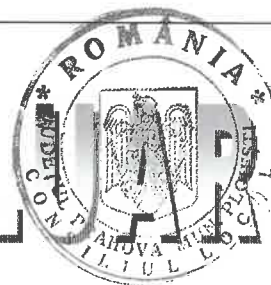


S.C. FIDOX S.R.L. Brasov

Nr.3.632/2019

# RAPORT DE EVALUARE



**Solicitant**  
**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**  
**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**Evaluare bunuri imobile**  
**CF 144944 – PLOIEȘTI**  
**STR. LUCA ARBORE NR.10A**



**Data: 10.09.2019**



Referitor la: **Evaluarea proprietate imobiliară – CF 144944 - Ploiești Str. Luca Arbore nr.10A**

**1. Identificarea și competența evaluatorului** – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul \* Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2019, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU, administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.12736/26.06.2019 și a contract subsecvent nr.16471/27.08.2019 încheiate cu Municipiul Ploiești, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**.

**2. Identificarea clientului** – **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr.1A, având Codul Unic de Înregistrare 2844855, reprezentată prin **dl.Adrian Florin Dobre – Primar**.

**3. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului conform Standardelor ANEVAR în vederea tranzacționării.

**4. Obiectul supus evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** cu suprafața de 84,00 mp identificată în baza CF 144944 - Ploiești

**5. Tipul valorii** – este **valoarea de piață** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

**6. Proprietarul imobilului** – Bunul imobil aparține **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr.1A, având Codul Unic de Înregistrare 2844855, reprezentată prin **dl.Adrian Florin Dobre – Primar**.

**7. Data evaluării** – 10.09.2019

Data inspectării bunurilor imobile – 27.08.2019

**8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 144944 - Ploiești
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 10.09.2019

**9. Valoarea propusă** – Raportul de evaluare determină **valoarea de piață** și a fost solicitat în vederea tranzacționării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

**Valoarea de piață a terenului CF 144944:**

**232,00 Lei / mp ≈ 49,00 Euro /mp**

**19.488,00 Lei ≈ 4.116,00 Euro**

Valoarea nu conține TVA

**10. Argumente privind valoarea propusă**

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu





**Declarație de certificare**

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta 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 stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



## Capitolul 1

## TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

**1.1. Identificarea obiectului evaluării** - Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** cu suprafața de 84,00 mp identificată în baza CF 144944 - Ploiești

**1.2. Scopul evaluării** - Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului conform Standardelor ANEVAR în vederea tranzacționării.

**1.3. Utilizarea evaluării** - Prezentul raport de evaluare se adresează **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr.1A, având Codul Unic de Înregistrare 2844855, reprezentată prin **dl. Adrian Florin Dobre - Primar**, în calitate de **client** și **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

**1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate** - Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 - Cadru general, SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 - Tipuri de valoare:

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

Definiția **valorii de piață** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

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

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

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

„**și un vânzător hotărât**” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț

accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

**„într-o tranzacție nepărtinitoare”** se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

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

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

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

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de *participanți de pe piață*. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate fi* continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participat* de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ*, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață. Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care



metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar trebui să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.

Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

**1.5. Data inspecției** – Inspecția proprietății a fost realizată în data de 27.08.2019, de Ing. Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg.14997, în prezența reprezentanților proprietarului, dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografii ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

**1.6. Data estimării valorii** – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **10.09.2019**.

**1.7. Proprietarul imobilului** - Bunul imobil aparține **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr.1A, având Codul Unic de Înregistrare 2844855, reprezentată prin **dl. Adrian Florin Dobre – Primar**.

**1.8. Moneda raportului** – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,7318 lei**

**1.9. Standardele aplicabile** – Metodologia de calcul a *valorii de piață* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

**Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

**1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare**

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari

de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

**1.11. Ipoteze generale** – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client 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; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

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 sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor. Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

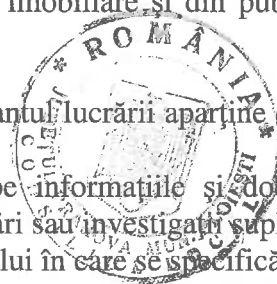
**1.12. Condiții limitative** – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, **nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.**

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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.

**1.13. Clauza de nepublicare** – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și 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 destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

**1.14. Responsabilitatea față de terți** – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



## Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

**2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate** – Dreptul asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

**Dreptul absolut** asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

**Drept subordonat** care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

**Drept de folosință** a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

**2.2. Situația juridică** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** cu suprafața de 84,00 mp identificată în baza CF 144944 - Ploiești

Conform CF 144944 - Ploiești dreptul de proprietate este liber de sarcini.

### **2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare**

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă rezidențială, zona C

Tipul zonei - Cartier de locuințe

În zonă, la distanță se află: construcții de tip case unifamilare

Rețea de transport în comun în apropiere

Unități în apropiere: instituții de învățământ,

*Unități edilitare:* curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

*Gradul de poluare* (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

*Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:*

**Zona de referință rezidențială, amplasare favorabilă. Poluare în limite normale. Ambient civilizat.**

### **2.4. Descrierea proprietății imobiliare**

**Proprietatea imobiliară** subiect este situată în intravilanul municipiului Ploiești, are suprafața de 84,00 mp, și este identificată prin CF 144944, având categoria de folosință curți construcții.

Terenul este 100% plat. Accesul se poate face din strada Luca Arbore, strada cu o bandă de circulație pe sens. Terenul este în totalitate împrejmuit.

## Capitolul 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

**Prețurile proprietăților rezidențiale s-au oprit din creștere** Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut cu 0,4% în trimestrul al doilea din 2019, comparativ cu cel dintâi, în timp ce ritmul anual de creștere a ajuns la 3,5%, față de 4,6% în cele trei luni anterioare. Ultimul trimestru în care cel din urma indicator a avut o traiectorie ascendentă a fost trimestrul al doilea din 2017, când marja anuală de creștere se situa la o valoare de 13%. Interdependența față de piețele europene este una puternică: în primul trimestru din 2019 prețurile locuințelor din cele 28 de state ale Uniunii Europene s-au majorat cu 0,3%, în vreme ce creșterea anuală a fost de 4%. Pentru aceeași perioadă, INS raportează pentru România un avans trimestrial de 0,1% și unul anual de 3,3%.

**Volatilitate crescută a cererii în piața imobiliară** Încetinirea moderată a creșterii economice și îngrijorările privind apropierea unei noi crize au temperat și în 2019 entuziasmul cumpărătorilor. La acestea se adaugă înasprirea standardelor de creditare, atât pentru împrumuturile destinate achiziției de locuințe și terenuri, cât și pentru credite de consum, precum plafonarea gradului de îndatorare la 40%.



Astfel, în prima jumătate a anului 2019 s-au vândut, la nivel național, peste 241.000 de imobile, cu aproape 60.000 mai puțin comparativ cu primele șase luni ale lui 2018. În mod surprinzător, în al doilea trimestru din 2019, cererea de locuințe (cumparatori care au interacționat direct cu vânzătorii prin intermediul portalului Imobiliare.ro) a cunoscut o creștere anuală de 14% în cele șase orașe mari. Credem ca este o primă reacție pozitivă a cererii la temperarea creșterii prețurilor. Clienții sunt mai atenți la produsul achiziționat, își iau mai mult timp pentru informare și amână decizia de achiziție, deși proiectele aflate aproape de finalizare sunt mai scumpe. Dacă vor să rămână într-un anumit buget, cumparatorii ar trebui să aleagă proiecte care au ca termen de finalizare anul 2020 sau 2021. Prin urmare, și perioada medie de vânzare a apartamentelor a crescut în toate cele șase mari orașe analizate periodic.

**Poate fi 2019 cel mai bun an pentru locuințele noi?** Sunt toate șansele ca în 2019 să fie finalizate peste 60.000 de locuințe, ceea ce ar face ca acesta să fie cel mai bun an din 2009 până în prezent. În primul trimestru au fost livrate peste 12.700 de locuințe, față de 10.200 în perioada similară a anului trecut. Este vorba despre unități locative în cadrul unor proiecte rezidențiale noi, a caror construcție a început în anii anteriori și care au fost finalizate la începutul anului.

**Două propuneri pentru a recupera decalajele existente, fără a dezavantaja bugetul de stat**

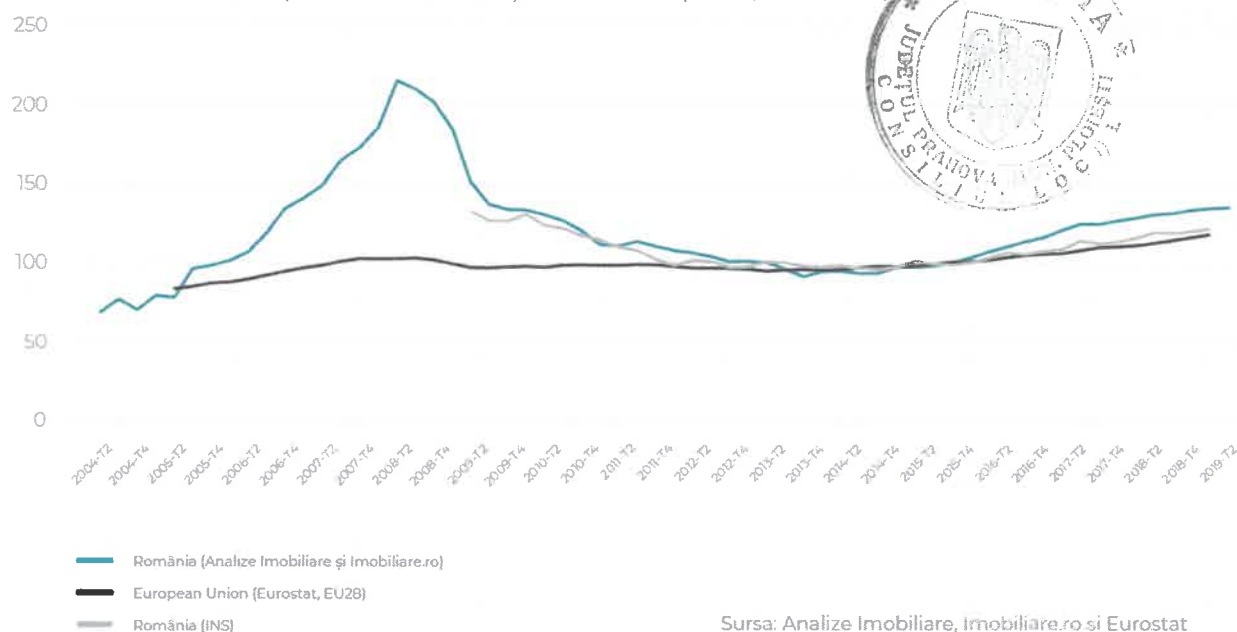
1. O piedică reală pentru cumparatorii de locuințe cu trei-patru camere din Timișoara, Cluj-Napoca sau București este TVA-ul de 19% la achizițiile de peste 450.000 de lei. O posibilă soluție, cu predictibilitate pe termen lung, ar putea fi creșterea progresivă a plafonului cu 50.000 de lei anual, de la 450.000 de lei în prezent, în paralel cu majorarea TVA-ului redus cu 1 punct procentual pe an, de la 9%.

2. A doua problemă este strâns legată de încrederea că poți plăti ipoteca în următorii 20-30 de ani. Locuința reprezintă cea mai valoroasă investiție pentru majoritatea dintre noi, de aceea o asigurăm împotriva incendiilor și cutremurelor. Similar, ar trebui să ne luăm măsuri de protecție a plății creditelor, în anumite situații speciale. O soluție este extinderea creditelor garantate de FNGCIMM: ridicarea plafonului la nivelul mediu al unui apartament cu patru camere (aproximativ 120.000 de euro) și creșterea avansului de la 5% la 15%.

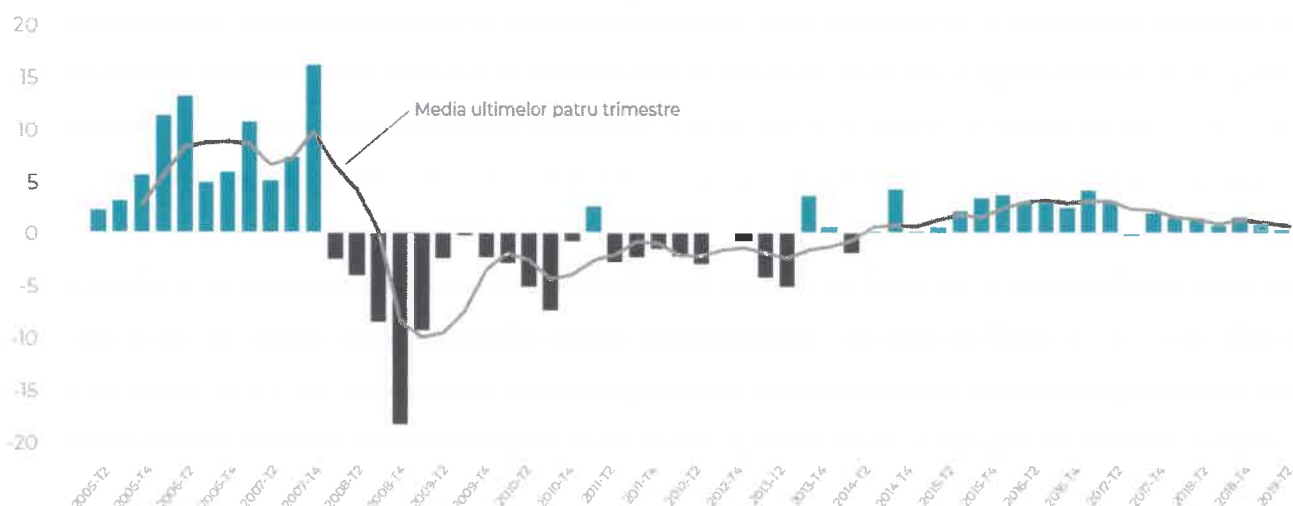
În al doilea trimestru al anului în curs, ritmul de creștere a preșurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România a continuat să încetinească, ajungând la o medie de 0,4% față de cele trei luni anterioare, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. De menționat este că acest avans reprezintă aproximativ jumătate din cel consemnat în trimestrul anterior, anume 0,8%.

În Capitala, pretențiile vânzătorilor au evoluat diferit față de restul țării, atât pe segmentul apartamentelor, cât și pe acela al caselor și vilelor. Datele statistice arată, astfel, că tendința de temperare a ritmului scumpirilor este mai puternică în București. Dacă aici apartamentele au consemnat o scădere de 0,8% față de trimestrul anterior, în restul țării acestea s-au apreciat cu 1,4%. Casele și vilele scoase la vânzare, însă, au cunoscut o scădere mai mare la nivel de Capitala (-1,6%) față de restul țării (-0,6%). Comparativ cu perioada similară a anului trecut, apartamentele sunt mai scumpe cu 2% în București și, respectiv, cu 3,8% în țară; casele și vilele, pe de altă parte, sunt cu 2% mai ieftine în Capitala, dar cu 3,5% mai scumpe în rest. În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru primul trimestru din 2019, un avans trimestrial de 0,3% și unul anual de 4% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea trimestrială a fost de 0,1%, iar cea anuală de 3,3% – situându-se, așadar, sub media europeană, ambele valori confirmând tendința autohtonă de încetinire a creșterii prețurilor.

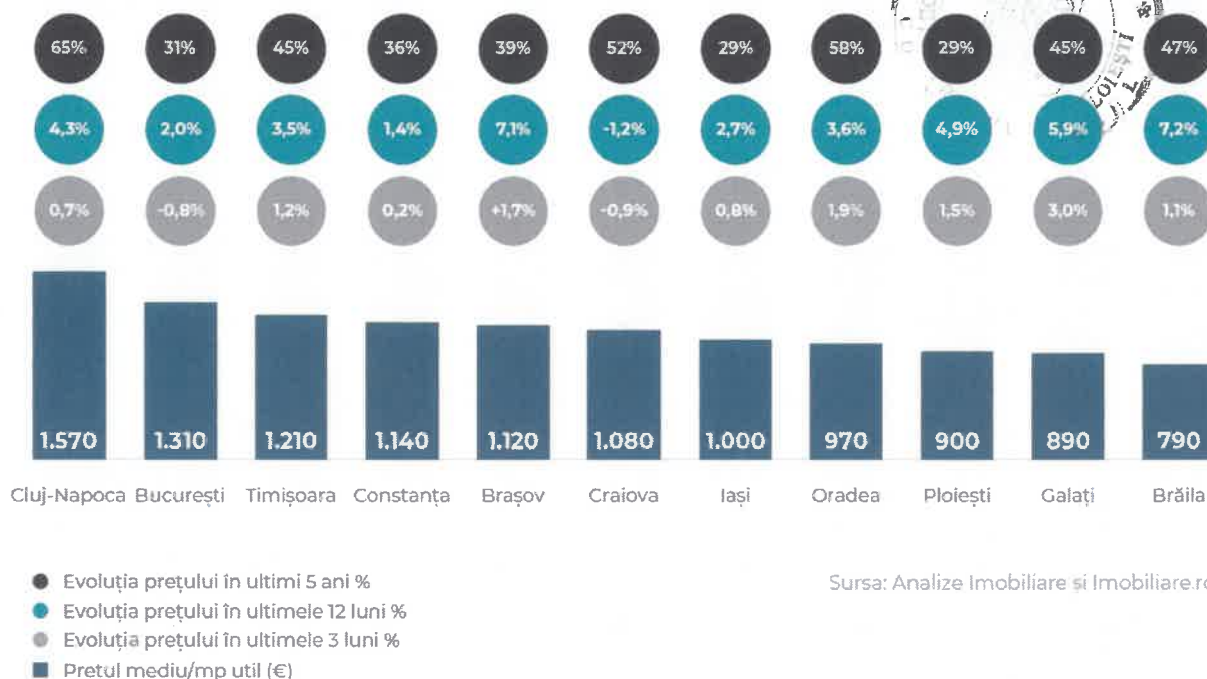
## Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100) - date trimestriale



## Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



## Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



### 3.1. Definirea pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Subiectul evaluării este teren situat într-o zonă rezidențială a municipiului Ploiești.

### 3.2. Oferta competitivă

Specialiștii companiei de consultanță imobiliară Colliers International apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar. Cu toate că situația la nivel macroeconomic nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare, se arată într-un comunicat al companiei.

Mai jos sunt principalele 10 tendințe pe care Colliers International le asociază anului 2018.

1. Creșterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea țărilor din UE. „În 2017, PIB-ul a înregistrat o creștere de aproximativ 7%, datorită consumului privat și exporturilor. Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018,

creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene”.

2. Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. „După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde de euro și amânarea unor tranzacții pentru anul următor, ne așteptăm în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro, susținut de randamente mai atractive decât în alte țări din regiune, o performanță macroeconomică bună și disponibilitatea băncilor de a oferi finanțare”.

3. Migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. „Tiparul migrației interne și numeroase studii sugerează deja o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași - în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare”.

4. Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune. „În 2018, cererea din partea chiriașilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce numărul dezvoltărilor speculative va crește”.

5. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. „Având în vedere situația fiscală și rezultatele slabe ale absorbției fondurilor UE, nu ne așteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii”.

6. Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. „Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției - vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți”.

7. Piața forței de muncă va fi mai încordată. „Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor. Această piață extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilitățile companiilor de a se extinde în București și în alte orașe ale țării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piața de birouri din punct de vedere al închirierilor și al noilor livrări”.

8. Noi spații de retail la nivel național. „În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori”.

9. Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. „În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuși, pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber. Mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food-court și de servicii, precum cinema și terenuri de joacă pentru copii”.

10. Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial. „Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate”.

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zona studiată, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 30 – 150 EUR/mp

### 3.3. Cererea probabilă

Având în vedere care este structura terenurilor care fac obiectul ofertei de vânzare, o componentă importantă a cererii o reprezintă potențialii promotori imobiliari sau persoane fizice care doresc să își construiască o locuință proprie în oraș. Un element important care va influența intensitatea cererii și implicit prețurile de tranzacționare îl va reprezenta dezvoltarea localității. Chiar dacă există oferte pentru parcele de vânzare este foarte important care va fi utilizarea acestora.

Colliers International Group Inc. (NASDAQ și TSX: CIGI) este unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare, cu peste 15.000 specialiști care lucrează în 68 de țări. Serviciile includ consultanță și execuție strategică pentru vânzarea și închirierea proprietății; finanțare, soluții corporate globale, property, facility și project management, workplace solutions, evaluare și consultanță fiscală, analiză și studii de piață și consultanță în materie de leadership.

Cererea pentru acest tip de proprietăți fiind destul de ridicată.

### 3.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2019 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

## Capitolul 4

### ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

**abordarea prin piață;**

**abordarea prin venit;**

**abordarea prin cost.**

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

#### **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 credibile.

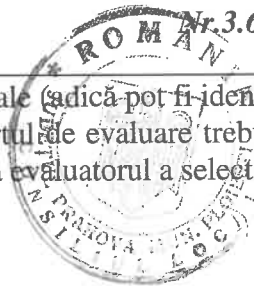
Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurilor activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.



Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnici cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.

tehnici calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

#### **Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază: capitalizarea venitului; fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea



directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

#### **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 deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

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

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

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

deprecieria (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);



nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;  
nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;  
deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:  
recuperabilă;  
nerecuperabilă;  
deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

### **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 venitului, 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 prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare. Folosirea acestei metode se consideră abatere disciplinară a evaluatorului și se sancționează ca atare.**

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, 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.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

**Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, 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 venitului 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** 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 anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; dacă 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 (adecvate) 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/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

**1. Comparația directă** PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

**APLICABILITATE** – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

**RESTRICȚII** – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

**2. Extracția** PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

**APLICABILITATE** – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

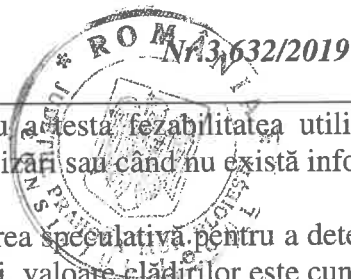
**RESTRICȚII** – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

**3. Alocarea** PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

**APLICABILITATE** – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

**RESTRICȚII** – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

**4. Tehnica reziduală** PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii



**APLICABILITATE** – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

**RESTRICȚII** – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

**5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ** – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

**APLICABILITATE** – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

**RESTRICȚII** – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

**6. Analiza parcelării și dezvoltării PROCEDURĂ** – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

**APLICABILITATE** – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

**RESTRICȚII** – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

## Capitolul 5

### EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

**5.1. Generalități** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** cu suprafața de 84,00 mp identificată în baza CF 144944 - Ploiești

**5.2. Cea mai bună utilizare** – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

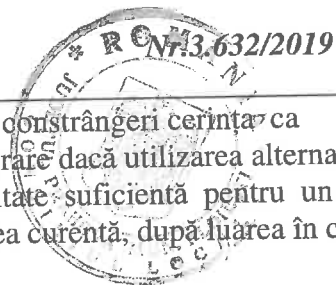
Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția acelui activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu,



planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar și în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

**Cea mai bună utilizare** – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.**

#### **Criteriile analizei celei mai bune utilizări**

**a. Permisibilă legal** – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

**b. Posibilă fizic** – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**c. Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt

analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

**d. Maximum productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

**Cea mai bună utilizare a terenului liber** – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Zona învecinată în care este subiectul evaluat este zonă rezidențială, cu blocuri locuințe.

Având în vedere datele prezentate, considerăm că CMBU este cea actuală.

**5.3. Evaluarea imobilului** - Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** cu suprafața de 84,00 mp identificată în baza CF 144944 - Ploiești

**5.3.1. Evaluarea terenului prin abordarea prin piață (abordarea comparațiilor directe) în ipoteza de teren liber** – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza



În analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

| Nr. | Criterii                        | Proprietate de evaluat | Comparabila 1     | Comparabila 2     | Comparabila 3     | Comparabila 4     |
|-----|---------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|     | Preț ( euro)                    |                        | <b>76.500,00</b>  | <b>74.500,00</b>  | <b>57.000,00</b>  | <b>110.000,00</b> |
|     | Tipul comparabilei              |                        | ofertă            | ofertă            | ofertă            | ofertă            |
| 1   | Dreptul de proprietate transmis | integral               | integral          | integral          | integral          | integral          |
| 2   | Condiții de vânzare             | normale                | normale           | normale           | normale           | normale           |
| 3   | Condițiile pieței               | 10.09.2019             | 10.09.2019        | 10.09.2019        | 10.09.2019        | 10.09.2019        |
|     | Curs valutar 1euro =            | 4,7318                 |                   |                   |                   |                   |
| 4   | Adresă                          |                        |                   |                   |                   |                   |
| 5   | Localizare                      | Luca Arbore            | Rudului           | Buna Vestire      | Mihai Bravu       | Ultracental       |
| 6   | Caracteristici fizice           |                        |                   |                   |                   |                   |
|     | Tip teren                       | intravilan             | intravilan        | intravilan        | intravilan        | intravilan        |
|     | Front stradal                   | 0,00                   | 21,00             | 10,60             | 10,80             | 13,00             |
|     | Formă                           | regulată               | regulată          | regulată          | regulată          | regulată          |
|     | Curent                          | Da                     | Da                | Da                | Da                | Da                |
|     | Apă                             | Da                     | Da                | Da                | Da                | Da                |
|     | Gaz                             | Da                     | Da                | Da                | Da                | Da                |
|     | Canalizare                      | Da                     | Da                | Da                | Da                | Da                |
|     | Construit                       | Nu                     | Nu                | Nu                | Da                | Da                |
|     | Suprafață teren CF 144994       | <b>84,00</b>           | <b>650,00</b>     | <b>875,00</b>     | <b>804,00</b>     | <b>715,00</b>     |
| 7   | CMBU                            | curti construcții      | curti construcții | curti construcții | curti construcții | curti construcții |
|     | Preț/mp                         |                        | <b>117,69</b>     | <b>85,14</b>      | <b>70,90</b>      | <b>153,85</b>     |

**valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții**

**Valoarea de piață a terenului prin abordarea comparației, este:**

**232,00 Lei / mp ≈ 49,00 Euro /mp**

**19.488,00 Lei ≈ 4.116,00 Euro**

**Valoarea nu conține TVA**



## JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR

| Elemente de ajustare                            | Explicații                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tip informație (tranzacție / ofertă)            | Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 5-20%                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Drepturi de proprietate transmise               | Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Condiții de finanțare                           | Nu s-a aplicat ajustare, condiții similare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Condiții de vânzare                             | Nu s-a aplicat ajustare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Cheltuieli necesare imediat după vânzare        | Ajustarea ține cont de amenajările necesare terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Condiții de piață                               | Pentru oferte nu am aplicat ajustări deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piață la data evaluării, chiar dacă data anunțului este mai veche.                                                                                                                                                                                                 |
| Tip / Localizare / Zonare                       | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). |
| Mărimea terenului                               | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde să scadă                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată topografiei terenului (plan, în pantă lină sau accentuată, plat sau cu denivelări), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adâncime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                             | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pământ batut                                                                                                                                                        |
| Utilități                                       | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță                                                                                                                                                            |
| Construit                                       | Ajustarea ține cont de costul necesar demolării eventualelor construcții demolabile existente pe terenurile comparabile                                                                                                                                                                                                                                   |
| CMBU                                            | Ajustarea ține cont de cea mai bună utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Criterii și elemente de comparație                                   | Teren de evaluat                              | Terenuri comparabile                          |        |                                               |       |                                               |       |                                               |        |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------|--------|
|                                                                      |                                               | Comparabila 1                                 |        | Comparabila 2                                 |       | Comparabila 3                                 |       | Comparabila 4                                 |        |
|                                                                      |                                               | Ajustari                                      |        | Ajustari                                      |       | Ajustari                                      |       | Ajustari                                      |        |
|                                                                      |                                               | %                                             | €/mp   | %                                             | €/mp  | %                                             | €/mp  | %                                             | €/mp   |
| Preț (Euro/mp)                                                       |                                               | 117,69                                        |        | 85,14                                         |       | 70,90                                         |       | 153,85                                        |        |
| Tipul informației                                                    |                                               | oferta                                        |        | oferta                                        |       | oferta                                        |       | oferta                                        |        |
| Marja de negociere                                                   |                                               | -10%                                          |        | -10%                                          |       | -10%                                          |       | -10%                                          |        |
| Preț obținabil la vânzare (Euro/mp)                                  |                                               | 105,92                                        |        | 76,63                                         |       | 63,81                                         |       | 138,46                                        |        |
| Drepturi de proprietate transmise                                    | depline                                       | depline                                       |        | depline                                       |       | depline                                       |       | depline                                       |        |
| Ajustare                                                             |                                               | 0,00%                                         | 0,00   | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00   |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 105,92                                        |        | 76,63                                         |       | 63,81                                         |       | 138,46                                        |        |
| Condiții de finanțare                                                | numerar                                       | numerar                                       |        | numerar                                       |       | numerar                                       |       | numerar                                       |        |
| Ajustare                                                             |                                               | 0,00%                                         | 0,00   | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00   |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 105,92                                        |        | 76,63                                         |       | 63,81                                         |       | 138,46                                        |        |
| Condiții de vânzare                                                  | nepartinitoare                                | nepartinitoare                                |        | nepartinitoare                                |       | nepartinitoare                                |       | nepartinitoare                                |        |
| Ajustare                                                             |                                               | 0,00%                                         | 0,00   | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00   |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 105,92                                        |        | 76,63                                         |       | 63,81                                         |       | 138,46                                        |        |
| Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare                          | nu este cazul                                 | nu este cazul                                 |        | nu este cazul                                 |       | nu este cazul                                 |       | nu este cazul                                 |        |
| Ajustare                                                             |                                               | 0,00%                                         | 0,00   | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00   |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 105,92                                        |        | 76,63                                         |       | 63,81                                         |       | 138,46                                        |        |
| Condiții de piață                                                    | curente                                       | curente                                       |        | curente                                       |       | curente                                       |       | curente                                       |        |
| Ajustare                                                             |                                               | 0%                                            | 0,00   | 0%                                            | 0,00  | 0%                                            | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00   |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 105,92                                        |        | 76,63                                         |       | 63,81                                         |       | 138,46                                        |        |
| Localizare                                                           | Luca Arbore                                   | Rudului                                       |        | Buna Vestire                                  |       | Mihai Bravu                                   |       | Ultracental                                   |        |
| Ajustare                                                             |                                               | -5,00%                                        | -5,30  | -5,00%                                        | -3,83 | 0,00%                                         | 0,00  | -10,00%                                       | -13,85 |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 100,63                                        |        | 72,80                                         |       | 63,81                                         |       | 124,62                                        |        |
| Caracteristici fizice                                                |                                               |                                               |        |                                               |       |                                               |       |                                               |        |
| Suprafață, mp                                                        | 84,00                                         | 650,00                                        |        | 875,00                                        |       | 804,00                                        |       | 715,00                                        |        |
| Ajustare                                                             |                                               | -5,66%                                        | -6,00  | -7,91%                                        | -6,06 | -7,20%                                        | -4,59 | -6,31%                                        | -8,74  |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 94,93                                         |        | 67,04                                         |       | 59,21                                         |       | 116,75                                        |        |
| Acces la proprietate                                                 | indirect                                      | drum asfaltat                                 |        | drum asfaltat                                 |       | drum asfaltat                                 |       | drum asfaltat                                 |        |
| Ajustare                                                             |                                               | -10,00%                                       | -10,59 | -10,00%                                       | -7,66 | -10,00%                                       | -6,38 | -10,00%                                       | -13,85 |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 85,44                                         |        | 60,33                                         |       | 53,29                                         |       | 105,08                                        |        |
| Topografie                                                           | plan                                          | plan                                          |        | plan                                          |       | plan                                          |       | plan                                          |        |
| Ajustare                                                             |                                               | 0,00%                                         | 0,00   | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00   |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 85,44                                         |        | 60,33                                         |       | 53,29                                         |       | 105,08                                        |        |
| Front stradal                                                        | 0,00                                          | 21,00                                         |        | 10,60                                         |       | 10,80                                         |       | 13,00                                         |        |
| Ajustare                                                             |                                               | -10,00%                                       | -10,59 | -10,00%                                       | -7,66 | -10,00%                                       | -6,38 | -10,00%                                       | -13,85 |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 76,89                                         |        | 54,30                                         |       | 47,96                                         |       | 94,57                                         |        |
| Utilități (energie electrică / apă / canalizare / gaz metan, altele) | energie electrica, apa, canalizare, gaz metan | energie electrica, apa, canalizare, gaz metan |        | energie electrica, apa, canalizare, gaz metan |       | energie electrica, apa, canalizare, gaz metan |       | energie electrica, apa, canalizare, gaz metan |        |
| Ajustare                                                             |                                               | 0,00%                                         | 0,00   | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00   |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 76,89                                         |        | 54,30                                         |       | 47,96                                         |       | 94,57                                         |        |
| Construit                                                            | Nu                                            | Nu                                            |        | Nu                                            |       | Da                                            |       | Da                                            |        |
| Ajustare                                                             |                                               | 0,00%                                         | 0,00   | 0,00%                                         | 0,00  | 3,00%                                         | 1,91  | 3,00%                                         | 4,15   |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 76,89                                         |        | 54,30                                         |       | 49,40                                         |       | 97,41                                         |        |
| CMBU                                                                 | curti construcții                             | curti construcții                             |        | curti construcții                             |       | curti construcții                             |       | curti construcții                             |        |
| Ajustare                                                             |                                               | 0,00%                                         | 0,00   | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00  | 0,00%                                         | 0,00   |
| Pret ajustat                                                         |                                               | 76,89                                         |        | 54,30                                         |       | 49,40                                         |       | 97,41                                         |        |
| Ajustare totală netă                                                 | Euro/mp                                       | -32,48                                        |        | -25,22                                        |       | -15,44                                        |       | -46,12                                        |        |
| Ajustare totală netă                                                 | %                                             | -30,66%                                       |        | -32,91%                                       |       | -24,20%                                       |       | -33,31%                                       |        |
| Ajustare totală brută                                                | Euro/mp                                       | 32,48                                         |        | 25,22                                         |       | 19,27                                         |       | 54,43                                         |        |
| Ajustare totală brută                                                | %                                             | 30,66%                                        |        | 32,91%                                        |       | 30,20%                                        |       | 39,31%                                        |        |
| Numar ajustări                                                       |                                               | 4                                             |        | 4                                             |       | 4                                             |       | 5                                             |        |
| Valoare de piață                                                     | Euro/mp                                       |                                               |        |                                               |       | 49,00                                         |       |                                               |        |
| Valoare de piață                                                     | Lei/mp                                        |                                               |        |                                               |       | 232,00                                        |       |                                               |        |
| Valoare de piață teren                                               | Lei                                           |                                               |        |                                               |       | 19.488,00                                     |       |                                               |        |
| Valoare de piață teren                                               | Euro                                          |                                               |        |                                               |       | 4.116,00                                      |       |                                               |        |

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 49,00 Euro/mp

## COMPARABILE FOLOSITE



PLOIESTI/TEREN STRADAL RUDULUI, IDEAL INVESTITIE, CASA-OPORTUNITATE

Ploiesti, zona Rudului

**76.500 EUR + TVA**

Comision 0% cumpărător

ID Anunt: #X7QH03007

Actualizat in 08.07.2019

**Detalii**

TEREN STRADAL PE STRADA RUDULUI NR 209, DESCHIDERE 21 M LA STRADA, CURENT, GAZE, APA, CANALIZARE.

TERENUL ESTE IDEAL PENTRU INVESTITIE REZIDENTIAL, CASA SAU BUSSINES.

OPORTUNITATE! TEODOR MIHAI-PROPIETAR

**Caracteristici**

|                          |                     |                       |             |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|-------------|
| Suprafata teren:         | 650 mp              | Tip teren:            | constructii |
| Front stradal:           | 21 m                | Clasificare teren:    | intravilan  |
| Nr. fronturi:            | 1                   | Construcție pe teren: | Nu          |
| P.O.T.:                  | 50%                 |                       |             |
| C.U.T.:                  | 25                  |                       |             |
| Regim înălțime:          | 15 m                |                       |             |
| Sursă cdef. urbanistici: | Certificat Urbanism |                       |             |

**Specificatii****Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic

**Alte detalii zonă**

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

**Vecinătăți**

- SCOLI
- GRADINITE
- MAGAZINE
- SPITALE

**Alte detalii preț**

NEGOCIABIL. TERENUL ESTE PE PERSONA JURIDICA!

**Acte, avize**

CADASTRU, INTABULARE CERTIFICAT FISCAL



RO ANDY imobiliare

Ploiesti, zona Buna Vestire

**74.500 EUR**

Comision: negociabil %

**Caracteristici**

Suprafață teren:  
Front stradal:  
Nr. fronturi:

875 mp  
10,6 m  
1

Tip teren:  
Clasificare teren:  
Construcție pe teren:

constructii  
intravilan  
Nu

**Specificații****Utilități**

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

**Alte detalii zonă**

Amenajare străzi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

**Vicii**

nu sunt

**Alte detalii**

Va propunem spre vanzare un teren situat într-o zona foarte linistita, ideala pentru constructia unei locuinte noi.

Pe teren se afla si o casa demoliabila, avand toate utilitatile (inclusiv canalizare).

Terenul are o deschidere initiala de 10,6 ml si apoi se maresta la 16,4 ml.

Vecinatatile sunt de cea mai buna calitate, in zona fiind in majoritate cladiri noi cu vecini linistiti.

Merita vazut !

**Acte, avize**

Nu prezinta nicio restrictie de construire.



ANDREI ROMAN  
ROANDY

**0721.195.827****Alte telefoane:**

0344.102.430  
0721.195.827



## Teren cu casa renovabila langa Maternitate

Ploiesti, zona Mihai Bravu

Proprietate intermediată exclusiv de agenția ADLER

57.000 EUR

70,9 EUR / mp

Comision: standard



## Caracteristici

|                  |        |                       |             |
|------------------|--------|-----------------------|-------------|
| Suprafață teren: | 804 mp | Tip teren:            | construcții |
| Front stradal:   | 10,8 m | Clasificare teren:    | intravilan  |
| Nr. fronturi:    | 1      | Construcție pe teren: | Nu          |

## Specificații

## Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic

## Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

## Alte detalii

Se vinde un teren cu suprafata de 804 mp (851 mp gasiti la masuratoare), situat pe str. Tunari, langa Maternitate. Pe teren se gasesc doua constructii vechi, care necesita o renovare generala.



0732.223.300

## Alte telefoane:

0732.223.300

0244.513.882 (fax)



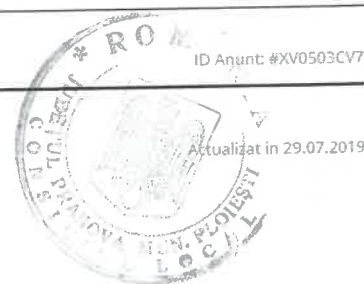
**Teren 715mp + casa veche**

Ploiesti, zona Ultracentral

**110.000 EUR**

153,85 EUR / mp

Comision 0% cumpărător

**Detalii**

teren + casa veche in Ploiesti str Mihai Bravu nr 17, ultracentral, suprafata 417mp+298mp=715mp si casa veche de 110mp lipit de uzina electrica, front stradal 13m la distanta de 5 minute demers pe jos pana la in centrul orasului Ploiesti cu amenajari strazi asfaltate, iluminat stradal, mijloace de transport in comun, cu utilitati generale existente de apa, canalizare, curent electric, gaz, telefon.

Acces auto, constructie casa veche demolabila, teren imprejmuit.

**Caracteristici**

Suprafata teren:

715 mp

Tip teren:

constructii

Front stradal:

13 m

Clasificare teren:

intravilan

Constructie pe teren:

Nu

DRUCKMAN JOSEPH  
proprietar**0744.337.778**

Anunt apartinând serviciului [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) - "Portalul afacerilor imobiliare"



## Capitolul 6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale. Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.

**Opinia mea este bazată pe adecvarea** abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea de piață a terenului în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin abordarea prin piață, care reflectă cel mai bine valoarea acestui bun imobil.

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, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

**Valoarea de piață a terenului CF 144944:**

**232,00 Lei / mp  $\approx$  49,00 Euro /mp**

**19.488,00 Lei  $\approx$  4.116,00 Euro**

Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



## ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE



ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 301834 din 27-02-2019

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 255 Din: 02 APR. 2019

In scopul:

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

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,  
cu domiciliul/sediul in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**,  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_,  
strada **PIATA EROILOR**, nr. **1A**, bl. \_\_\_\_\_,  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel./fax **0244516699**, e-mail \_\_\_\_\_,  
inregistrata la nr. **301834** din **27-02-2019**,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal: \_\_\_\_\_,  
strada **LUCA ARBORE**, nr. **10A**, bl. \_\_\_\_\_,  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin: \_\_\_\_\_,  
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **209** / **1999**  
faza **PUG** aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

## SE CERTIFICA:

## 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul nr.cadastral 144944 compus din teren in suprafata de 84 mp se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti conform HCL nr.454/31.10.2018 si Extrasului de Carte Funciara pentru Informare eliberat in baza cererii nr.9887/05.02.2019.

## 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale: zona rezidentiala cu cladiri P-P+1-2 (inclusiv functiuni complementare).

Utilizari permise: locuinte; institutii publice aferente zonelor rezidentiale; servicii profesionale, sociale si profesionale,comert; activitati nepoluante; anexe gospodaresti cu regim de inaltime P.

Utilizari permise cu conditii : oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.

Utilizari interzise : orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U.

Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare  
Terenul se incadreaza in zona valorica C, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

## 3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-9, Lm; (POT = 50%, CUT = 1,50);

- suprafata teren 84 mp;

- parcela reconstruibile;

- regim de inaltime P-P+1-2 ;

- retragere minima obligatorie de 3 - 5 m pentru locuinte si peste 5 m in cazul cladirilor cu functiuni publice sau la aliniamentul cladirilor existente;

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;

- distanta intre cladiri amplasate pe aceeasi parcela, va fi de minim 3 m si fata de cladirile amplasate pe parcele

Inlocuit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 18-03-2019

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU



alaturateva fi mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea celei mai înalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr.994/2018, (în cazul în care nu se respecta această condiție se va întocmi obligatoriu un Studiu de însorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, în funcție de amplasamentul propus prin proiect);

- nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
- terenul nu are acces la calca publică;
- pentru locuințe limitate laterale și posterioare se vor realiza din împrejurimi opace și cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,8 m;
- lucrările de bransamente utilități se vor executa în conformitate cu "Norma tehnică din 27/01/1998 privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale";
- executia lucrărilor de bransamente se va face cu condiția realizării căminelor de bransament și de racord în interiorul proprietății private, nu pe domeniul public;

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr.382/24.11.2009.

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:**

**OPERATUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - VANZARE -**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZAȚIE DE DESFIINTARE ȘI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCȚII**

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

.....

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva RIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situație în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



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

- a) certificatul de urbanism;  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);  
 c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:  
     ☐ D.T.A.C.                      ☐ D.T.O.E.                      ☐ D.T.A.D.  
 d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:  
 d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:  
     ☐ alimentare cu apa                      ☐ gaze naturale                      Alte avize/acorduri  
     ☐ canalizare                      ☐ telefonizare                      ☐  
     ☐ alimentare cu energie electrica                      ☐ salubritate  
     ☐ alimentare cu energie termica                      ☐ transport urban  
 d.2) avize si acorduri privind:  
     ☐ securitatea la incendiu                      ☐ protectie civila                      ☐ sanatatea populatiei  
 d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiilor publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;  
 d.4) Studii de specialitate  
 e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);  
     - nu este cazul  
 f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (nu este cazul);  
 g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,  
 ADRIAN FLORIN DOBRI  
 L.S.



SECR  
 LAURI

ARHI  
 CRISTE

DIREC  
 RITA-MA

2019  
 CT,

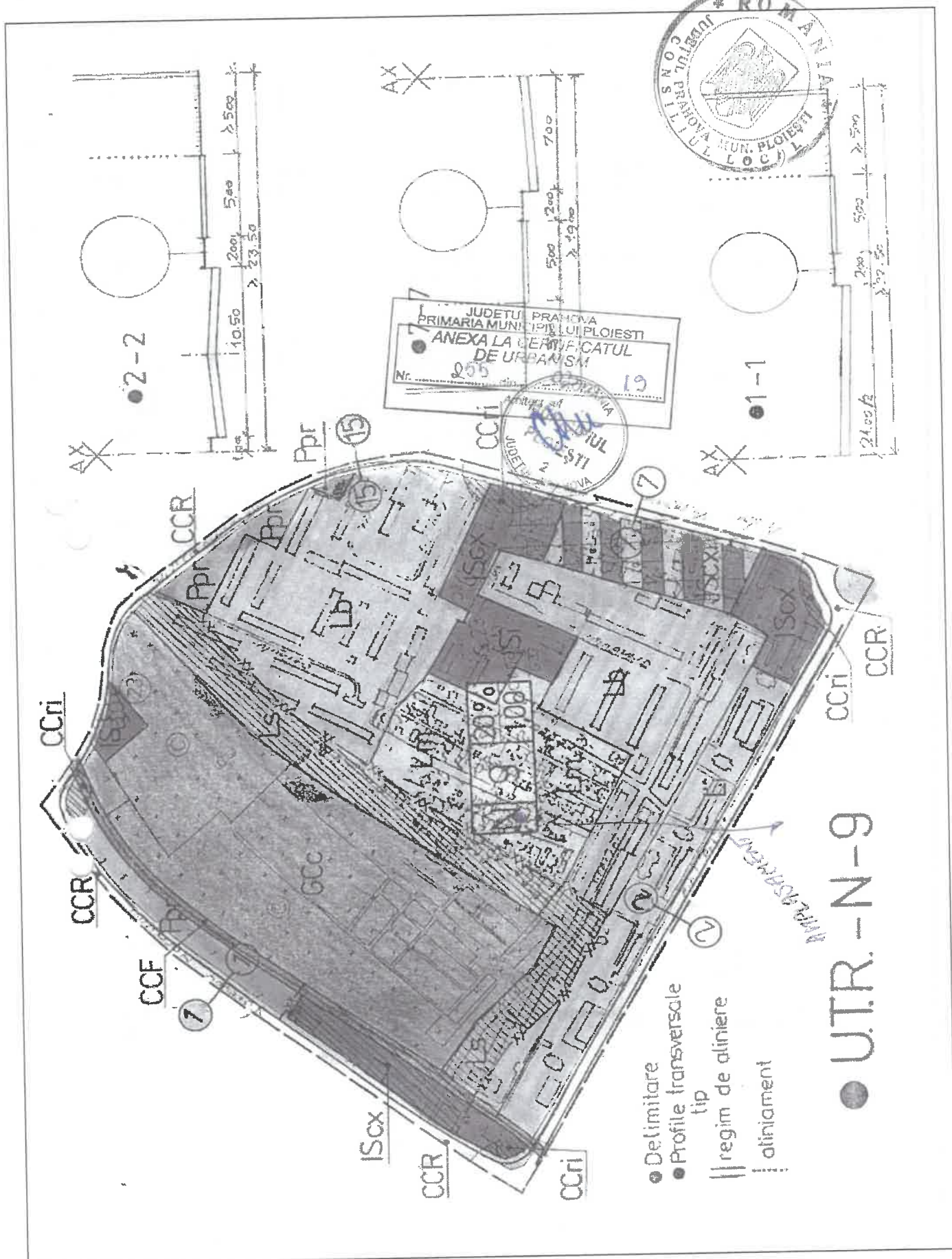
Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....  
 art. 476- codul fiscal

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

Inlocuitor: SAVU MARILENA - CONSILIER, 18-03-2019  
 Verificator: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

*Handwritten signature and initials.*









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



Dosarul nr. 9887 / 05-02-2019  
**INCHEIERE Nr. 9887**

**Registrator:** MARIA SORA

**Asistent:** OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI domiciliat in Loc. Ploiesti, Piata Eroilor, Nr. 1A, Jud. Prahova privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.454/31-10-2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

#### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 144944

- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL PLOIESTI, (domeniu privat), sub B.1 din cartea funciara 144944 UAT Ploiesti;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL PLOIESTI

MIHAI MIHAELA MARIANA

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

14-02-2019

Registrator,

MARIA SORA

Asistent Registrator,

OANA RALUCA STAFIE  
DUMITRACHE

(parafa si semnătura)

(pe

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul  
evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 10/20

are, recepție și inscriere in



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 144944 Ploiesti



|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 9887 |
| Ziua       | 05   |
| Luna       | 02   |
| Anul       | 2019 |



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Luca Arbore, Nr. 10A, Jud. Prahova

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 144944                          | 84              | Teren împrejmuit;      |

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

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                       | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>9887 / 05/02/2019</b>                                                                    |           |
| Act Administrativ nr. 454, din 31/10/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; |           |
| B1 Inscirerea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1:1        | A1        |
| 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniu privat)                                       |           |

#### C. Partea III. SARCINI .

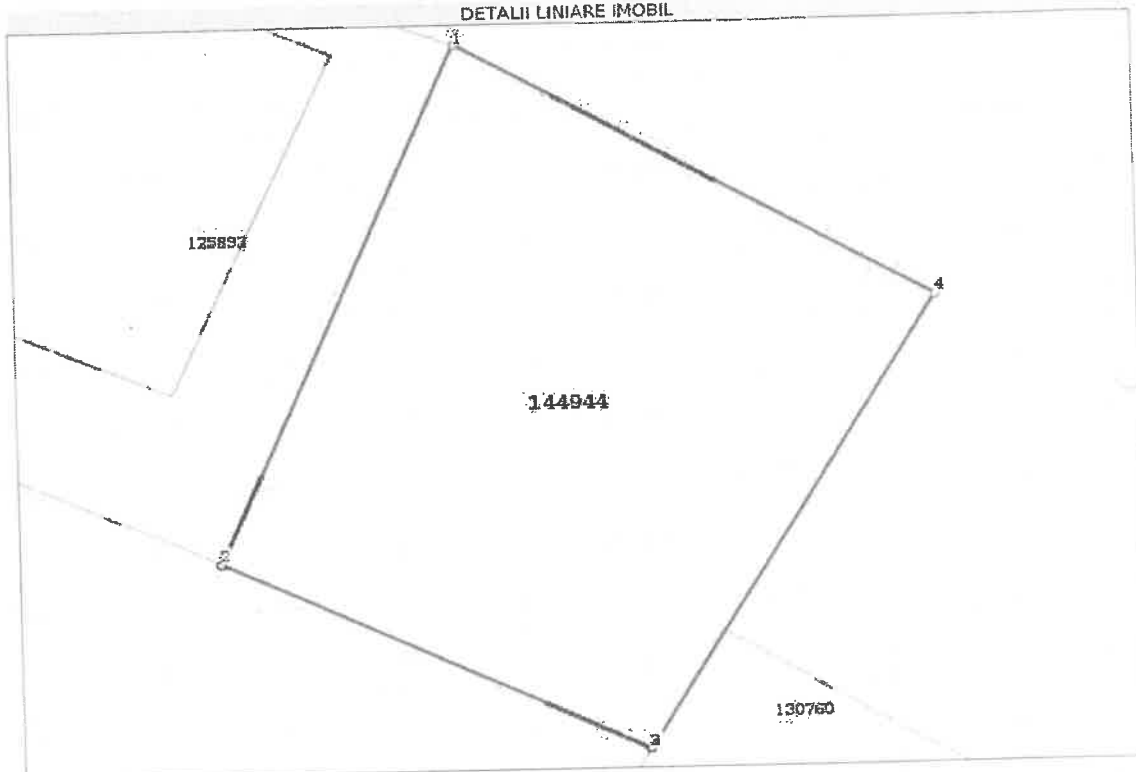
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                             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

Carte Funciară Nr. 144944 Comuna/Oras/Municipiul Ploiesti  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafata (mp)* | Observatii / Referinta |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 144944       | 84              |                        |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosinta | Intra vilan | Suprafata (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinta |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA          | 84             | -     | -       | -        |                        |

**Lungime Segmente**

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

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 10.179              |
| 2             | 3             | 7.91                |
| 3             | 4             | 9.493               |
| 4             | 1             | 9.204               |

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

Carte Funciară Nr. 144944 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

14-02-2019

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,  
OANA RALUCA STAFIE DUMITRACHE

(parafa și semnătura)

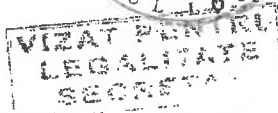
Referent,

(parafa și semnătura)

14 FEB 2019



ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



**HOTĂRÂREA NR. 454**

privind includerea unor imobile - terenuri în patrimoniul municipiului Ploiești

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Expunerea de motive nr. 267/10.10.2018 a consilierilor Dănescu Ștefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionuț, Dragulea Sanda, Mateescu Marius Nicolae, Văduva Sorin și Hodorog Bogdan și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 1625/30.10.2018 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, sub nr. 347/30.10.2018 la Direcția Gestiune Patrimoniu și sub nr. 381/30.10.2018 la Direcția Economică, referitor la includerea unor imobile - terenuri în patrimoniul municipiului Ploiești;

Luând în considerare Raportul din data de 10.10.2018 al Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

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

În baza prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36, alin. (2), litera "c", art. 45 și art. 115 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRÂȘTE:**

**Art.1.** (1) Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a unor imobile-terenuri, identificate în Anexa nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilele terenuri menționate la art. 1 se identifică potrivit planurilor de amplasament și delimitare, Anexele nr. 2 și nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Data în Ploiești, astăzi, 31 octombrie 2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
George Șorin-Niculae BOTEZ

Contrasemnează:  
p. SECRETAR,  
Mihaela ZAHARIA  
Șef Serviciu



Anexa nr.1 la H.C.L. nr. ....

Situația imobilelor ce urmează să fie incluse în « Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești »

| Nr.crt. | Denumirea<br>bunului | Elemente de identificare                                             | Observatii |
|---------|----------------------|----------------------------------------------------------------------|------------|
| 0       | 1                    | 2                                                                    | 3          |
| 1.      | Teren                | Suprafața = 84mp<br>situat în Ploiești, str. Luca Arbore,<br>nr. 10A |            |
| 2.      | Teren                | Suprafața = 47mp<br>situat în Ploiești, Intrarea Cincas,<br>nr. 8/3  |            |





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A OBIECTULUI  
SCARA 1 : 500

SCAFARI, 530

At. cadastret : a imobilizări (map)

described in

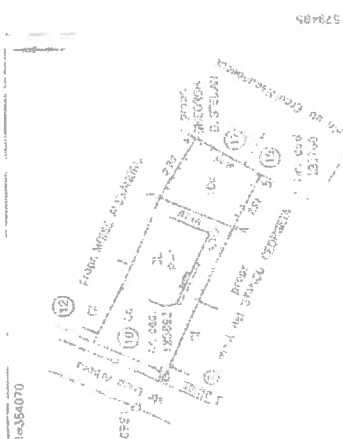
14

skr. Lucio Arbore I.n.

**Mr. Gate Frazier**

**Unidade Administrativa Toritório (UAT)**

0.501024



146      147      148      149      150      151      152      153      154      155      156      157      158      159      160      161      162      163      164      165      166      167      168      169      170      171      172      173      174      175      176      177      178      179      180      181      182      183      184      185      186      187      188      189      190      191      192      193      194      195      196      197      198      199      200      201      202      203      204      205      206      207      208      209      210      211      212      213      214      215      216      217      218      219      220      221      222      223      224      225      226      227      228      229      230      231      232      233      234      235      236      237      238      239      240      241      242      243      244      245      246      247      248      249      250      251      252      253      254      255      256      257      258      259      260      261      262      263      264      265      266      267      268      269      270      271      272      273      274      275      276      277      278      279      280      281      282      283      284      285      286      287      288      289      290      291      292      293      294      295      296      297      298      299      300      301      302      303      304      305      306      307      308      309      310      311      312      313      314      315      316      317      318      319      320      321      322      323      324      325      326      327      328      329      330      331      332      333      334      335      336      337      338      339      340      341      342      343      344      345      346      347      348      349      350      351      352      353      354      355      356      357      358      359      360      361      362      363      364      365      366      367      368      369      370      371      372      373      374      375      376      377      378      379      380      381      382      383      384      385      386      387      388      389      390      391      392      393      394      395      396      397      398      399      400      401      402      403      404      405      406      407      408      409      410      411      412      413      414      415      416      417      418      419      420      421      422      423      424      425      426      427      428      429      430      431      432      433      434      435      436      437      438      439      440      441      442      443      444      445      446      447      448      449      450      451      452      453      454      455      456      457      458      459      460      461      462      463      464      465      466      467      468      469      470      471      472      473      474      475      476      477      478      479      480      481      482      483      484      485      486      487      488      489      490      491      492      493      494      495      496      497      498      499      500      501      502      503      504      505      506      507      508      509      510      511      512      513      514      515      516      517      518      519      520      521      522      523      524      525      526      527      528      529      530      531      532      533      534      535      536      537      538      539      540      541      542      543      544      545      546      547      548      549      550      551      552      553      554      555      556      557      558      559      560      561      562      563      564      565      566      567      568      569      570      571      572      573      574      575      576      577      578      579      580      581      582      583      584      585      586      587      588      589      590      591      592      593      594      595      596      597      598      599      600      601      602      603      604      605      606      607      608      609      610      611      612      613      614      615      616      617      618      619      620      621      622      623      624      625      626      627      628      629      630      631      632      633      634      635      636      637      638      639      640      641      642      643      644      645      646      647      648      649      650      651      652      653      654      655      656      657      658      659      660      661      662      663      664      665      666      667      668      669      670      671      672      673      674      675      676      677      678      679      680      681      682      683      684      685      686      687      688      689      690      691      692      693      694      695      696      697      698      699      700      701      702      703      704      705      706      707      708      709      710      711      712      713      714      715      716      717      718      719      720      721      722      723      724      725      726      727      728      729      730      731      732      733      734      735      736      737      738      739      740      741      742      743      744      745      746      747      748      749      750      751      752      753      754      755      756      757      758      759      760      761      762      763      764      765      766      767      768      769      770      771      772      773      774      775      776      777      778      779      780      781      782      783      784      785      786      787      788      789      790      791      792      793      794      795      796      797      798      799      800      801      802      803      804      805      806      807      808      809      810      811      812      813      814      815      816      817      818      819      820      821      822      823      824      825      826      827      82

**Wiederholungsfragen**

[illegible]

7.2.2.2

14072271

—

[illegible]

1000

1987-1988

$$f_{\text{eff}} = mg \sin \theta$$

2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 26

**THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY**

Mf 0079.8 v. 9 f. 76v

U.S. DEPT. OF AGRICULTURE

$$\Delta \text{ int}^1 = \sum^1 \text{ int}^2$$

10

4

1945-1946

2010-01-01

031166 17 EPT 201- 52

1529

 $\frac{d}{dt} \left( \frac{1}{\rho} \right) = - \frac{1}{\rho^2} \frac{d\rho}{dt}$

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCAPA 1:200

[illegible]

|                               |         |                            |         |                            |         |
|-------------------------------|---------|----------------------------|---------|----------------------------|---------|
| A. Date d'expiration la coupe |         | Date d'expiration la coupe |         | Date d'expiration la coupe |         |
| 1000                          | De 1900 | 1000                       | De 1900 | 1000                       | De 1900 |
| 0000                          | 0000    | 0000                       | 0000    | 0000                       | 0000    |
| B. Date d'expiration la coupe |         | Date d'expiration la coupe |         | Date d'expiration la coupe |         |
| 1000                          | De 1900 | 1000                       | De 1900 | 1000                       | De 1900 |
| 0000                          | 0000    | 0000                       | 0000    | 0000                       | 0000    |

சென்னை, 17.08.2023

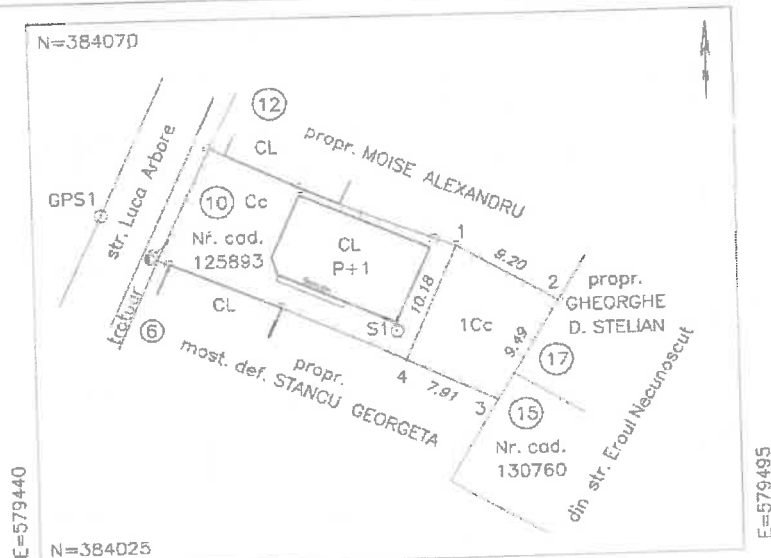
1. *Chlorophyll a* (Chl a) is the primary photosynthetic pigment in most plants and algae. It is a green pigment that absorbs light energy in the blue and red regions of the visible spectrum. Chl a is essential for the light-dependent reactions of photosynthesis, where it converts light energy into chemical energy in the form of ATP and NADPH.

with the world.



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

|                    |                                          |                           |
|--------------------|------------------------------------------|---------------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafata masurata a imobilului (mp)     | Adresa imobilului         |
| 14544              | 84                                       | str. Luca Arbore nr. 10 A |
| Nr. Carte Funciara | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |                           |
|                    | Ploiesti                                 |                           |



**A. Date referitoare la teren**

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni                                                                                               |
|-------------|------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 84             | Imprajmuit cu gard:<br>Nord - lemn<br>Sud - lemn<br>Vest - limita conventionala<br>Est - metal si lemn |
| Total       |                        | 84             |                                                                                                        |

**B. Date referitoare la constructii**

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|-------|------------|----------------------------------|----------|
|       |            |                                  |          |
| Total |            |                                  |          |

Suprafata totala masurata a imobilului = 84 mp  
Suprafata din act = 84 mp

Executant: ing. MIHAI MIHAELA MARIANA

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

Semnatura si stampila  
Data: 12.2018

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Seria RO-B-F Nr. 0736  
MIHAELA - MARIANA MIHAI

Inspector

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

Semnatura si parafa  
Data: 08.FEB. 2019  
MIHAELA MARIANA  
CONSILIER GR. I A

Stampila BCPI



## AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

**Nr. 0023**

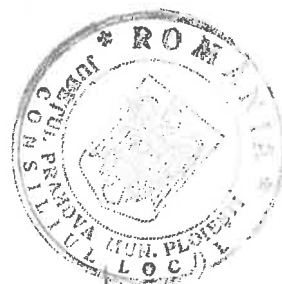
Se acordă societății:

**FIDOX SRL**

**Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500**

Data emiterii: 01. 01. 2018  
Valabil până la: 31. 12. 2018

Președinte,  
Dana Ababei

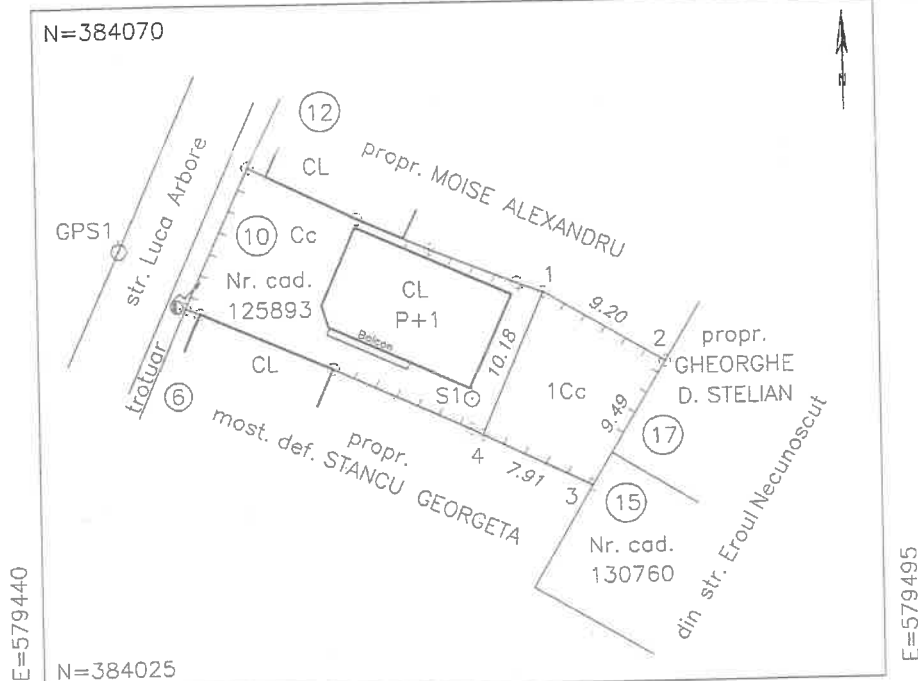


2018

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1 : 500

ANEXA NR. 2 LA HCL  
NR. 297/2020

|                    |                                           |                   |
|--------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafata masurata a imobilului (mp)      | Adresa imobilului |
| 14/544             | 84                                        | str. Luca Arbore  |
| Nr. Carte Funciara | Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT) |                   |
|                    | Ploiesti                                  |                   |



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni                                                                                               |
|-------------|------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 84             | Imprejmuit cu gard:<br>Nord - lemn<br>Sud - lemn<br>Vest - limita conventionala<br>Est - metal si lemn |
| Total       |                        | 84             |                                                                                                        |

B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|-------|------------|----------------------------------|----------|
|       |            |                                  |          |
| Total |            |                                  |          |

Suprafata totala masurata a imobilului = 84 mp  
Suprafata din act = 84 mp

Executant: ing. MIHAI MIHAELA MARIANA

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

Semnatura si stampila

Data: 12.2018

CERTIFICAT  
DE  
AUTORIZARE

Seria RO-B-F-N

MIHAELA - MI  
MIHAI

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:

08.FEB. 2019  
MIHAI MIHAELA MARIANA  
CONSILIER GR. I A

Stampila BCPI



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**  
**privind vânzarea prin licitație publică**  
**a imobilului – teren în suprafață de 84 m<sup>2</sup>,**  
**situat în Ploiești, str. Luca Arbore nr. 10 A**  
**ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești**



SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică  
a imobilului – teren în suprafață de 84 m<sup>2</sup>,  
situat în Ploiești, str. Luca Arbore nr. 10 A  
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 – teren în suprafață de 84 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luca Arbore nr. 10 A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 454 din 31.10.2018 – în conformitate prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru imobilul – teren în suprafață de 84 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luca Arbore nr. 10 A, 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

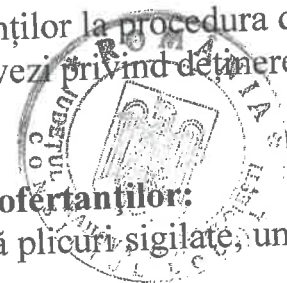
La licitație pot participa în număr nelimitat orice persoană fizică sau juridică română sau străină, în situația în care sunt declarate calificate de către comisia de licitație după analizarea documentelor din dosarul de participare la licitație.

În cazul persoanelor străine pentru participarea la licitație este necesară îndeplinirea condițiilor prevăzute în Lega nr. 312 din 10 noiembrie 2005 privind

dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

Situația economică și financiară a ofertantului:

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



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

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

**I. Pentru persoanele juridice:**

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
  - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
  - Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
  - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
  - Dovada că nu sunt înregistrați în Centrala Incidentelor de Plăți (CIP) prin document emis de către Bancă sau de către Centrala Incidentelor de Plăți, prezentată în original;
  - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Directia Gestione Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
  - Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
  - Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
  - documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiiile acestora sunt conforme cu originalele;

- nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
  - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
  - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
  - ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat, precum și starea tehnică a construcțiilor (unde acestea există) și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

## II. Pentru persoanele fizice:

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
- Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
  - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
  - Dovada că nu sunt înregistrați în Centrala Incidentelor de Plăți (CIP) prin document emis de către Bancă sau de către Centrala Incidentelor de Plăți, prezentată în original;
  - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Directia Gestiune Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate în baza formelor contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
  - Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicitorului.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
  - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
  - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
  - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,

- ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat, precum și starea tehnică a construcțiilor (unde acestea există) și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,

d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.

e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.

f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.

g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.



**Pe plicul interior**, care conține formularul de ofertă – Anexa nr. 3, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al 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 40%),
- protecția mediului înconjurător (pondere 10%),
- condiții specifice impuse de natura bunului vandut/cumpărat (pondere 10%).

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

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

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

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

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

## B.3. Publicitatea operațiunii

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



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

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

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

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

În situația în care un ofertant licitează pentru mai multe imobile, se impune achiziția documentației de atribuire pentru fiecare imobil în parte.

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

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

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

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

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

#### ***• Participarea***

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

a. a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare,

b. a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate, în termene prevăzute,

c. are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local,

d. nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare,

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

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

#### ***• Incompatibilitati***

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 exemplare sigilate, unul exterior și unul interior, la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație.



##### ***B.4.2. Garanției de participare***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

- își retrage dosarul de participare la licitație după înregistrarea acestuia și înainte de adjudecare și de desemnarea câștigătorului;

- ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

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

Taxa de participare la licitație este de 250 lei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și



motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **B.4.8. Dispoziții finale**

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

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

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

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

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

6. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație; în vederea desfășurării licitației fiind necesară depunerea a minim 2 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 – teren în suprafață de 84 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luca Arbore nr. 10 A, 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 imobilul – teren în suprafață de 84 m<sup>2</sup>, situat în Ploiești, str. Luca Arbore nr. 10 A, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - conform Hotărârii consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 454 din 31.10.2018
  2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
    - a. Adresă imobil: Ploiești, str. Luca Arbore nr. 10A,
    - b. Suprafață teren: 84 m<sup>2</sup>,
    - c. Cadastru și Publicitate Imobiliara: Carte funciară nr. 144944, nr. cad.144944
    - d. Preț de pornire la licitație: 19.488,00 lei
    - e. Taxă participare licitație: 250 lei
    - f. Garanție de Participare la licitație: 1.948,80 lei
    - g. Certificat de urbanism nr. 255/02.04.2019 emis în scopul vânzării imobilului (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini)

#### NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, a fost calculat pornind de la prețul stabilit în raportul de evaluare și compararea acestuia cu valoarea de inventar
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 A IMOBILULUI CE APARTINE DOMENIULUI  
PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI  
STR. LUCA ARBORE NR. 10A**

**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 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. \_\_\_\_\_

**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 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. \_\_\_\_\_



SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR  
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE



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

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

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului apărut în .....,  
privind organizarea licitației publice pentru cumpărarea imobilului ce aparține  
domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Luca Arbore nr. 10A,  
prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz,  
ștampila societății)