de către Sirbu Madalina Elena, în calitate de reprezentant al firmei de evaluare în data de **21.12.2023** în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirilor.

#### 1.5. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

#### 1.6. Sursele de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Mensuri și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului, considerată confidențială

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

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

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

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de



evaluare este destinat scopului și utilizatorul precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

### 1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### 1.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot



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



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare situate in Ploiesti, Str Colinii nr 14, Tarla 103, Parcela CC17, jud. Prahova, alcatuita din:

- Teren intravilan in suprafata de 83,45 mp indiviz din 210 mp indiviz din 246 mp, avand numar Cadastral 145502, intabulat in CF 145502, Ploiesti si constructiile aferente;
- C3- Locuinta, cu regim de inaltime P, avand Sc la sol = 24 mp, Sd= 24 mp, intabulata in CF 145502, Ploiesti, nr cad 145502-C3.

**Observatii: Nu sunt.**

La data in care imobilul este finalizat, are destinatie de locuinta.

#### Documente de baza avute la dispozitie:

- Extras de carte Funciara pentru informare cu nr cerere 135775/31.08.2023;
- Hotararea nr. 357/31.07.2023
- Plan de amplasament;
- Relevu;

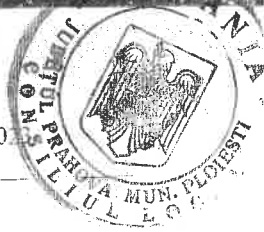
### 2.2. Descrierea amplasamentului

Proprietatea este amplasata in localitatea Ploiesti, in zona Republicii, pe Str Colinii. In apropiere se afla case unifamiliale.

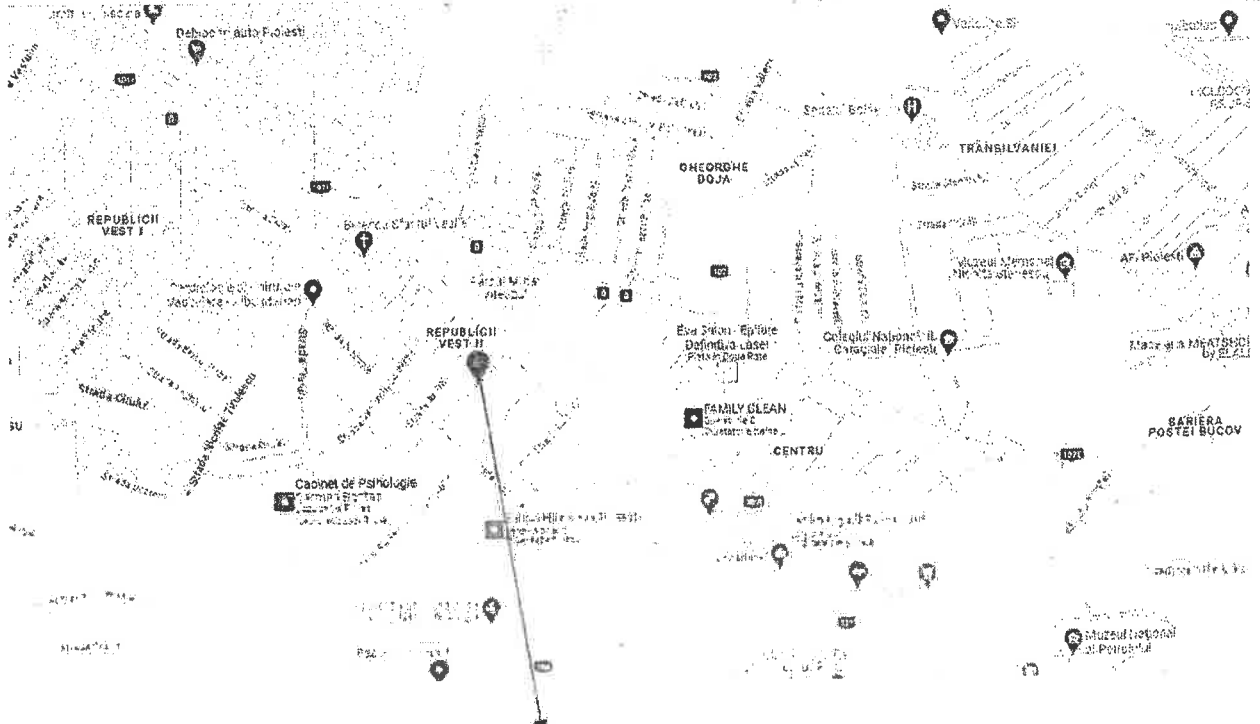
Strada la care are acces proprietatea nu este sistematizata, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrica, gaze, canalizare.

Vecinatati imediate: imobile rezidentiale cu regim de inaltime P-P+E.

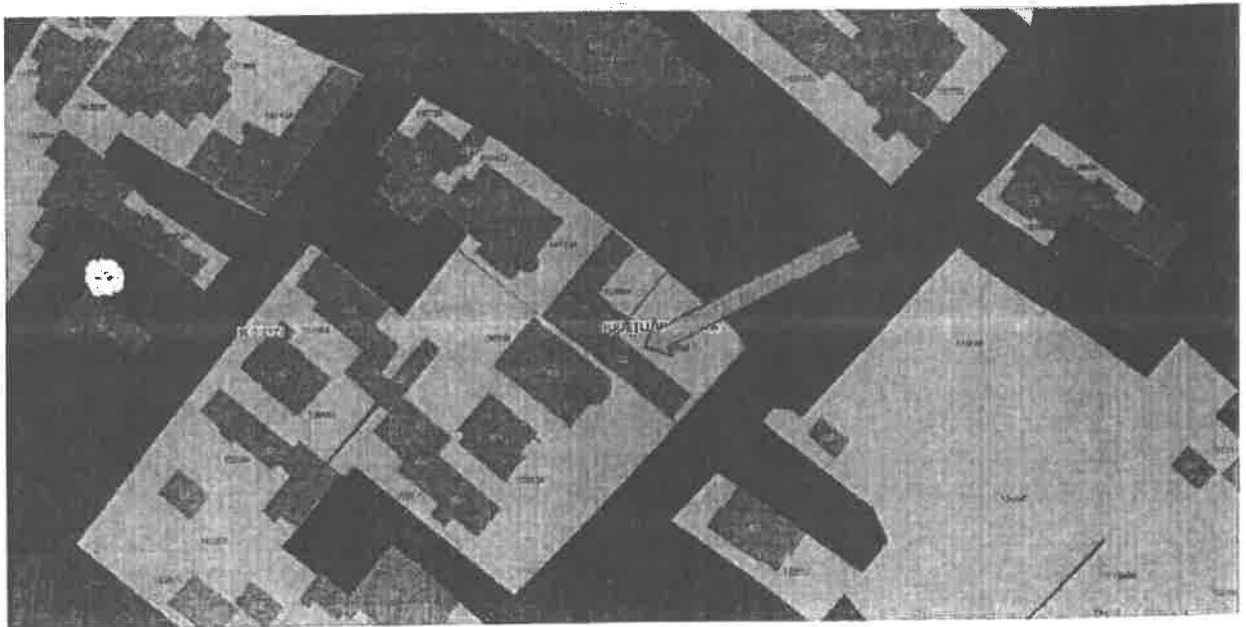
Accesul la imobilul subiect se realizeaza din strada publica, care este asfaltata.



Localizare imobil evaluat:



Amplasament evaluat





## ii. caracteristici fizice ale terenului:

Terenul in suprafata de 83,45 mp indiviz din 210 mp indiviz din 246 mp este imprejmuit cu gard din lemn; are forma regulata, fara inclinare. Imobilul dispune de urmatoarele utilitati la limita: energie electrica, apa, gaze, canalizare. Accesul la intregul teren se face din drum public- Str Colinii, la care are un front stradal de 14,87 ml, respectiv din Str Clementei, la care are un front stradal de 11.31 ml.

**Destinatia actuala a amplasamentului este rezidentiala- casa de locuit;**

**iv. utilitati: retea urbana de energie electrica, apa, gaze, canalizare- la limita.**

**v. utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului: destinatie rezidentiala.**

## 2.3. Descrierea amenajarilor si constructiilor

Proprietatea imobiliara evaluata se compune dintr-o constructie existenta fizic.

Indici tehnici (conform masuratorilor cadastrale, extrasului de carte funciara si planului de amplasament):

### Constructia C1- Locuinta:

- regim de inaltime: P
- anul construirii: aprox 1950

#### Suprafete:

- Suprafata construita la sol = 24 mp (preluata din Extras CF)
- Suprafata construita desfasurata : 24 mp
- Suprafata utila: 18,2 mp
- **Sistem constructiv:** Fundatii beton armat , structura zidarie caramida, inchideri si compartimentari din zidarie caramida. Acoperisul este de tip sarpana lemn, invelitoarea este din tabla. Prezinta tencuieli simple, zugraveli simple. Tamplaria exterioara este din lemn cu geam simplu.
- **caracteristici fizice ale constructiei subiect :** Finisaje inferioare: Pardoseli: dusumea. Tencuieli simple, zugraveli simple. Usi interioare din lemn. Locuinta nelocuita la momentul inspectiei.
- **instalatii si dotari :** fara.

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

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*<sup>1</sup>.

**Piata specifica** tipului de proprietate analizat este piata constructiilor rezidentiale de tipul case/vile de locuit cu teren, din zona mediana a loc. Ploiesti, cartier Republicii si zone similare ca atractivitate. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.



Vandabilitatea imobilului evaluat este considerata medie, o eventuala tranzactie putand fi realizata in max 5-8 luni – cu un marketing adecvat si la un pret de piata corect.

### **Analiza ofertei**

După livrări record în 2022, piața rezidențială nouă se confruntă cu obstacole majore

La nivel național, 2022 a fost anul cu livrări record, peste 73.000 de locuințe noi, în creștere cu 3% fata de anul 2021, conform INS. În București și județul Ilfov, numărul locuințelor livrate anul trecut a fost de 21.000, cu 3% sub nivelul din 2021.

Suprafața construită a locuințelor terminate în 2021 a fost de aproximativ 2,4 milioane metri pătrați, mai mult decat în 2020, când a însumat 2,2 milioane metri pătrați arie desfășurată. Pentru zona metropolitană București Ilfov este un semnal bun, dacă sunt luate măsuri corespunzătoare privind reducerea încărcării suplimentare asupra infrastructurii rutiere, de utilități publice și educaționale.

Cu o ofertă în creștere, pentru dezvoltatori circumstanțele sunt în prezent nefavorabile. Vânzarile sunt scăzute pe toate intervalele de preț, iar majoritatea vânzărilor raportate sunt locuințe antecontracte în fazele inițiale de autorizare și construire. Mai multe proiecte rezidențiale care trebuie livrate în acest an vor fi predate cu întârziere.

Scăderea accesibilității (prin creșterile succesive de prețuri și creșterea cotei TVA la 19% pentru locuințele cu un preț de la 600.000 de lei), majorarea dobânzilor la creditele ipotecare (conform BNR, în primul trimestru din 2023, soldul creditelor pentru locuințe a scăzut cu aproape un miliard de lei față de trimestrul anterior) și termenul lung de livrare al construcțiilor noi sunt cele mai mari obstacole care împiedică consumatorii să facă o achiziție în acest moment într-un proiect rezidențial.

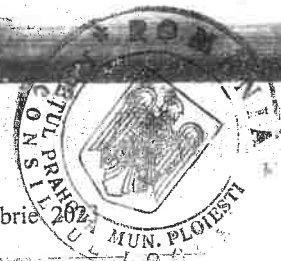
Proprietarii încă nu sunt dispuși să ajusteze prețul solicitat

Conform datelor colectate de ValorEasy, prețurile medii de vânzare ale locuințelor s-au stabilizat în primul trimestru din 2023, în linie cu evoluțiile din ultimele luni ale anului anterior. În Cluj-Napoca, la începutul anului anterior, 28% din proprietari reduceau prețurile solicitate pentru apartamentele la vânzare. În schimb, în primele 3 luni din 2023 numărul celor dispuși să negocieze a crescut la 35% din numărul total al ofertelor.

Care sunt motivele principale pentru care atât prețurile solicitate cât și cele de tranzacționare nu au cunoscut ajustări majore? Răspunsul nostru: majoritatea vânzărilor se fac din surse proprii (pe acest segment cererea nu este afectată de creșterea dobânzilor la creditele ipotecare) și vânzătorii nu sunt constrânși să vândă la un preț mai scăzut. România are cea mai ridicată rată de deținere a unei proprietăți imobiliare din Uniunea Europeană, așa că vânzătorii acestor imobile preferă să aștepte sau să închirieze proprietatea.

Conform Eurostat, în perioada octombrie – decembrie 2022, ritmul anual de creștere la nivelul UE a atins 3,5%, în scădere de la 7,3% în trimestrul anterior. În România, ritmul anual de creștere a atins 6,8%, în ușoară scădere de la 7% în trimestrul trei. Prețurile locuințelor existente au crescut cu un ritm anual de 3,9%, iar locuințele noi cu 12,8 %, în scădere de la 15,4% trimestrul anterior.

Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în portalul Imobiliare.ro în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu 18,8% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 10.880. Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate marile orașe analizate au consemnat deprecierea ofertei rezidențiale de pe piață. Astfel, cel mai mare recul, în cuantum de circa 31,3%, a avut loc în Iași, unde au fost scoase la vânzare, în T1 2023, 610 proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează București, cu un minus de 22,9% (până la 5.430 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Cluj-Napoca, cu o scădere de circa 19,1% (până la un total de 1.260 de anunțuri). Scăderi anuale au mai avut loc în Constanța (-17,4%), cu 810 proprietăți scoase la vânzare, fiind urmat de Timișoara (-6,8%), unde au fost scoase la vânzare 1.940 de proprietăți și Brașov (-2,4%, până la 840 de oferte).



<https://hub.imobiliare.ro/articole-cpi/imobiliare-ro-preturile-au-crescut-usor-cu-0-3-in-primul-trimestru-al-anului-pe-fondul-scaderii-ofertei>

### Analiza cererii

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

Credita și ipotecară a scăzut cu 20% în ultimul an, iar numărul de tranzacții imobiliare individuale s-a redus cu o treime în T1/2023

De la un ritm de scădere de 12% al numărului de tranzacții imobiliare individuale în ultimul an, declinul a ajuns la -31% în primele trei luni din 2023

În primul trimestru (T1) din 2023 reducerea activității de tranzacționare a fost mai accentuată față de aceeași perioadă a anului trecut, atât în zona Capitalei (-24%), cât și în restul țării (-31%).

Privind retrospectiv, în ultimul an, respectiv în perioada aprilie 2022 - martie 2023 numărul de tranzacții imobiliare individuale a scăzut cu 12% la nivel național față de aceeași perioadă a anului anterior, la 165.364 la finalul lunii martie, în timp ce în intervalul aprilie 2021 - martie 2022 numărul de tranzacții pe piața imobiliară rezidențială avusese o creștere cu 37%, după cum reiese din datele BNR.

Făcând corelația dintre evoluția pieței imobiliare din România și piața creditării ipotecare, banca centrală a evidențiat faptul că activitatea pe piața imobiliară rezidențială a înregistrat totuși în ultimul an un declin mai puțin pronunțat față de creditarea ipotecară, care a scăzut cu 20%.

„Numărul de tranzacții imobiliare individuale a scăzut cu 12% la nivel național în perioada aprilie 2022-martie 2023 față de aceeași perioadă a anului anterior, în timp ce numărul de credite ipotecare s-a redus cu 20%. Pondera creditelor ipotecare în total tranzacții imobiliare a scăzut de la 39% în perioada aprilie 2021-martie 2022 la 32% în perioada aprilie 2022-martie 2023, și se situează cu aproximativ 20 de puncte procentuale sub maximul din 2020”, se arată în cel mai recent raport al BNR asupra stabilității financiare. Cererea a fost mai robustă în zona București-Ilfov, unde numărul de tranzacții a fost constant, în timp ce în restul țării s-a înregistrat o scădere de 16% în ultimul an.

Scăderea apetitului românilor pentru locuințe pe credit în primul trimestru din acest an, într-un context caracterizat de inflație mare și creștere a dobânzilor, s-a văzut și în cifrele privind volumul creditelor ipotecare noi. Deja pe piața bancară românească unele bănci în căutare de clienți au lansat tot felul de oferte promoționale pentru refinanțarea creditelor ipotecare, cu dobânzi mai mici, fixe pentru mai mulți ani.

Evoluția sectorului imobiliar rezidențial afectează băncile, având în vedere că expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială sunt importante, reprezentând 70% din creditele acordate populației, respectiv 16% din total active bancare de la final de 2022, adică 112,2 mld. lei.

Și expunerile sectorului bancar față de segmentul imobiliar comercial sunt la un nivel ridicat, reprezentând 50% din totalul creditelor acordate companiilor, conform BNR.

Expunerile directe la băncilor către sectoarele construcții și imobiliare totalizează 34,7 mld. lei (martie 2023), în creștere cu 15% în termeni anuali. În cazul expunerilor indirecte, însemnând credite garantate cu imobile, acestea au ajuns la 55,4 mld. lei (8% creștere în termeni anuali la martie 2023).

<https://www.zf.ro/banci-si-asigurari/piata-imobiliara-a-luat-o-la-vale-creditarea-ipotecara-a-scazut-cu-21995373>



La nivel local, ajustarea cererii în primele trei luni din 2023 comparativ cu anul anterior, indică un declin în județe, inclusiv municipiul București, și o creștere în 7 județe. Cea mai mare scădere procentuală a unităților vândute a fost înregistrată în jud. Olt, -71% (62 de unități individuale vândute). Cel mai mare avans procentual al unităților vândute a fost înregistrat în jud. Alba, +51% (342 de unități individuale vândute). Bucureștiul rămâne centrul gravitațional al pieței imobiliare din România

Aici găsim cel mai mare fond de locuințe, aici se tranzacționează cele mai multe unități și se construiesc cele mai multe apartamente și case. În București s-a vândut în primul trimestru un număr de peste 10.100 de unități individuale, o scădere anuală de 22%. Următoarele județe ca pondere în vânzări sunt Brașov (2.200 de unități), Timiș (2.000 de unități) și Cluj (1.800 de unități).

În primul trimestru din 2023 tranzacțiile din Cluj au atins cel mai scăzut nivel din ultimii 7 ani

Condițiile actuale de piață arată destul de clar faptul că intenția de achiziție din Cluj a scăzut la nivelul minim al ultimilor ani. Conform datelor Google, interesul de căutare la nivelul județului Cluj este cu 35% mai scăzut decât la începutul anului 2022 și cu 45% sub nivelul atins în 2021, anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare. 1.832 de unități individuale au fost vândute în jud. Cluj, în primul trimestru din 2023, conform datelor publicate de ANCPI. Volumul unităților vândute este cu 1.025 mai mic față de perioada similară din 2022, o scădere de 36%. Comparând datele istorice publicate de ANCPI, constatăm că, la începutul anului 2023, au fost vândute cele mai puține unități individuale din ultimii 7 ani

Diminuarea cererii potențiale în piața cu cea mai scăzută accesibilitate din România nu este considerată ca fiind o surpriză de către majoritatea specialiștilor. Conform estimărilor ValorEasy, în Cluj-Napoca se înregistrează cea mai mare diferență dintre ritmul de majorare a prețurilor proprietăților și ritmul de creștere a veniturilor populației. Prețurile din Cluj-Napoca s-au apreciat cu peste 90% în perioada 2015 – 2022, dublu față de media națională, și au depășit majorarea câștigului salarial din aceeași perioadă. Conform BNR, în Cluj-Napoca sunt necesari aproximativ 11 ani pentru achiziția unei locuințe de 55 mp (fără finanțare), în timp ce în București sunt necesari 7,5 ani.

<https://ziarulunirea.ro/piata-imobiliara-in-scadere-in-romania-primul-trimestru-al-lui-2023-a-adus-cu-25-mai-putine-unitati-individuale-tranzactionate-fata-de-2022-831731/>

Comparativ cu trimestrul trecut, cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare a fost, în primul trimestru din 2023, cu 21,5% mai ridicată la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, cinci din șase orașe analizate au consemnat creșteri, respectiv București (+32,5%), Cluj-Napoca (+30,1%), Timișoara (+8,4%), Iași (+6,3%), Brașov (+2,1%). Singurul oraș care a înregistrat o scădere a interesului pentru achiziția de locuințe a fost Constanța (-1,9%). Astfel, în primul trimestru din 2023 aproximativ 124.000 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării.

În zona analizată cererea de locuințe vine din partea persoanelor fizice cu venituri medii.

În general, cererea de locuințe în zona este medie.

### Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Prahova este unul dintre cele mai active județe din România în plan economic. Având în centrul dezvoltării sale Ploiești, axat tradițional pe industriile extractive și pe industria chimică, zona s-a dezvoltat ca un pol de



activitati pornite din industria petrolului sustinut de activitatea Universitatii de Petrol si Gaze si de investitori nationali si internationali. Un alt factor esential in dezvoltarea regiunii a fost cooperarea buna intre mediul privat si administratie dovedita stand numeroasele parcuri industriale initiate de catre Consiliul Judetean Prahova. Succesul economic al parcurilor industriale generate de autoritatile locale (in mod particular Parcul Industrial Ploiesti si Parcul Industrial Urlati) este dovedit pe de o parte de gradul de ocupare al acestora si pe de alta parte de replicarea modelului de catre investitori privati (in mod special Ploiesti West Park dezvoltat de grupul Alinso).

Polarizarea activitatilor de tip logistic si industrial in jurul Ploiestiului dovedesc viabilitatea economica a zonei si rolul de nod logistic national.

Activitatea economica activa face ca si piata imobiliara sa fie una activa in Ploiesti. Pe segmentul rezidential observam o crestere sustinuta a preturilor in ultimii 3 ani.



### 3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

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

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

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

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

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

Ea trebuie sa fie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



intocmit si de obicei foarte concret.

*Nu este cazul.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*In cazul analizat aceasta este singura fezabila.*

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

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

*Nu este cazul.*



### Testarea demolării proprietății ca fiind construită și a redevoltării

Demolarea poate fi considerată forma extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă (minus costurile de demolare și de reconstruire a terenului), decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

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

*Nu este cazul.*

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

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizării veniturilor, metoda comparației și metoda costurilor.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

### 3.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate a acestora și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
  - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
  - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
  - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
  - recuperabilă;
  - nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă sau economică.

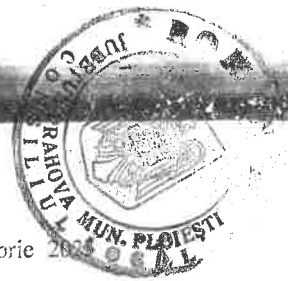
### Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.



Metodele de capitalizare a veniturii, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

**Metoda comparației directe**, atunci când este utilizată, utilizează prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață”, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

**Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

**Metoda alocării**, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

**Metodele de capitalizare a veniturii** utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

**Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

**Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvată) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

**Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Având în vedere având în vedere cea mai bună utilizare a terenului subiect a fost folosită pentru estimarea valorii acestuia **Metoda comparației directe**.

**Aceasta abordare s-a aplicat pentru tot terenul, pentru a putea extrage valoarea terenului în indiviziune, conform scopului evaluării și solicitării clientului.**



Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparatie directa. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

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

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

Valorile selectate in urma tranzactiilor de pe piata, analizate prin prisma limitelor mentionate, sunt corectate cu o serie de factori care sa reflecte o valoare de piata asimilata pentru spatiul supus evaluarii.

Evaluatorul foloseste informatii privind piata imobiliara, informatii obtinute in urma investigatiilor facute in teren, de la agentii imobiliare si din publicatii de specialitate.

**Pentru evaluare s-au luat in considerare oferte existente pe piata la momentul prezent.**

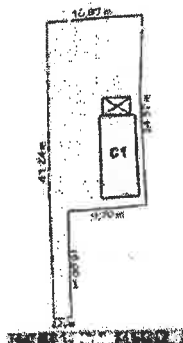
**In vederea analizei comparative, avand in vedere tipul proprietatii s-a selectat unitatea de comparatie pretul unitar de masura pe suprafata (eur/mp).**

**S-a procedat la o analiza cantitativa (cat si la o analiza pe perechi de date pentru anumite corectii din cadrul grilei de comparatiei).**

**Proprietatile comparabile sunt prezentate mai jos.**

Comparabila 1:

Suprafata teren = 319,00 mp



Teren intravilan de vanzare, zona P-ta  
Mihai Viteazu, 319 mp

63.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH12845G



Caracteristici

Suprafata teren	319 mp	Intravilan
Nr. Fronturi	1	
Tip teren	Constructii	

Descriere

Accesul pe teren se face pe o alee lata de 2,20 m.

Utilitati

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



Utilitati

Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

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

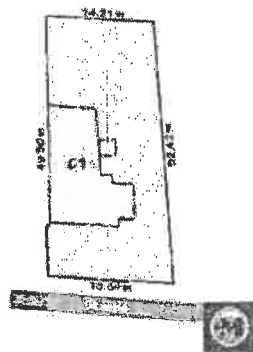
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Observatii: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

<https://www.marshall-immobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-p-ta-mihai-viteazu-319-mp-msh12845e>

Comparabila 2:

Suprafata teren = 770.00 mp



Teren intravilan de vanzare, zona Ultracentral, 770 mp

175.000 EUR

PRET negociabil

REF: X218130HM



Caracteristici

Suprafata teren	770 mp	Intravilan	DA
Front stradal	16.34 m	pe teren	DA
Numar constructii	1	Supratata	DA
Constructii			

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Alte informatii

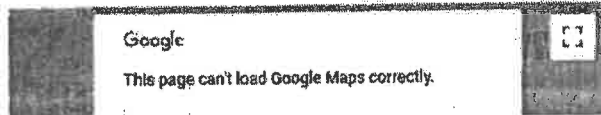
Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Constructie demolabila, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

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

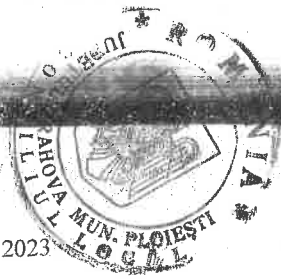
Destinatia: rezidential

Observatii: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



<https://www.marshall-immobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-ultracentral-770-mp-x218130hm>



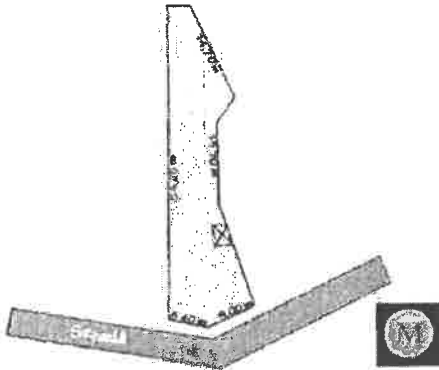
Comparații 3:

Suprafață teren = 494,77 mp

### Teren intravilan de vanzare, zona Central, 494.77 mp

108.000 EUR

IDENTIFICATOR X2L8130DL



#### Caracteristici

Suprafata teren	494.77 mp	Intravilan
Front stradal	14.4 m	Construcție pe teren
Nr. Fronturi	2	Suprafata construita
Teren	Constructii	

#### Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

#### Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Acces auto, Teren imprejmuit

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

Destinatii: rezidential

Notiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Put aparea mici diferente in realitate.

#### Localizare



<https://www.marshall-immobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-central-494-77-mp-x218130dl>

Grila de comparatii este prezentata mai jos:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		63,000	175,000	108,000
Suprafata - m <sup>2</sup>	246.00	319.00	770.00	494.77
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		197	227	218
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-20	-23	-22
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%.		
Pret ajustat		178	205	196
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		177.7	204.5	196.5
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
<b>Conditii de finantare</b>	la plata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		178	205	196
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		

MUNICIPIUL PLOIESTI

Decembrie



<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	
Ajustare		0%	0%	
Valoarea ajustare		0.0	0.0	
Pret ajustat		178	205	
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile			
<b>Conditii piata</b>	Dec-23	Dec-23	Dec-23	Dec-23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.			
<b>Pret ajustat</b>		<b>178</b>	<b>205</b>	<b>196</b>

Localizare	Ploiesti, Str Colinii nr 14, Tarla 103, Parcela CC17, jud. Prahova	Ploiesti- zona Piata Mihai Viteazul	Ploiesti- zona ultracentrala	Ploiesti- zona centrala
Ajustare		0%	-20%	-10%
Valoarea ajustare		0	-41	-20
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de localizare;			
<b>Acces/ Viabilitate</b>	bun/ buna	bun/ buna	bun/ buna	bun/ buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Zonare</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	P+E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
<b>Deschidere</b>	26	12	16	14
raportul laturilor	2.79	0.44	0.35	0.42
Ajustare		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		17.77	20	20
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de deschidere/ raportul laturilor.			
<b>Utilitati</b>	apa, gaze, energie electrica, canalizare	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea de canalizare	Pe proprietate	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			

## MUNICIPIUL PLOIESTI

Decembrie 2023



Suprafata	246	319	770	
Ajustare		0%	5%	
Valoarea ajustare		0	10	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 2 pentru diferenta de localizare.			
<b>Alte ajustari</b>	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		3.00%	3.00%	0.00%
Valoarea ajustare		5	6	0
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor 1 si 2, pe care sunt amplasate constructii demolabile.			
		da	da	da
Ajustare neta		23	-4	0
		13%	-2%	0%
ajustare bruta		23.11	77.73	39.29
		13.00%	38.00%	20.00%
<b>Pret ajustat</b>		<b>201</b>	<b>200</b>	<b>196</b>
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	<b>201</b>	<b>999.01</b>		
Valoare teren	<b>49,446</b>	<b>245,756.51</b>		
Curs Euro	4.9702		3	

Astfel, valoarea totala a terenului in suprafata de 246 mp este de 49.446 euro, echivalent a 245.756,51 lei. Din aceasta valoare s-a extrapolat valoarea terenului in indiviziune care face obiectul prezentei evaluari, in suprafata de 83,45 mp. Aceasta este de **16.773,45 euro, echivalent a 83.367,40 lei.**

### EVALUARE CONSTRUCTII – metoda costurilor segregate

#### Costul de nou al constructiei/constructiilor

In cadrul acestei metodologii s-au estimat valorile prin metoda devizelor analitice, in cadrul careia s-au folosit preturile de achizitie a materialelor, chiriile utilajelor, costurile de transport etc.

Aplicarea acestei metodologii se bazeaza pe lucrarea "COSTURI DE RECONSTRUCTIE – COSTURI DE INLOCUIRE" - autor: ing. Corneliu Schiopu, editata de IROVAL Bucuresti – 2010 si pe "Indici de actualizare – 1 august 2023 – 31 iulie 2024", autor: ing. Corneliu Schiopu sau Indreptar tehnic pentru evaluare elemente si constructii locuinte autori - Aurel Cristian, S. Turcus editura MatrixRom Bucuresti.

In aceste lucrari s-au intocmit devize analitice pe categorii de lucrari, cu incadrari ale cantitatilor de lucrari in articole de deviz, conform indicatoarelor Ts, C, Iz. In tabelele centralizatoare sunt prezentate costurile directe, defalcate pe material, manopera, transport, si chirie utilaje, apoi recapitulatia de deviz, iar in final cheltuielile intensiv (proiectare, organizare de santier, autorizatie de construire, taxe pentru bransamente, taxa ISCC, DDP etc.).

**Deprecierea** - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie/inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin analiza varsta-durata de viata, ce utilizeaza durata de viata economica care ia in considerare toate cele trei componente ale deprecierei intr-o singura estimare. Durata de viata economica totala a unei cladiri incepe cu construirea ei se incheie atunci cand cladirea nu mai contribuie la valoarea proprietatii imobiliare (nu mai contribuie la valoarea amplasamentului la cea mai buna utilizare a sa). La estimarea duratei de viata economica a unei proprietati imobiliare, se ia in considerare toate aspectele proprietatii si ale pietei acestia, incluzand calitatea si terea constructiei, utilitatea functionala a



cladirilor si conditiile de piata si de localizare.

Durata de viata economica a unei cladiri este determinata de un anumit numar de factori, printre care:

- considerente de natura fizica (ex. Rata cu care componentele fizice ale cladirii se uzeaza, tinand seama de calitatea constructiei, utilizarea proprietatii, nivelul de intretinere si clima regiunii).

- considerente de natura functionala (tehnologiile de construire, preferintele arhitecturale, eficienta energiei, designul cladirilor).

- considerente de natura externa, adica influentele pe termen scurt si pe termen lung, precum stadiul ciclului de viata al vecinatatii, disponibilitatea si posibilitatea de finantare, factorii cererii si ofertei.

In cazul analizat am aplicat o varianta a metodei varsta –durata de viata economica., prin care se scad elemente ale deprecierei din costul total, inainte de a aplica raportul varsta durata de viata (s-a estimat un cost al remedierii elementelor recuperabile ale deprecierei (fizice).

Deasemenea in situatiile in care exista o depreciere externa, se aplica o alta varianta.

Estimarea gradului de depreciere cumulat s-a făcut prin metoda segregării, conform căreia gradul de depreciere al unui bun se compune din următoarele elemente:

- **depreciere fizică** – respectiv uzura fizică a bunului, evidențiat de rosături, căzături, fisuri, defecte de structură. Se compune din: - depreciere fizică recuperabilă, (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou și se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și deprecierea fizică nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice sau oboseala materialelor). A fost estimată pe baza Normativului P135/1999 avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999.

- **depreciere functionala/neadegvare functionala** – o formă de depreciere “cauzata de deficienta a structurii, materialelor, sau a proiectului constructiei atunci cand se face comparatie cu cea mai buna utilizare si cu cele mai eficiente cerinte de proiectare, din punct de vedere al costului, la data evaluarii. Deprecierea functionala este cauzata de deficientele proprietatii imobiliare in sine ...” - *Depreciere functionala, pag. 35, Evaluarea proprietatii imobiliare Modulul 4, Editura Irovia Bucuresti 2020*

- Avand in vedere caracteristicile fizice ale constructiilor proprietatii subiect, nu s-a identificat depreciere functionala.

- **depreciere externă** – se datorează unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

“Metode de estimare a deprecierei externe sunt urmatoarele:

- alocarea deprecierei de pe piata;

- analiza informatiilor de piata;

- Capitalizarea pierderii de venit.” - *Depreciere externa, pag. 41, Evaluarea proprietatii imobiliare Modulul 4, Editura Irovia Bucuresti 2020*

- Avand in vedere caracteristicile fizice ale proprietatii subiect (in special suprafata desfasurata mare), pentru a estima deprecierea externa prin alocarea deprecierei preluate de pe piata, evaluatorul a identificat proprietati similare, afectate de aceiasi factori externi ca si proprietatea subiect. Dupa estimarea costului de nou al constructiilor comparabile si scaderea valorii terenului din pretul acestora s-a obtinut contributia constructiilor la valoarea de piata a proprietatii respective. Diferenta dintre costul de nou si contributia constructiilor la valoarea de piata reprezinta deprecierea totala. Prin deducerea celorlalte forme de depreciere, cea ce ramane este considerata depreciere externa preluata din piata.

Aceasta abordare nu s-a aplicat, datorita ducea la valori nerealiste tinand cont de vechimea si starea de degradare a constructiei.



### 3.4. Abordarea prin venit.

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

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

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

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

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

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

**Chiria de piata<sup>3</sup>** este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

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

**Din lipsa informatiilor din piata despre tranzactii cu astfel de proprietati imobiliare , aceasta abordare nu a fost aplicata.**

<sup>3</sup> SEV 230 *recepturi asupra proprietatii imobiliare*



### 3.5. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor, capitalizarea diferențelor de venit;
- b) tehnicile calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Aplicarea abordării a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile, în zona analizată.

Această abordare a fost aplicată ținând seama de tipul bunului evaluat (teren intravilan și construcții de locuință aferente) și de adecvarea aplicării abordării în acest caz.

Având în vedere având în vedere cea mai bună utilizare a proprietății subiect a fost folosită pentru estimarea valorii acestuia **Metoda comparației directe**.

Pentru comparație s-au găsit trei proprietăți asemănătoare și situate în zone similare, care au fost expuse pe piață în ultima perioadă de timp, sau se afla în curs de tranzacționare, prezentate în mai jos.

De asemenea s-a observat că prețul proprietăților imobiliare rezidențiale timp construcții de locuință cu suprafață desfășurată mare peste 300 mp din localitate variază între 45.000 eur și 86.000 eur, în funcție de suprafață, utilități, zonare, formă, componente nonimobiliare etc.

#### Vanzari case in zona analizata:

##### Comparabila 1:

Imobil 2 camere, zona centrala ( Biserica Maica Precista) Ploiesti

86.000 €

Ploiesti, zona Central - Vezi hartă

Raport de 2 (22) Reținuți Simulează credit P&M v.M



Catalina Anghel  
AGENT  
ALYELITE MASTER CONSULT

0787 801 003  
0971 467 783

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

f Facebook  
E-mail  
WhatsApp

Cum intenționezi să faci achiziția?



## Descriere

Va doriți un mobil cu o calitate și un preț bun? Ați găsit?

Ați ajuns la adresă și puteți vedea în persoană? Deveniți vizitator preferat.

Imobilul de vânzare (CI) reprezintă un apartament dintr-un scobil ce are 2 proprietari.

Partea de la spre vânzare este partea din față în spate fiind dintr-o construcție din anii 1970.

\* compartimentare: 2 camere și un hol, suprafața utilă 61,33 mp, suprafața construită 62 mp.

Suprafața terenului construit: 97 mp

Performanță energetică a imobilului: B5.7

Clasa C

Consum anual specific de energie: 217

indice de emisii echivalent CO2: 57,61...

[citește mai mult](#)

## Specificații

Tipul de construcție:	17112029
Nr. camere:	2 Suprafața utilă: 119 mp
Suprafața utilă:	62 mp An construcție: 1910
Suprafața construită (Amplasamentul și holuri):	97 mp Regim înălțime: D+P+M

### DOTĂRI

Alte spații utile: Arhivă, Anexe, Escandări

Dotări imobil: Curte

Mobilat: Nemobilat

### ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare străzi: Asfaltate

Mijloace de transport:

Un înalt străzi

### CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: C

Consumul total specific de energie primară: 217 kWh

Indicele de emisii echivalent CO2: 57.61

### VECINĂȚĂȚI

Biserica Maica Precista, Hotel Pralova, Parcul de pe lângă

Curtea de Apel Ploiesti

### DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

Terenul se afla in indiviziune.

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-individuale/ploiesti/central/casa-individuala-de-vanzare-2-camere-XEH81100K?lista=331257583&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&exprec=recomandate&sursa\\_rec=concordant a\\_lista&rec\\_ref=331257583&imoidusr=1367308](https://www.imobiliare.ro/vanzare-individuale/ploiesti/central/casa-individuala-de-vanzare-2-camere-XEH81100K?lista=331257583&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordant a_lista&rec_ref=331257583&imoidusr=1367308)



Comparabila 2:

Casa de vanzare in Ploiesti

127 A-32 - 127 A-15

45.000 €

Preț estimat pe baza datelor de piață

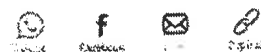


**Violeta Cernat**  
 0799 091 197  
 SELECTIMOB

0799 091 197  
 Apasă să sune

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Descriere

SELECTIMOB PRAHOVA va propune spre vanzare o casa individuala de vanzare in zona Boldestou, avand 2 camere, 1 dormitoare, suprafata totala construita 60 mp, suprafata utila 58,60 mp si suprafata teren 71 mp. Deschiderea este de 2,60 m in profilul de amplanta 60 mp, curtea comuna (in indiviziune) 120 mp.

Sistem in curtea o curtea ingrijita de verdeala, o finisare cu gresita pentru ca vi sa se fie o permanenta vacanta. Nu ne costa decat fix cat un apartament cu doua camere. Sa ne vedem, sa vizionam, sa discutam concret la aceasta locatie.

Pentru discutii pe larg despre aceasta proprietate nu ezitati sa ne contactati! De asemenea, puteti sa ne scrieti sau sa ne sunati prin email: [VIOLETA.ROZI@SELECTIMOB.PRAHOVA](mailto:VIOLETA.ROZI@SELECTIMOB.PRAHOVA)

Specificatii

Descriere	Actiuni	Actiuni
Nr. camere:	2	71 mp
Suprafata utila:	58,6 mp	1
Suprafata desfasurata:	60 mp	2,6 m
Nr. locuri de parcare:	1 Invaltoare acoperita	Tabla
Nr. bai:	1 An constructie	1960
		caramida
		Parter





MUNICIPIUL PLOIESTI

Decembrie 2023



Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret de oferta/vanzare €/mp		887	750	1,333
Suprafata constructie m <sup>2</sup>	24.00	97	60	60
Suprafata teren m <sup>2</sup>	0.00	0	0	0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru negociere	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-44	-38	-67
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 5%		
Mobilat	Nu	Nu	Nu	Da
Valoarea ajustare		0	0	-100
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 3 pentru mobila (aprox 6000 euro, echivalent a 100 euro/mp).		
<b>Pret ajustat</b>		<b>842</b>	<b>713</b>	<b>1,167</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		842	713	1,167
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
<b>Conditii de finantare</b>	la plata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		842	713	1,167
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		842	713	1,167
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
<b>Conditii de plata</b>	Decembrie 2023	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		842	713	1,167
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de plata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
<b>Cheltuieli necesare dupa cumparare</b>	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare cheltuieli imediate dupa cumparare		
<b>Pret ajustat</b>		<b>842</b>	<b>713</b>	<b>1,167</b>
<b>Localizare, acces</b>	Ploiesti, Str Colinii nr 14, Tarla 103, Parcela CC17, jud. Prahova	Ploiesti- zona centrala-Biserica Maica Precista	Ploiesti- zona Boldescu	Ploiesti- Str Romana
Ajustare		-15%	15%	-3%
Valoarea ajustare		-126	107	-35
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari comparabilelor pentru diferenta de localizare;		
<b>Suprafata teren</b>	0	0	0	0
Diferenta suprafata teren mp		0%	0%	0%
Ajustare pentru suprafata teren		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element;		

## MUNICIPIUL PLOIESTI

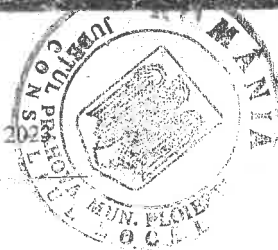
Decembrie 2023



Vechime (ani)	73	113	123	
Ajustare		20%	25%	-10%
Valoarea ajustare		168	178	-117
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor pentru diferenta de vechime; Conform analizei de piata, imobilele se depreciaza cu aprox. 1% la 2 ani;			
Suprafata desfasurata (mp)	24	97	60	60
Diferenta suprafata mp		5%	3%	3%
Ajustare pentru dimensiunile constructiei		42	21	35
Explicatie ajustare	Toate comparabilele au fost ajustate in functie de diferentele pentru acest element			
Calitatea saajelor	Inferioara procentual	Inferioara	Medie	Superioara
Ajustare		0.00%	-21.05%	-25.71%
Valoarea ajustare		0	-150	-300
Conditia proprietatii	nerenovata	nerenovata	renovata	renovata
Corectie		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		0	0	0
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari comparabilelor 2 si 3 pentru diferenta de finisaj; Au fost luate in calcul costurile de modernizare si bransare la utilitati.			
Elemente neimobiliare	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
Ajustare totală netă (EURO)		42	156	-417
Ajustare totală netă (%)		5%	22%	-36%
Ajustare totală brută (EURO)		379	456	487
Ajustare totală brută (%)		45%	64%	42%
Pret ajustat		884	869	750
Numar ajustari		3	4	4
		Euro	Lei	
Valoare adoptata/ mp		750	3.727.65	
Valoare adoptata		18.000	89.463.60	
Curs Euro		4.9702		

Au fost luate in calcul costurile de modernizare si bransare la utilitati.

In urma analizelor efectuate se observa ca proprietatea de la comparabila 3 seamana cel mai mult cu proprietatea evaluata, avand si cele mai putine ajustari brute. Astfel, valoarea prin abordarea prin piata, la stadiul actual, pentru proprietatea imobiliara de evaluat, este in opinia evaluatorului de 18.000 euro.



### 3.6. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

- pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare:

**Abordarea prin piata: 18.000 euro**

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (proprietate rezidentiala) cea mai pretabila abordare este prin piata.
2. **Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor este ridicata.
3. **Cantitatea informatiilor.** Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un spatiu rezidential.

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

Astfel:

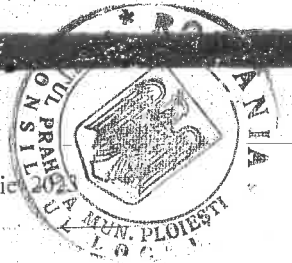
**Valoare de piata = 18.000 euro, respectiv 89.463,60 lei**

**Din care**

**Valoare constructie 1.226,55 euro, respectiv 6.096,20 lei**

**Valoare teren 16.773,45 euro, echivalent a 83.367,40 lei**

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii, 21.12.2023. Valoarea de piata nu contine T.V.A.



FOTOGRAFII



Localizare



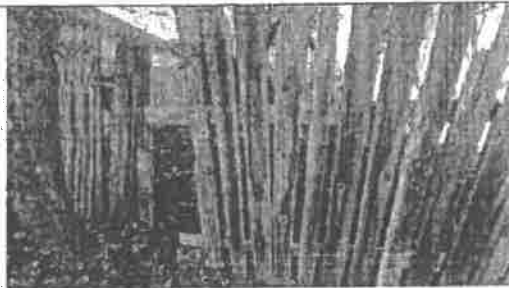
Localizare



Localizare



Imprejmuire



Imprejmuire



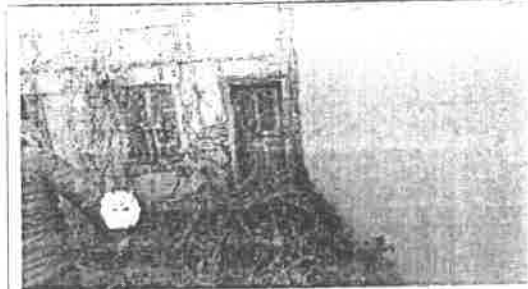
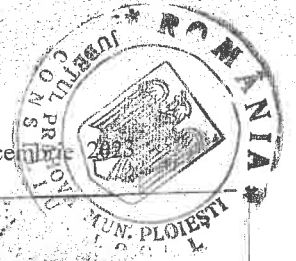
Acces



Acces



Curte



Exterior



Exterior



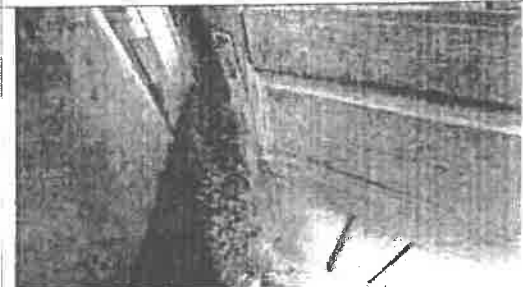
Exterior



Curte



Exterior



Acces



Exterior



Exterior



Camera



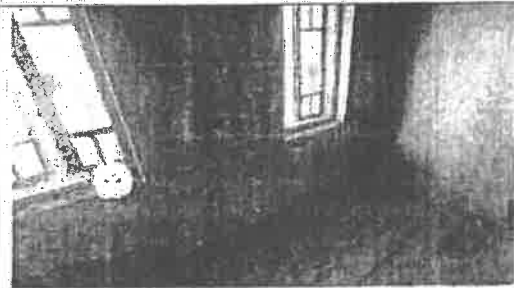
Camera



Camera



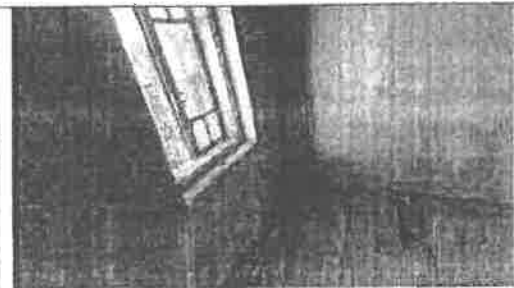
Camera



Camera



Camera



Camera



Camera



## DOCUMENTE

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

**HOTĂRÂREA NR. 357**

**privind actualizarea și completarea poziției 45 referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14 din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”**

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare nr. 375/27.06.2023 al domnilor consilieri: Valentin Marcu, Aurelian-Dumitru Tudor, Nicolae-Vlad Frusina, Gheorghe Popa și Costel Andreescu, Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 180/26.06.2023 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr.1002/26.06.2023 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Raportul de specialitate nr.263/28.06.2023 al Direcției Economice, prin care se propune modificarea poziției 45 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Colinii nr. 14) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În conformitate cu Avizul din data 23.06.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2 – Comisia pentru valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Raportul din data de 24.05.2023 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

Luând în considerare faptul că părți din imobilul situat în Ploiești str. Colinii nr.14, care face obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit poziției nr. 45 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Colinii nr.14) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

În baza art. 28 alin. (5) din Legea nr. 7/1996, a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin (2), lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. q), art.139, art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 354 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art. 1(1)** Se aprobă includerea terenului în suprafață de 210 mp indiviz din suprafața totală de 246 mp situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14, compus din suprafața de 126,55 mp cotă indiviză din 210 mp indiviz din 246 mp aferentă construcțiilor C1 și C2



și suprafața de 83,45 mp cotă indiviză din 210 mp indiviz din 246 mp aferentă construcției C3 în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” și actualizarea poziției 45 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14, se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare a imobilului și a releveului construcției C3, întocmite de proiectant autorizat – Ing. Silviu Marian Nastasia, care constituie Anexele nr. 2 și nr. 3, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 rămân neschimbate.

**Art. 3** Direcția Gestionare Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 4** Direcția Administrație Publică, Juridic–Contencios, Achiziții Publice. Contractele va aduce la cunoștință doamnei Dumitru Mirabela Raluca și la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi, 31 Iulie 2013**

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

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



PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU  
SERVICIUL INTABULĂRI BUNURI  
COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ  
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1 LA HC

## TABEL

Privind actualizarea și completarea poziției 45 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Colinii, nr.14 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

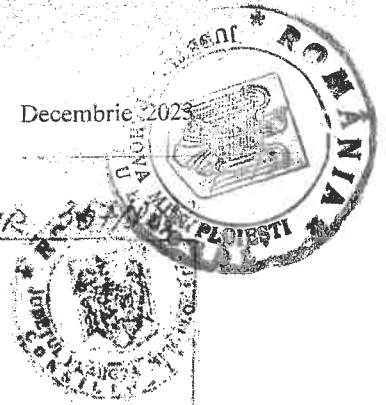
NR. CRT.	ADRESĂ IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAFAȚA (mp)	OBS.
45	Str. Colinii nr. 14	Dumitru Constantin-Robert și Dumitru Mirabela-Raluca.	LOCUIȚĂ (C3) Nr. INVENTAR I-2 S5 0116	Sc.=24 mp Su=18,2 mp din care vestibul = 5,6 mp cameră=12,6 mp	Domeniul privat al Municipiului Ploiești
			Cota de teren aferenta constructiei C3	83,45 mp indiviz din 210 mp indiviz din 246 mp	
			Cota de teren aferenta constructiilor C1 si C2	126,55 mp indiviz din 210 mp indiviz din 246 mp	
			SUPRAFAȚA TOTALA TEREN	210 mp indiviz din 246 mp	

Director Executiv,  
Amedeo Florin TĂBÎRCĂ

Serviciul Intabulări Bunuri,  
Șef Serviciu  
Mădalin NEGOIȚĂ

Imobil  
Date Luce  
Data Măsură: 2006/07





PLAN NR. 3 LA H.C. NR. 307/2023

**RELEVU**  
Sc. 1:100

Nr. cadastral teren	Suprafata	Adresa imobilului
145582	246mp	Mun. Ploiesti, str. Colina, nr.14
Cartea Funciara colectiva nr. Cod unitate individuala (C)		U.A.T.      Mun. Ploiesti - Intravilan CF (individuala)

**CONSTRUCTIA C3**



- Constructia C3 si terenul in cota indiviza de 210mp din 246mp  
apartin: **MUNICIPIULUI PLOIESTI**

No. Inregistr.	Denumire Inregistr.	Suprafata C3
1	VESTIBUL	30m <sup>2</sup>
2	CAMERA	18m <sup>2</sup>
Supraf. Constructia C3=48mp Supraf. Cota C3=18.2mp		
Recepționat:		
Executant Ing. Serv. Tehnic NASTASIA		Subsc. 02.2023
NASTASIA		
SERVICIUL DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII		
S. VIU-MARIAN		



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 145502 Ploiești



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

##### TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Colinei, Nr. 14, Jud. Prahova, T 103, CC 17

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	145502	Din acte: 725 Măsurată: 246	Teren împrejmuit T.103, CC.17

##### Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	145502-C1	Loc. Ploiești, Str. Colinei, Nr. 14, Jud. Prahova, T 103, CC 17	Nr. niveluri: 5; construcția la sol: 26 mp; 5' construcția desfasurată: 26 mp; LOCUINȚA ( P ); Sc desf. = 26 mp; Su = 18,40 mp;
A1.2	145502-C2	Loc. Ploiești, Str. Colinei, Nr. 14, Jud. Prahova, T 103, CC 17	Nr. niveluri: 5; construcția la sol: 10 mp; 5' construcția desfasurată: 10 mp; ANEXA ( P ); Sc desf. = 10 mp; Su = 9,20 mp;
A1.3	145502-C3	Loc. Ploiești, Str. Colinei, Nr. 14, Jud. Prahova, T 103, CC 17	Nr. niveluri: 5; construcția la sol: 24 mp; 5' construcția desfasurată: 24 mp; LOCUINȚA ( P ); Sc desf. = 24 mp; Su = 18,20 mp;

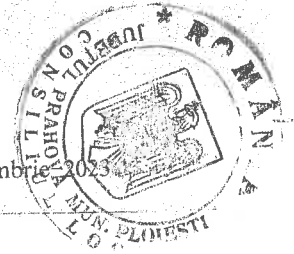
#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>92961 / 03/09/2019</b> Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1481, din 02/09/2019 emis de NP Moaște Georgeta;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun asupra terenului în suprafața de 36 mp indiviz din terenul în suprafața din acte de 225 mp și 246 din măsuratori, dobândit prin Convenție, cota actuală 36/246 1) DUMITRU CONSTANTIN-ROBERT 2) DUMITRU MIRABELA-RALUCA	A1
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) DUMITRU CONSTANTIN-ROBERT 2) DUMITRU MIRABELA-RALUCA	A1.1, A1.2
<b>44168 / 31/03/2021</b> Act Administrativ nr. 25967, din 26/02/2021 emis de OCPI PRAHOVA;	
B7 se îndreapă eroarea materială strecurată în cuprinsul încheierii nr. 92961/2019 în sensul că soții Dumitru Constantin Robert și Dumitru Mirabela Raluca sunt proprietari ai terenului în suprafața de 36 mp indiviz din 225 mp din acte și 246 mp din măsuratori	A1
<b>135775 / 31/08/2023</b> Act Administrativ nr. 357, din 31/07/2023 emis de MUNICIPIUL PLOIESTI;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat) asupra terenului în suprafața de 83,45 mp indiviz din 210 mp indiviz din 246, dobândit prin Lege, cota actuală 83/246 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat) asupra terenului în suprafața de 126,55 mp indiviz din 210 mp indiviz din 246, dobândit prin Lege, cota actuală 127/246 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855	A1,3

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

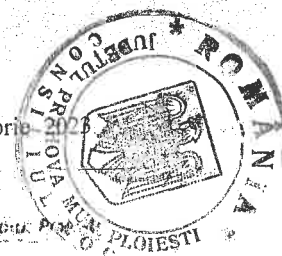
Pagina 1 din 4

1. Datele cadastrale sunt disponibile în format electronic pe adresa: [www.ancp.ro](http://www.ancp.ro)



Carte Funciară Nr. 145502 Comuna Giag-Municipiul Ploesti

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>C. Partea III. SARCINI</b>	
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciara Nr. 145502 Comuna Oras/Municipiu: Ploiesti

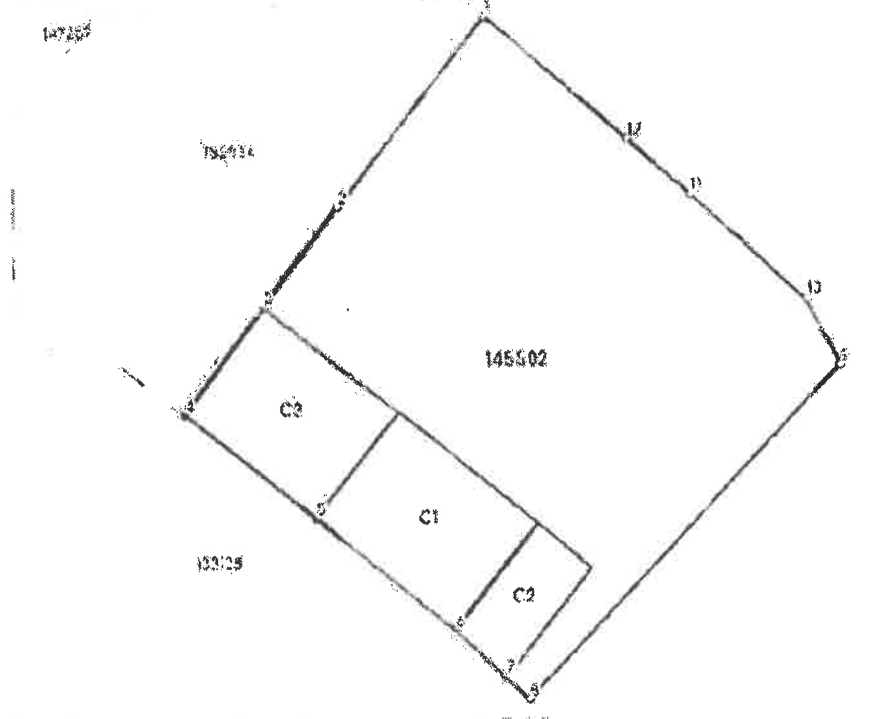
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
145502	Din acte: 225 Masurata: 246	T 103, CC 17

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Sterco 70

## DETALII LINIARE IMOBIL

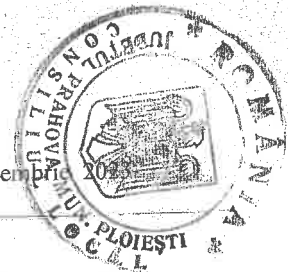


## Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra-urban	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 225 Masurata: 246	103	17		

## Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
AL.1	145502-C1	constructii de locuinte	26	Cu acte	S. construita la sol: 26 mp; S. construita desfasurata: 26 mp; LOCUINTA (P); Sc. dest. = 26 mp; Su = 18.40 mp.
AL.2	145502-C2	constructii anexa	10	Cu acte	S. construita la sol: 10 mp; S. construita desfasurata: 10 mp; ANEXA (P); Sc. dest. = 10 mp; Su = 9.20 mp.
AL.3	145502-C3	constructii de locuinte	24	Cu acte	S. construita la sol: 24 mp; S. construita desfasurata: 24 mp; LOCUINTA (P); Sc. dest. = 24 mp; Su = 18.20 mp.



Carte Funciară Nr. 245502 Comuna/Oras/Municipiu Ploiesti

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	7.78
2	3	4.057
3	4	4.383
4	5	5.52
5	6	5.85
6	7	2.329
7	8	1.023
8	9	14.865
9	10	2.399
10	11	5.175
11	12	2.77
12	1	6.135

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de ace  
 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 dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt  
 susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 73 RON. -Dovada plata card online nr.15563/31-08-2023 în suma de 73, pentru serviciul  
 de publicitate imobiliară cu codul nr. 261

Data soluționării,  
 26-09-2023

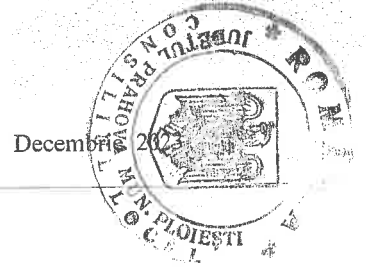
Asistent Registrator,  
 IONICA BAICU

Referent,

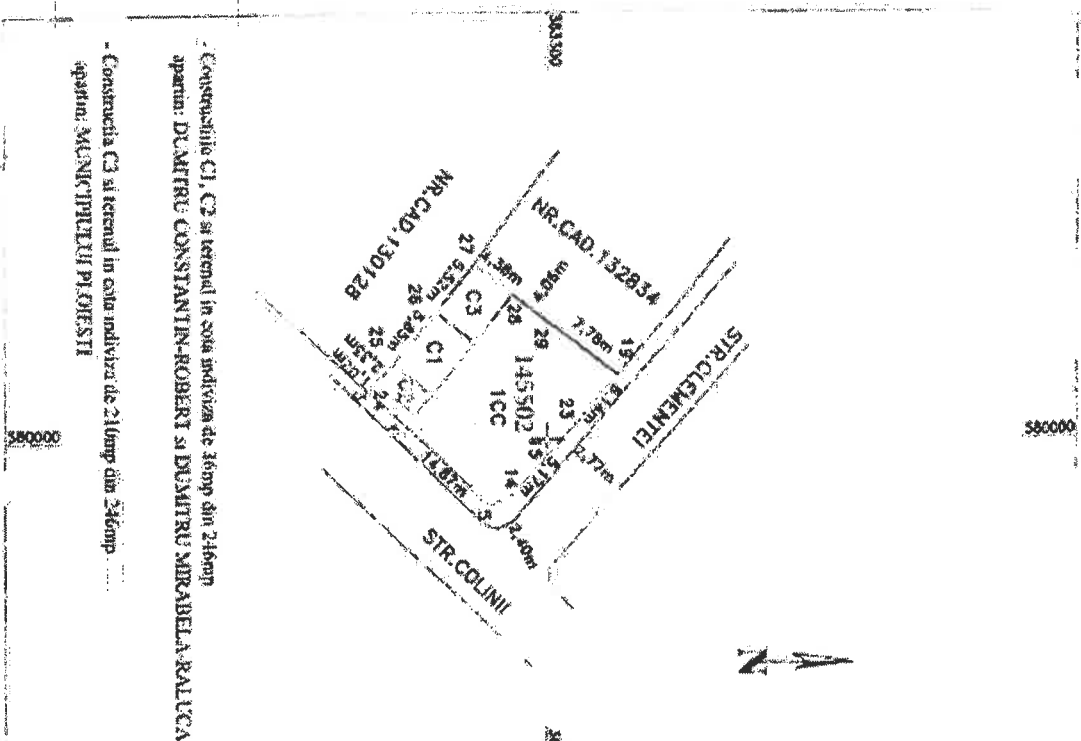
Data eliberării,  
 \_\_\_\_\_

(parata și semnătura)

(parata și semnătura)



MUNICIPIUL PLOIESTI



- Construcția C1, C2 și terenul în care învecină de 36mp din 246mp apartin: DOMNULUI CONSTANTIN ROBERT și DOMNULUI MIRABELA RALUCA

- Construcția C3 și terenul în care învecină de 210mp din 246mp aparțin: MUNICIPIULUI PLOIESTI

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A ÎNCADRĂRII  
SCARA 1:500**

Nr. cadastrel	Suprafața măsurată	Adresa învecinării
145502	246mp	Parcela nr. CAD. nr. 145-1183-CCU
Cartea Funciara nr.	145502	EA.T. Ploiești - Șerban

Nr. parceda	Categoria de folosință	Ad. Dime referințare la teren	Suprafața din măsuratori (mp)	Menturi
1	TC			
B.Dime referințare la construcții				
1	TC			
B.Dime referințare la suprafața pământului la sol				
1	TC			
Suprafața totală măsurată a învecinării = 246mp				
Suprafața din act = 225mp				

**Executant**  
Ing. geodez Silviu Marian NASTASIA

Eu confirm executarea măsurătorilor în teren pe coordonatele unice comune documentelor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren

Semnatura și stampila:  
NASTASIA SILVIU-MARIAN  
Data: 2023.09.25 13:04:46  
Data: 08.09.23

**Inspector**

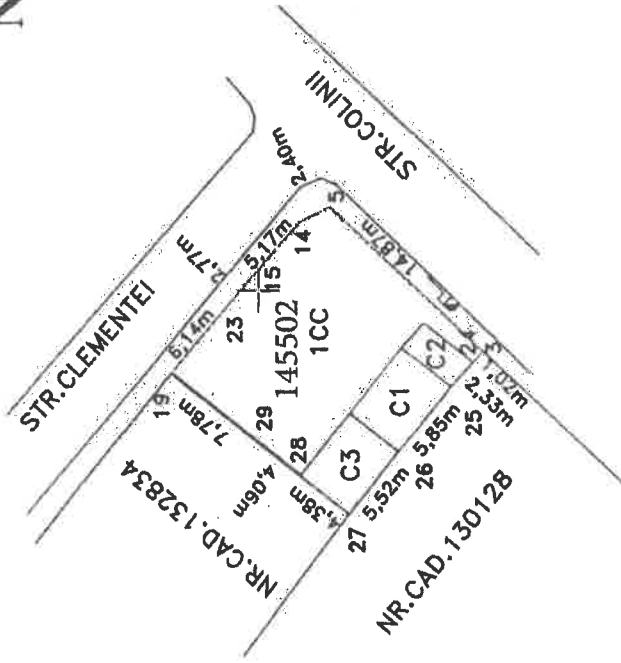
Credința întocmită este învecinată la baza de date integrare și structura numărului cadastral

Semnatura și stampila:  
Marian Popa  
Data:  
Stampila BCPI

Anexa nr. 2. la HCL nr. 585/2023

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
**SCARA 1:500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
145502	246mp	Ploiesti, str. Colnii, nr.14, TI03 - CCI7
Cartea Funciara nr.	145502	U.A.T
		Ploiesti - Intravilan



- Constructiile C1, C2 si terenul in cota indiviza de 36mp din 246mp apartin: DUMITRU CONSTANTIN-ROBERT si DUMITRU MIRABELA-RALUCA
- Constructia C3 si terenul in cota indiviza de 210mp din 246mp apartin: MUNICIPIULUI PLOIESTI

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)
	CC	246
* teren delimitat cu gard de term si beton		
Total: 246		
B. Date referitoare la constructii		
Cod constr.	Destinatia	Suprafata masurata la sol (mp)
C1	CA	6
C2	CA	10
C3	CA	24
C4	CA	6
Mentiiuni: Locuinta P. SC=6mp, SU=18,4m; Apart P. SC=10mp, SU=9,2mp; Locuinta P. SC=24mp, SU=18,2mp		
Suprafata totala masurata a imobilului = 246mp		
Suprafata din act = 225mp		

**Executant**  
Ing. geodez Silviu Marian NASTASIA

**Inspector**

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

Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila  
**NASTASIA SILVIU-MARIAN**  
Semnat digital de  
NASTASIA SILVIU-MARIAN  
Data: 2023.09.25 13:04:46  
+03'00'

Signatura si stampila  
Marlena Popa  
Data:  
Stampila BCPI

Stampa: ROMANIA  
MUNICIPIUL PLOIESTI

000085

000085

383300

383300

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 585/2024

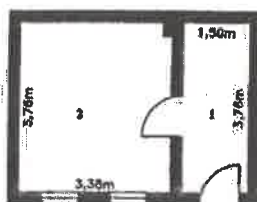
ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 357/2023



**RELEVU**  
Sc. 1:100

Nr. cadastral teren	Suprafata	Adresa imobilului	
145502	246mp	Mun. Ploiesti, str. Colnii, nr.14	
Cartea Funciara colectiva nr.		U.A.T.	Mun. Ploiesti - Intravilan
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

**CONSTRUCTIA C3**



- Constructia C3 si terenul in cota indiviza de 210mp din 246mp  
apartin: **MUNICIPIULUI PLOIESTI**

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	YESIRBU	5.4
2	CAMERA	12.6
Supraf. Constructia C3=24mp Supraf. Utila C3=18.2mp		
Receptionant,		
Executant: Ing.Silviu Marian NASTASIA		Data: 03.2023
NASTASIA SILVIU-MARIAN		Semnat digital de NASTASIA SILVIU-MARIAN Data: 2023.03.29 14:52:32 +02'00'

Anexa nr. 4 la H.C.L. nr. ....



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**  
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea  
Funciara nr. 145502, situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14,  
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție), înscris  
în Cartea Funciara nr. 145502, situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14,  
ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești



**A. INTRODUCERE**

A1. Denumirea autorității contractante

Municipiul Ploiești

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

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

A3. Obiectul procedurii de licitație - Vânzarea imobilului compus din teren în suprafață de 83,45 m<sup>2</sup> cotă indiviză din 210 m<sup>2</sup> indiviz din 246 m<sup>2</sup> și construcție Sc=24m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciara nr. 145502, nr. cadastral 145502 și nr. cadastral 145502-C3, situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 357 din 31.07.2023 – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, ce are ca obiect imobilul compus din teren în suprafață de 83,45 m<sup>2</sup> cotă indiviză din 210 m<sup>2</sup> indiviz din 246 m<sup>2</sup> și construcție Sc=24m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciara nr. 145502, nr. cadastral 145502 și nr. cadastral 145502-C3, situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

**B. PROCESUL DE LICITAȚIE**

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

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

Situația economică și financiară a ofertantului:

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

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

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

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



Plicul exterior va trebui să conțină:

**I. Pentru persoanele juridice:**

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
  - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
  - Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
  - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
  - Dovada eliberată de **Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu** privind achitarea tuturor obligațiilor datorate către Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
  - Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
  - Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
  - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
  - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
  - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
  - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
  - ofertantul își asumă cunoașterea stării tehnice a construcțiilor și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni.
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

**II. Pentru persoanele fizice:**

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
  - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
  - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate către Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);

- Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicitului
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
  - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
  - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
  - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
  - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
  - ofertantul își asumă cunoașterea stării tehnice a construcțiilor și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni.
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

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

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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

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

Criteriile de atribuire:

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

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

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

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

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

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

### **B.3. Publicitatea operațiunii**

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

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

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

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

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

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

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare si altele asemenea trebuie sa se transmită în scris.

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

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

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

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

#### **• Participarea**

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

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

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

#### **• Incompatibilități**

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

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

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

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

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

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

Garanția de participare protejează autoritatea contractanta fata de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioada derulata pana la încheierea contractului de vânzare cumpărare.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

- își retrage dosarul de participare la licitație după înregistrarea acestuia și înainte de judecarea și de desemnarea câștigătorului;
- ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

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

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

14. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire stabilite. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

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

18. Dosarele de participare aparținând deponenților care au transmis notificări de retragere, dosarele de participare întârziate sau cele care nu prezintă garanție de participare la licitație vor fi înapoiate deponenților respectivi.

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

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

21. Raportul întocmit de către comisia de evaluare în urma desfășurării licitației, împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice. Acesta se va multiplica în mai multe exemplare astfel:

- un exemplar (originalul) la organizatorul licitației;
- un exemplar pentru evidență la dispoziția comisiei.

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

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

24. Eventualele contestații ale licitanților se vor depune în scris, la sediul organizatorului licitației în termen de 24 ore de la încheierea licitației. Contestațiile vor fi soluționate în ziua lucrătoare următoare depunerii lor, de către o comisie desemnată.

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

26. Municipiul Ploiești are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

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

28. Încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, se face după îndeplinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării ofertantului câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, dar nu mai târziu de 45 de zile calendaristice de la data la care rezultatele rămân definitive.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **B.4.8. Dispoziții finale**

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

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

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

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

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

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

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

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul compus din teren în suprafață de 83,45 m<sup>2</sup> cotă indiviză din 210 m<sup>2</sup> indiviz din 246 m<sup>2</sup> și construcție Sc=24m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciara nr. 145502, nr. cadastral 145502 și nr. cadastral 145502-C3, situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este cel menționat în Secțiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentații de atribuire.

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

**SECȚIUNEA II**  
**CAIETUL DE SARCINI**



**1. Obiectul licitației publice:** vânzarea imobilului compus din teren în suprafață de 83,45 m<sup>2</sup>, cotă indiviză din 210 m<sup>2</sup> indiviz din 246 m<sup>2</sup> și construcție Sc=24m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciara nr. 145502, nr. cadastral 145502 și nr. cadastral 145502-C3, situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 357 din 31.07.2023.

**2. Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**

- a. Adresă imobil: **Ploiești, str. Colinii, nr. 14,**
- b. locativă (C<sub>3</sub> - vestibul + cameră) Sc = 24 m<sup>2</sup> și teren, aferent construcției C<sub>3</sub>, în suprafață de 83,45 m<sup>2</sup> cotă indiviză din 210 m<sup>2</sup> indiviz din 246 m<sup>2</sup>
- c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: **CF 145502**
  - I. **Construcție - nr. cadastral: 145502-C3,**
  - II. **Teren nr. cadastral 145502 (teren)**
- d. Preț de pornire la licitație: **89.542,8 lei**
- e. Taxă participare licitație: **500 lei**
- f. Garanție de Participare la licitație: **8.955 lei**

**NOTA:**

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr. 2046/30.12.2023 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. și valoarea de inventar a imobilului.
- 3. Documentația de atribuire** se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), **contravaloarea** acesteia fiind de **500 lei**.



### SECȚIUNEA III

### FORMULARE

CERERE DE ÎNSCRIERE

LA LICITAȚIA PUBLICĂ PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI COMPUS DIN TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 83,45 M<sup>2</sup> COTĂ INDIVIZĂ DIN 210 M<sup>2</sup> INDIVIZ DIN 246 M<sup>2</sup> ȘI CONSTRUCȚIE SC=24M<sup>2</sup>, ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARA NR. 145502 NR. CADASTRAL 145502 ȘI NR. CADASTRAL 145502-C3, SITUAT ÎN PLOIEȘTI, STR. COLINII, NR. 14, CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



1. Persoane juridice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului (compus din teren în suprafață de 83,45 m<sup>2</sup> cotă indiviză din 210 m<sup>2</sup> indiviz din 246 m<sup>2</sup> și construcție Sc=24m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciara nr. 145502, nr. cadastral 145502 și nr. cadastral 145502-C3, situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

2. Persoane fizice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului compus din teren în suprafață de 83,45 m<sup>2</sup> cotă indiviză din 210 m<sup>2</sup> indiviz din 246 m<sup>2</sup> și construcție Sc=24m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciara nr. 145502, nr. cadastral 145502 și nr. cadastral 145502-C3, situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

DATA COMPLETĂRII

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR  
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE



OFERTANT: .....  
(denumire și adresă)

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

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului apărut în ....., privind organizarea licitației publice pentru vânzarea imobilului compus din teren în suprafață de 83,45 m<sup>2</sup> cotă indiviză din 210 m<sup>2</sup> indiviz din 246 m<sup>2</sup> și construcție Sc=24m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciara nr. 145502, nr. cadastral 145502 și nr. cadastral 145502-C3, situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)



OFERTANT: .....  
(denumire și adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul...../reprezentant al ofertantului,..... mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr imobilului compus din teren în suprafață de 83,45 m<sup>2</sup> cotă indiviză din 210 m<sup>2</sup> indiviz din 246 m<sup>2</sup> și construcție Sc=24m<sup>2</sup>, înscris în Cartea Funciara nr. 145502, nr. cadastral 145502 și nr. cadastral 145502-C3, situat în Ploiești, str. Colinii, nr. 14, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, cu suma de: .....

(suma în cifre și în litere)

Valoarea nu conține TVA

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

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

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

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