

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

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție),  
situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11, ce aparține domeniului privat al  
Municipiului Ploiești**

**Consiliul Local al Municipiului Ploiești:**

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ștefan Alexandru, Vișcan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub nr..... la Direcția Gestiune Patrimoniu, privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

Luând act de faptul că imobilul (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11, se află în domeniul privat al Municipiului Ploiești conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 – Anexa nr.1, poziția 14 modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.118/31.03.2014 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr. 138286 cu număr cadastral 138286;

Având în vedere procesele verbale din data de 23.02.2022, din data de 04.08.2022, și din data de 26.08.2022, precum și avizul din data de 26.08.2022 ale Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale;

În baza prevederilor art. 129 alin. 2, lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196, alin. 1, lit.a), art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Însușește raportul de evaluare nr. A.E.C. 611/06.06.2022 întocmit de către S.C. A.E.C. CONSULTING S.R.L. pentru imobilul (teren + construcție) înscris în Cartea Funciară nr.138286 cu număr cadastral 138286, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11, înscris în Cartea Funciară nr. 138286 cu număr cadastral 138286, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

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

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

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

**Art. 3** Prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești str. Barbu Delavrancea nr. 11, înscris în Cartea Funciară nr. 138286 cu număr cadastral 138286, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de 725.859,00 lei (valoarea nu conține T.V.A.).

**Art.4.** Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr.11 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr. 138286 cu număr cadastral 138286, ce constituie Anexa nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Aprobă constituirea Comisiei de licitație pentru vânzarea imobilului, situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr.11 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, înscris în Cartea Funciară nr. 138286 cu număr cadastral 138286, în următoarea componență:

MEMBRI:

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

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

**Art.6.** Aprobă constituirea Comisiei de soluționare a contestațiilor, în următoarea componență:

MEMBRI:

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

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

**Art.7.** Împuternicește Primarul municipiului Ploiești să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu câștigătorul licitației.

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

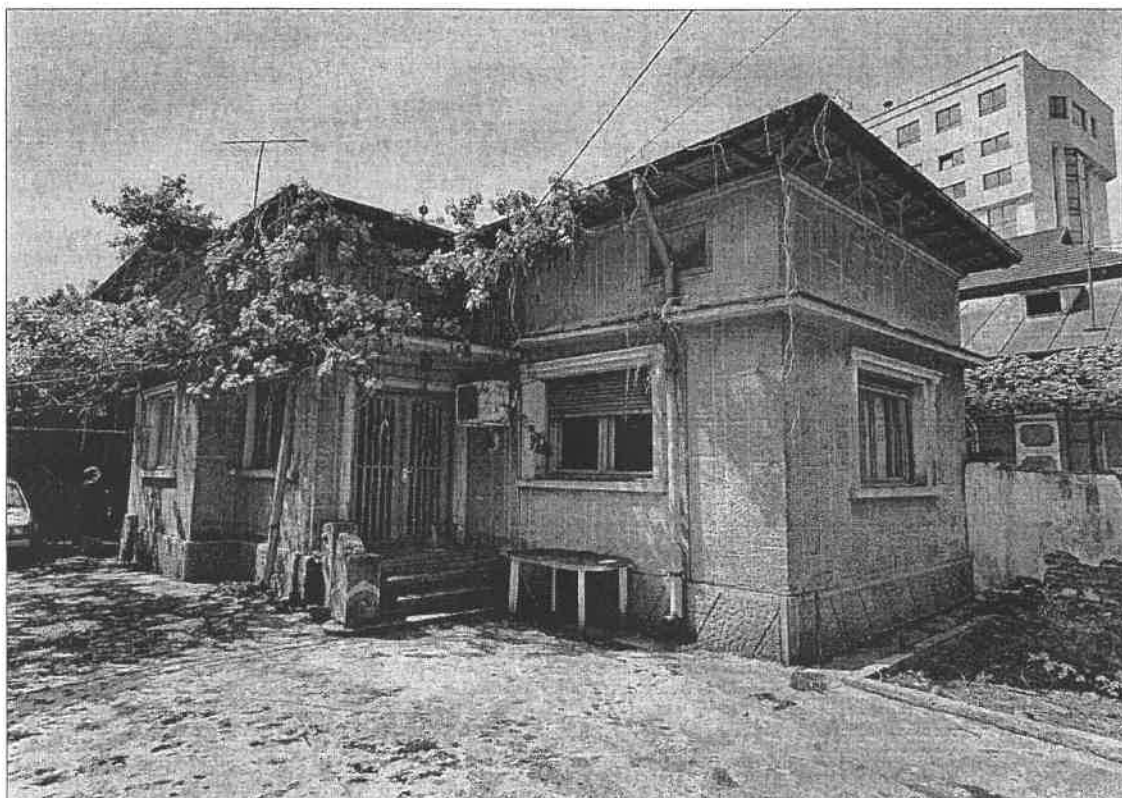
**Art.9.** Direcția de Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică și Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

**Data în Ploiești, astăzi .....**

**Președinte de ședință,**

**Contrasemnează  
Secretar General,  
Mihaela Lucia CONSTANTIN**



## **RAPORT DE EVALUARE**

**LOCUINTA + TERENUL AFERENT, N.C. 138286**

**PLOIESTI, STR. BARBU DELAVRANCEA, NR. 11, JUD. PRAHOVA**

**DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL PLOIESTI**

**CLIENT:**

**U.A.T. PLOIESTI**

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:**

**U.A.T. PLOIESTI**

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



**IUNIE 2022**

office: Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam. 8, jud. Bacău  
x 0334 - 405.447, 0722 - 699.049, e-mail: dorin.arbanas@aecconsulting.ro



# A.E.C. CONSULTING S.R.L.

Catre,

## U.A.T. PLOIESTI

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare reprezentand Locuinta + teren aferent, cu N.C. 138286, amplasata in intravilanul Municipiului Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, respectiv:

- Teren, in suprafata totala de 246,00 mp;
- Locuinta, cu regimul de inaltime  $S_p + P$ ,  $S_{csoi} = 128,00$  mp,  $S_{cdef} = 146,00$  mp.

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

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

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.05.2022.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat aparținând domeniul public al Municipiului Ploiesti. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordările si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

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

**Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR 2022**  
**Director general**



## SINTEZA EVALUARII

**Evaluator autorizat:**

A.E.C. CONSULTING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbanas – Mocanu Vasilica – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafr: Nr. 10283/valabila 2022.

**Cientul evaluarii:**

U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Proprietar:**

MUNICIPIUL PLOIESTI

**Utilizatorul desemnat:**

U.A.T. PLOIESTI, jud. Prahova

**Subiectul evaluat:**

Proprietatea imobiliara, Locuinta + teren aferent, cu N.C. 138286, situata in intravilanul Municipiului Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti in baza HCL 118/31.03.2014.

Mentionam ca, proprietatea imobiliara, este formata din Locuinta + teren aferent, dupa cum urmeaza:

- Teren, in suprafata totala de 246,00 mp;
- Locuinta, cu regimul de inaltime  $S_p + P$ ,  $S_{cdes} = 128,00$  mp,  $S_{cdes} = 146,00$  mp.

**Scopul evaluarii:**

Estimarea valorii de piata a activului imobilizat mentionat mai sus, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

**Data evaluarii:**

09.05.2022;

**Curs valutar de referinta BNR:**

4,9469 lei/euro;

**la data evaluarii**

**Situatia proprietatii la data evaluarii:**

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

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

Astfel ca, in opinia evaluatorului, valoarea de piata proprietatii imobiliare supusa evaluarii, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti, jud. Prahova, la data de 09.05.2022, estimata prin metodele de evaluare (adevate) utilizate, este prezentata in detaliu in tabelul anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Specificatie	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
1	Teren, S = 246,00 mp, Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	307.885,00	62.238,00
2	Locuinta, Scd = 146,00 mp - Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	417.974,00	84.492,00
<b>TOTAL PROPRIETATE</b>		<b>725.859,00</b>	<b>146.730,00</b>

**Nota 1:** Valoarea estimata in urma evaluarii terenului reprezinta valoarea de piata si poate constitui baza in vederea vanzarii prin licitatie publica sau negociere directa.

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

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

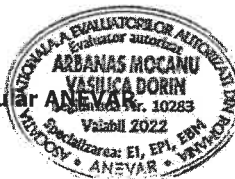
**Notă 4:** Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmand a fi corectata ori de cate ori piata o cere.

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

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

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

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



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 - Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

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

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu - Evaluator autorizat  
Director general



## CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

**1.1. Identificarea si competenta evaluatorului:** Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbanas - Mocanu Vasilica - Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabil 2022.

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

**1.3. Utilizator desemnat:** U.A.T. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

### 1.3. Obiectul evaluarii

Proprietatea imobiliara, Locuinta + teren aferent, cu N.C. 138286, situata in intravilanul Municipiului Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova, apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti in baza HCL 118/31.03.2014.

Mentionam ca, proprietatea imobiliara, este formata dintr-o Locuinta + teren aferent, dupa cum urmeaza:

- Teren, in suprafata totala de 246,00 mp;
- Locuinta, cu regimul de inaltime Sp + P, Scsol = 128,00 mp, Scdesf = 146,00 mp.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Municipiului Ploiesti asupra proprietatii ce face obiectul evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului). El este considerat integral și nerestricțiv.

### 1.4. Scopul evaluarii

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

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

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

- Conform SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general): „Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sa poata fi vandut sau ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”



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

**Data estimarii valorii** este 09.05.2022.

#### 1.7. Modul de exprimare a valorii

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

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 09.05.2022, respectiv: 1 euro = 4,9469 lei/euro.

#### 1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului menționat mai sus, este deplin și aparține Municipiului Ploiești. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stăpâni, folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale, dispoziția – de a dispune de bun. Din informațiile date de client, nu există niciuna dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate: legale, judiciare și convenționale. În cazul de față, forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către client, care este și proprietar, HCL 118/31.03.2014, respectiv Anexa 1 la HCL 118/2014, Certificat de urbanism nr. 444/12.05.2022, Extras de carte funciara nr. 138286 împreună cu Planul de amplasament și delimitare a imobilului. Expertul evaluator nu a avut la dispoziție alte documente care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării. Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată. Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

#### 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire în cele ce urmează nu generează restricții în afara celor exprimate în prezentul raport de evaluare și al căror impact este expres menționat că a fost luat în considerare. Dacă cel puțin una din ipotezele menționate nu este valabilă, valoarea ar putea fi invalidată.

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Ploiești, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raportul de evaluare corespund documentelor de proprietate, respectiv documentația cadastrală;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granitelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietății analizate sau proprietăților vecine. Nu am avut cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatea în cauză).
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale în cadrul acestei evaluări;
- prezenta și estimările continute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pietei;



- au fost inspectate doar acele parti ale constructiei care sunt vizibile, presupunându-se ca și celelalte parti sunt în aceeași stare;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuatii investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa efecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în conditiile unei vânzari cu plată integrala, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta in legatura cu proprietatile evaluate, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- constructia propusa se presupune a fi finalizata daca nu se stipuleaza altfel; orice constructie se presupune a fi in conformitate cu planurile de constructie prezentate in raport;
- evaluatorul presupune ca cititorul si/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau amendamentele, daca exista, care impovareaza proprietatea;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul mentionat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

#### **Ipoteze speciale**

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati ce subtraverseaza terenul sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este constructibil;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- evaluarea dreptului de utilizare si a dreptului de proprietate al Municipiului Ploiesti asupra bunului subiect s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra acestuia apartine in totalitate Municipiului Ploiesti.
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorilor numai informatii pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

#### **1.10. Declararea conformitatii cu SEV**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

#### **1.11. Natura si sursele informatiilor pe care se bazeaza evaluarea**

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

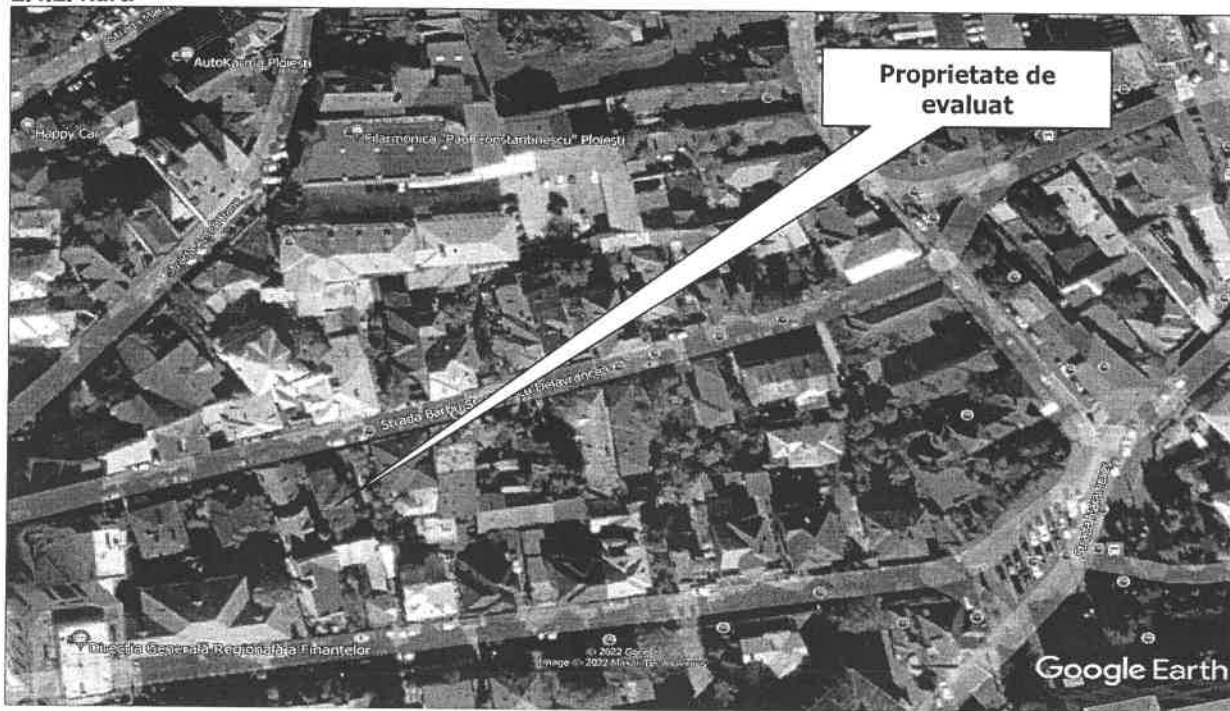
Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

#### 2.4.2. Harti



#### 2.5. Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este o proprietate imobiliara formata din Locuinta + teren aferent, amplasata in Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova, apartinand domeniului privat al Municipiului Ploiesti, fiind formata din:

- Teren, in suprafata totala de 246,00 mp;
- Locuinta, cu regimul de inaltime  $S_p + P$ ,  $S_{csol} = 128,00$  mp,  $S_{cdef} = 146,00$  mp.

##### 2.5.1. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii in suprafata totala de 246,00 mp, format din terenul de sub constructie in suprafata de 128,00 mp, respectiv teren curte in suprafata totala de 118,00 mp, cu N.C. 138286, este situat in intravilanul Municipiului Ploiesti, pe str. Barbu Delavrancea, nr. 11, avand categoria de folosinta curti constructii. Terenul supus evaluarii este plan, are o forma regulata si dispunand de posibilitatea de racordare la retelele de utilitati din zona (energie electrica, apa, canalizare, gaz metan). Terenul este acoperit partial de o Locuinta, iar restul de alei de acces si vegetatie. Terenul are acces cu o deschidere de 10,69 m, direct la str. Barbu Delavrancea pe latura nordica.

Conform certificatului de urbanism nr. 444/12.05.2022, terenul are ca utilizari permise: locuinte cu regim mixt de inaltime, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert, turism, parcare publice si si aferente functiunilor admise. Regim tehnic: POT = 50%, CUT = 1,5,

##### 2.5.2. Caracteristici ale constructiei

LOCUINTA	
ADRESA CLĂDIRII:	PLOIESTI, STR. BARBU DELAVRANCEA, NR. 11, JUD. PRAHOVA
DENUMIRE:	LOCUINTA
PROPRIETAR:	MUNICIPIUL PLOIESTI
DATA EVALUARII:	09.05.2022
Numar si pozitie cadastrala:	138286 - C1
Suprafata construita sol (mp)	128,00
Suprafata construita pivnita (mp)	18,00
Suprafata construita desfasurata totala (mp)	146,00
Suprafata utila totala (mp)	121,25

##### PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatie actuala	spatiu rezidential
Stare generala actuala	satisfacatoare, necesita refacerea finisajelor si instalatiilor



### 1.11.2. Informații colectate de evaluator

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

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

### 1.12. Clauzele de neprivare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană. Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apărea. Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

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

### 2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este o proprietate imobiliară formată din Locuința + teren aferent, amplasată în Ploiești, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova. Utilizatorul desemnat al lucrării a prezentat, drept documente necesare evaluării: HCL 118/31.03.2014, respectiv Anexa 1 la HCL 118/2014, Certificat de urbanism nr. 444/12.05.2022, Extras de carte funciara nr. 138286 împreună cu Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Conform extrasului de carte funciara 138286 Ploiești, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând Municipiului Ploiești care se presupune că are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

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

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

Proprietatea evaluată este de tip rezidențial, respectiv Locuința + teren aferent, amplasată în Municipiului Ploiești, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova, în vecinătatea Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Ploiești. Piața specifică este cea a locuințelor de tipul caselor vechi, construite în zona centrală a Municipiului Ploiești, respectiv Cartierul Ana Ipatescu, zona având un caracter preponderent rezidențial și comercial. Accesul pe proprietate se face direct din str. Barbu Delavrancea pe latura nordică, strada asfaltată cu un sistem rutier asfaltat cu o bandă de mers pe sens. Zona este populată, locuitorii fiind, în general persoane cu venituri medii și ridicate. Atât traficul pietonal cât și cel rutier au un grad de intensitate ridicat. Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – str. Anton Pann, Aurel Vlaicu;
- Calitatea rețelelor de transport: asfalt.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile rezidențiale și comerciale.

În zonă se află: rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri, unități de învățământ, unități medicale, institutii de cult, cu sedii de bănci, parcuri, muzee.

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare zonei: rețea urbană de energie electrică, rețea urbană de apă, rețea urbană de gaze, rețea urbană de canalizare, rețea urbană de telefonie, cablu și internet.

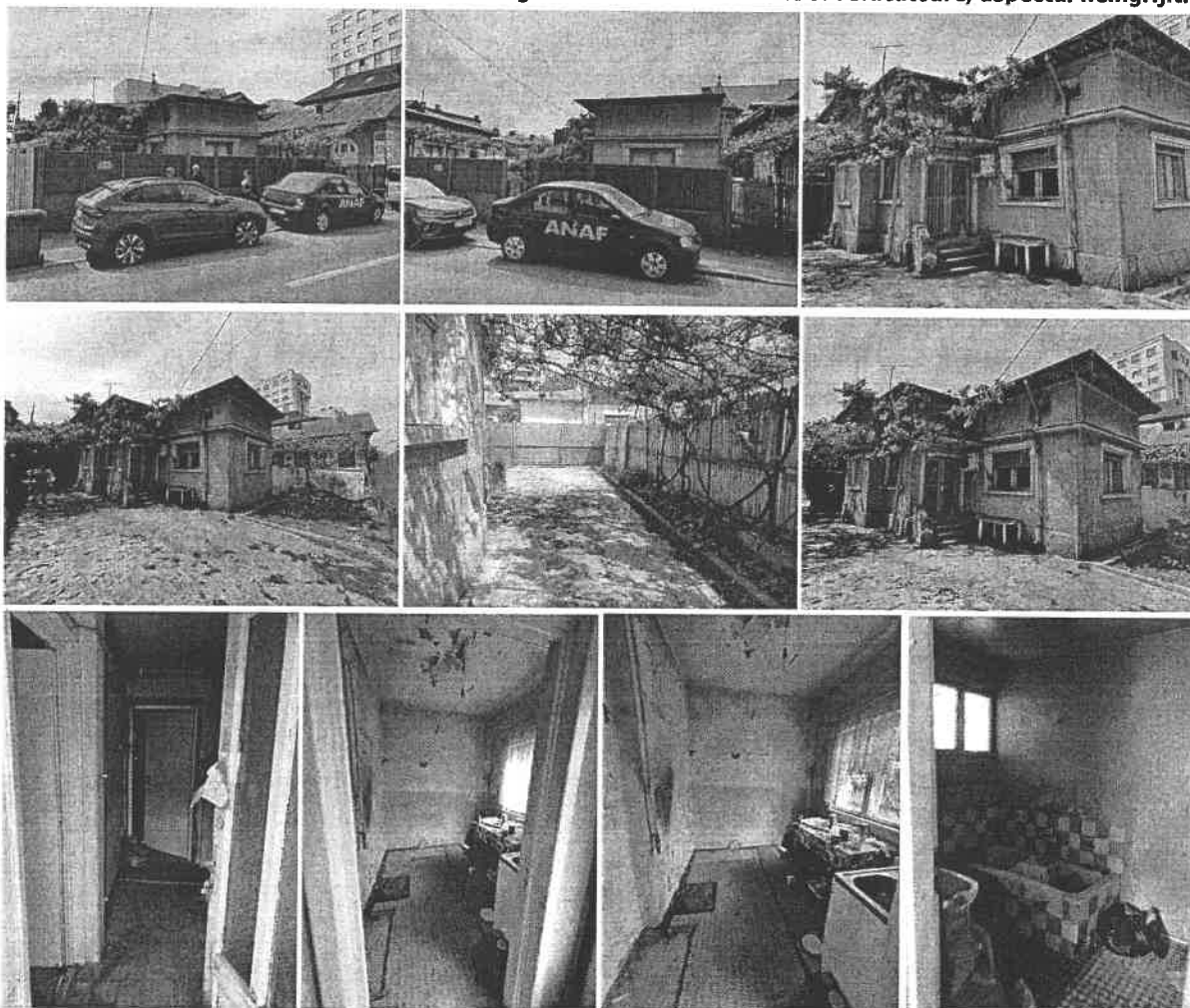
#### Concluzie:

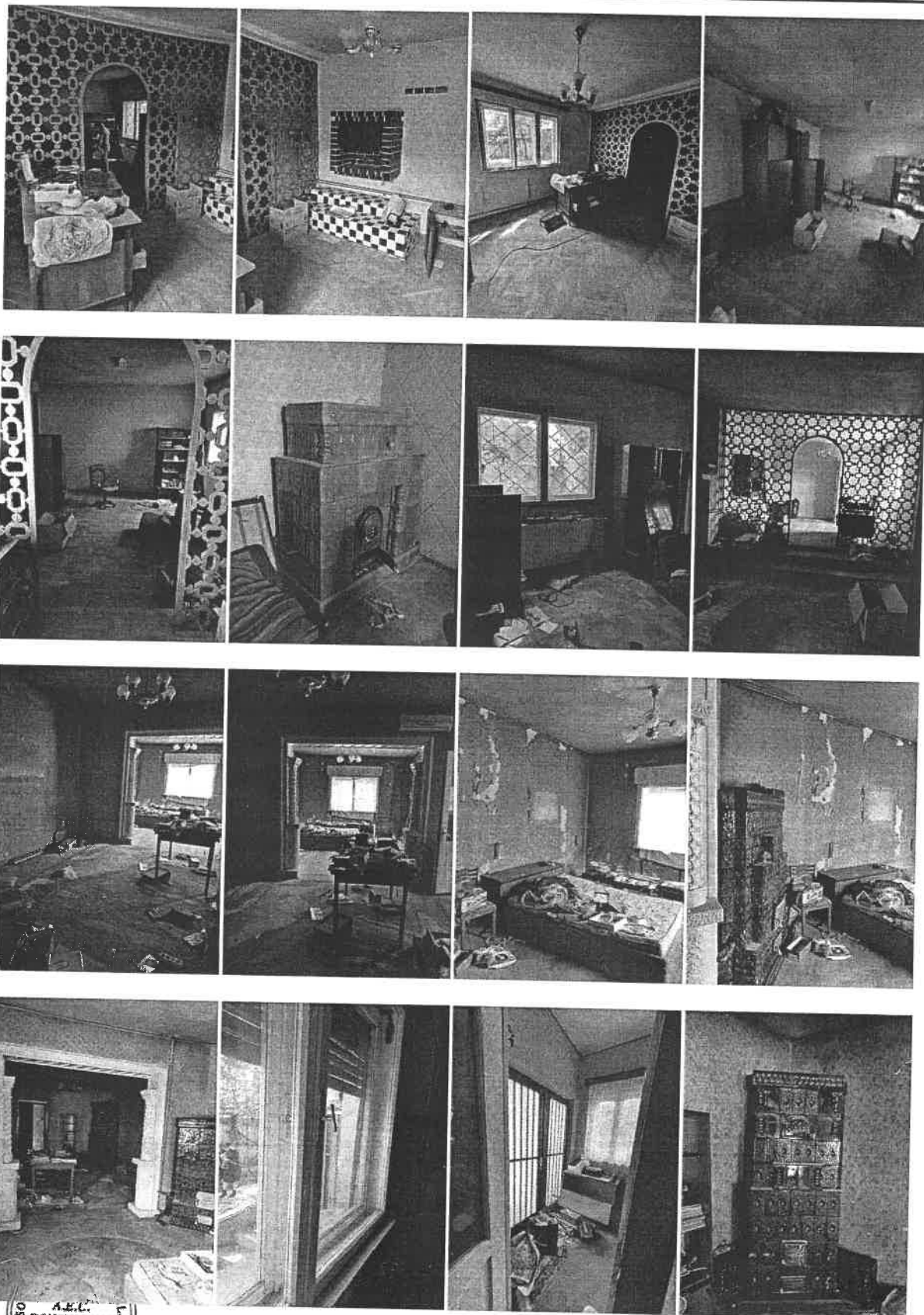
**Zonă de referință centrală. Amplasare bună. Poluare redusă. Ambient civilizat.**



Apartenență	clădire independentă
Fundații	beton
Structura de rezistență	zidărie portanță din cărămidă sau înlocuitori
Regim înălțime	Sp + P
Suprafață construită desfășurată totală (mp)	146,00
Pereti	zidărie portanță din cărămidă sau înlocuitori
Pardoseli în general din	mixta: beton + mozaic + parchet
Acoperiș	tip șarpantă
Invelitoare	tablă zincată
Tamplarie	lemn cu geam simplu
Finisaje	inferioare, tencuiele și zugrăveli simple și deteriorate
Instalații tehnologice utilități	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	da
*termică - încălzire	da
*energie electrică	da

**Concluzie privind construcția: Stare tehnică și generală a imobilului este satisfăcătoare, aspectul neîngrijit.**









## 2.5. Analiza pieței

### 2.5.1. Date generale ale pieței imobiliare

O piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare.

În schimb, piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt pe un trend atractiv și ascendent. Aceasta caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- Piața imobiliară rezidențială,
- Piața imobiliară comercială,
- Piața imobiliară industrială,
- Piața imobiliară agricolă,
- Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă, caracterizată prin oferta puțin elastică în comparație cu cererea și prețuri în creștere, pentru amplasamente ce oferă utilizări comerciale atractive. În consecință, avem o piață a vânzătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel crescut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a vânzătorului, datorită ofertei mici în comparație cu cererea mare de proprietăți în zone atractive, caracterizată de prețuri relativ mari pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr destul de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, însă cu un potențial de dezechilibru în sens invers, ca urmare a stagnării a creditului ipotecar, influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

### 2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zonă și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru din 2021 arată că piața terenurilor a rămas activă în primul semestru din 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună și pentru anul 2022. În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități iar restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică. Schimbările din administrația publică din anumite zone au dus la blocaje, cum ar fi întârzieri în numirea arhitecților șefi în unele orașe sau înghețarea planurilor urbanistice zonale.

Până acum, anul 2021 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

În concluzie, în prima parte a anului 2022, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei.

**Potrivit analiștilor imobiliari cele 10 tendințe ale pieței imobiliare în 2022 sunt:**

1. Creșterea progresivă a dobânzii la creditele ipotecare,
2. Scaderea accesibilității achiziționării locuințelor prin credit,
3. Afectarea cumpărătorilor tineri, aflați la prima achiziție,
4. Preferarea la achiziție a construcțiilor noi,
5. Incetinirea creșterii cererii de apartamente,
6. Menținerea ridicată a cererii pentru terenuri libere și case cu teren, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde,
7. Creșterea într-un ritm crescut a prețurilor solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor,
8. Scaderea ofertei existente în piața secundară,
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei,
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional,

Această creștere importantă a fost susținută de vânzările apartamentelor din piața primară (proiecte rezidențiale). Din cele 180.000 de unități individuale vândute, estimăm că cel puțin 140.000 reprezintă tranzacții cu apartamente. Totuși, în ultimul trimestru din 2021, cererea a stagnat comparativ cu 2020, înregistrându-se un număr similar de unități individuale vândute (48.000). De remarcă este faptul că cele mai mari trei piețe în 2020 (București, Ilfov, Cluj) au înregistrat scăderi ale ponderii unităților vândute în total național, de la 44% în 2020, la 39% în 2021.

Potrivit specialiștilor în imobiliară care au participat la studiul RE/MAX, apartamentele cu două sau trei camere vor rămâne în topul preferințelor românilor și anul acesta, 2022.

Casele se mențin în continuare pe poziția a treia în topul locuințelor alese de români, tendința fiind văzută ca o continuare firească a procentului de vânzări pe acest segment înregistrat în 2021. În contextul unui interes crescut pe acest segment, specialiștii se așteaptă la creșteri și în materie de terenuri extravilane.

Pe de altă parte, specialiștii în imobiliară nu prevăd schimbări importante referitoare la prețurile pentru spații comerciale și cele office, ca urmare a adaptării la contextul pandemic și noul mod de lucru.

De asemenea, pe piața chirilor pentru apartamente și garsoniere nu vor remarcă schimbări masive, întrucât marile centre universitare funcționează din nou și în sistem offline, iar tendința de lucru remote se îndreaptă mai degrabă către modul de lucru hibrid. Astfel că, majoritatea analiștilor consideră că anul 2022 va fi marcat de o stagnare a prețurilor la chirii sau creșteri cu până la 10%, tendință explicată pe pe fondul creșterii prețurilor la locuințe în orașele foarte dezvoltate.

### Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip rezidențial, respectiv Locuința + teren aferent cu categoria de folosință curți construite. Aria pietei este una urbană și aparține **zonei centrale a orașului Ploiești**, având un grad de construire de peste 85%. Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pietei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constă într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații oferite de piață la terenuri în zona subiectului: 180,00 – 280,00 euro/mp.

**Piața imobiliară este o piață activă.**

## CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR

### 3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	da	da	nu	nu
Comercială	da	da	nu	da
Rezidențială	da	da	da	da

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

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

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

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	da	da	nu	nu
Comercială	da	da	nu	da
Rezidențială	da	da	da	da

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

### 3.2. Modul de abordare a valorii

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

- abordarea prin costuri a construcției,
- abordarea prin piață a terenului și a întregii proprietăți.

#### 3.2.1. Abordarea prin costuri

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





"Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent." După scaderea depreciilor din costul estimat se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Deprecierea acumulată reprezintă toată pierderea de valoare a unei proprietăți imobiliare datorată trecerii timpului, utilizării și neadecvării la schimbările tehnologice sau la modificările pieței.

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

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

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

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

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

Abordarea prin piață presupune că proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț, sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri. Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile impuse de piață, amplasament / locație, suprafața, tipul terenului (intravilan/extravilan), restricții de construire, forma terenului, utilități, acces.

Pentru estimarea valorii de piață a terenurilor ce fac obiectul evaluării, s-au identificat trei proprietăți similare cu următoarele caracteristici:

**COMPARABILA 1:** Teren intravilan, situat în Municipiul Ploiești, zona Ana Ipatescu, jud. Prahova, în suprafața de 440,00 mp, cu o formă regulată, cu o construcție demolabilă, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 284,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

**COMPARABILA 2:** Teren intravilan, situat în Municipiul Ploiești, zona Rudului, jud. Prahova, în suprafața de 275,00 mp, cu o formă regulată, cu toate utilitățile, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 196,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

**COMPARABILA 3:** Teren intravilan, situat în Municipiul Ploiești, zona Ana Ipatescu jud. Prahova, în suprafața de 533,00 mp, cu o formă neregulată, cu toate utilitățile, cu 2 construcții pe el, se află la vânzare la data evaluării la un preț de 225,00 euro/mp. Informația este credibilă, fiind preluată de pe site-ul marshall-imobiliare.ro.

### Justificarea ajustărilor

1. Având în vedere că tranzacțiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vânzare, valoarea proprietăților s-a corectat cu  $\pm 5\%$ , în funcție de evoluțiile înregistrate pe piața imobiliară,
2. Localizarea imobilelor influențează valoarea proprietății, astfel s-au făcut corecții de  $\pm 5\% \div \pm 30\%$ ;
3. Diferența de suprafață a terenului afectează și valoarea proprietății. Analizând piața imobiliară s-a constatat că o diferență de suprafață de  $\pm 100$  mp afectează prețul unitar cu  $\pm 2,5$  euro/mp;
4. Existența construcțiilor pe teren influențează valoarea proprietății. Astfel s-a aplicat o ajustare pozitivă de 5% pe comparabilele 1 și 3.
5. Forma terenului afectează și valoarea proprietății. Astfel s-a aplicat o ajustare pozitivă de 5% pe comparabila 3.

Desfășurarea calculului este prezentată în anexa la raport.

### VALOAREA DE PIATĂ TEREN - DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ

Nr. crt.	Specificatie	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
1	Teren, S = 246,00 mp, Ploiești, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	307.885,00	62.238,00

### 3.2.1.2. Estimarea valorii construcției

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

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

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

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

**CI** = cost de înlocuire

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

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

**I** = indicatorii valorii de înlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia (**Ad** = aria desfasurata) si indicatorii valorii de înlocuire pe unitatea de referinta a obiectului pentru instalatiile functionale.

**Ad** = aria desfasurata a constructiei, definita conform normelor de aplicare a metodei.

Pentru estimarea costului de înlocuire brut la instalatii si constructii speciale s-a utilizat urmatoare formula de calcul:

$$\text{CIB} = \text{P}_{\text{achizitie}} + \text{C}_{\text{montaj si PIF}}$$

**P<sub>achizitie</sub>** = costul de achizitie a instalatiei speciale de nou, reconstructie a unei constructii speciale la data evaluarii, **Costul de reconstructie** reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente la data evaluarii o replica a constructiei, constructiei speciale evaluate, utilizand aceleasi materiale, normative de constructii, planuri, calitatea manoperi ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea constructiei evaluate.

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

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

$$\text{CIB} = \text{I}_c \times \text{V}_{\text{pif}} \text{ (Lei)} \text{ unde:}$$

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

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

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

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

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

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

## CLADIRI

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

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

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

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

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

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

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa 3 la raport.

## VALOAREA DE PIATA CONSTRUCTIE - DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COST

Nr. crt.	Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
1	Locuinta, Scd = 146.00 mp - Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	294.790,00	59.591,00

In acest context valoarea proprietatii rezultata prin abordarea prin cost, este:

## VALOAREA DE PIATA PROPRIETATE IMOBILIARA - DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COST

Nr. crt.	Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
1	Teren, S = 246.00 mp, Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	307.885,00	62.238,00
2	Locuinta, Scd = 146.00 mp - Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	294.790,00	59.591,00
<b>TOTAL PROPRIETATE</b>		<b>602.675,00</b>	<b>121.829,00</b>

### 3.2.2. Abordarea prin piata – estimarea valorii intregii proprietati

Abordarea prin piata utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Etapele parcurse în aplicarea metodei sunt:

- Selectarea pieței pentru obținerea de informații asupra unor tranzacții de proprietăți similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea,



- conformarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacției,
- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pentru fiecare criteriu,
- compararea proprietăților similare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile,
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori sau a unei marje de valori.

Pe baza acestor criterii de comparație se determină elementele de comparație care influențează prețurile tranzacționate pe piață. Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

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

Deoarece este cunoscut numai prețul tranzacțiilor comparabile, corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții brute vor avea cea mai mare pondere în alegerea valorii finale. Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor pe piața imobiliară. În metoda comparației directe sunt nouă elemente de comparație de bază: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile pieței, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii.

## Comparabile utilizate

**COMPARABILA 1** - Casa cu teren, Ploiesti, zona Ana Ipatescu, jud. Prahova, cu suprafata construita desfasurata 127,52 mp, suprafata teren 287,00 mp, cu toate utilitatile, cu finisaje medii ce necesita igienizare. Oferta: 140.000 euro. Proprietatea imobiliara a fost preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

**COMPARABILA 2** - Casa cu teren, Ploiesti, zona Ana Ipatescu, jud. Prahova, cu suprafata construita desfasurata 139,30 mp, suprafata teren 324,00 mp, cu toate utilitatile, cu finisaje medii ce necesita igienizare. Oferta: 190.000 euro. Proprietatea imobiliara a fost preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

**COMPARABILA 3** - Casa cu teren, Ploiesti, zona Cantacuzino, jud. Prahova, cu suprafata construita desfasurata 131,84 mp, suprafata teren 758,00 mp, cu toate utilitatile, cu finisaje medii ce necesita igienizare. Oferta: 250.000 euro. Proprietatea imobiliara a fost preluata de pe site-ul marshall-imobiliare.ro. Comparabila a fost verificata telefonic.

## Justificarea ajustarilor

- Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a corectat cu  $\pm 5\%$ , in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara.
- Diferenta de suprafata a terenului afecteaza si valoarea proprietatii, realizandu-se ajustari egale cu produsul dintre diferenta de suprafata dintre suprafata subiectului si suprafata comparabilei si pretul unitar al terenului raportat la Acd a fiecărei comparabile.
- Diferenta de suprafata construita desfasurata a imobilului afecteaza si valoarea proprietatii. Analizand piata imobiliara s-a constatat ca pentru fiecare metru patrat in plus sau minus a imobilului fata de comparabilele identificate valoarea variaza cu 650 euro/mp raportat la Acd a imobilului subiect,
- Diferenta de finisaje afecteaza valoarea proprietatii. S-au aplicat ajustari negative de 214,50 euro/mp Acd aferente finisajelor obisnuite ale comparabilelor (ajustarea este preluata din Catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire" - autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL)

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

Pentru estimarea valorii Locuintei din valoarea intregii proprietati s-a sczut valoarea terenului estimata prin abordarea prin piata. Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexa la raport.

In acest context valoarea proprietatii imobiliare supusa evaluarii si rezultata prin abordarea prin piata, este:

## VALOAREA DE PIATA PROPRIETATE IMOBILIARA - DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

Nr. crt.	Specificatie	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
1	Teren, S = 246,00 mp, Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	307.885,00	62.238,00
2	Locuinta, Scd = 146,00 mp - Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	417.974,00	84.492,00
<b>TOTAL PROPRIETATE</b>		<b>725.859,00</b>	<b>146.730,00</b>

## CAPITOLUL 4. ESTIMAREA VALORII FINALE

### 4.1. Reconcilierea valorilor

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

Nr. crt.	Specificație	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
1	Abordarea prin cost	602.675,00	121.829,00
2	Abordarea prin piața	725.859,00	146.730,00

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

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

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, valoarea de piața a dreptului de proprietate a proprietății imobiliare supuse evaluării, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, jud. Prahova, la data de 09.05.2022, estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, este prezentată în detaliu în tabelul anexa și în sinteza în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Specificație	Valoare propusă (lei)	Valoare propusă (euro)
1	Teren, S = 246,00 mp, Ploiești, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	307.885,00	62.238,00
2	Locuința, Scd = 146,00 mp - Ploiești, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	417.974,00	84.492,00
	<b>TOTAL PROPRIETATE</b>	<b>725.859,00</b>	<b>146.730,00</b>

**Nota 1:** Valoarea estimată în urma evaluării terenului reprezintă valoarea de piața și poate constitui baza în vederea vânzării prin licitație publică sau negociere directă.

**Nota 2:** Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

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

**Notă 4:** Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază în vederea stabilirii prețului de început de licitație sau negociere directă, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

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

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

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



CENTRALIZATOR GENERAL

VALORI ESTIMATE PE BAZA CELOR DOUA ABORDARI					
---	--	--	--	--	--

Nr. crt.	Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
1	Teren, S = 246,00 mp - Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	Abordarea prin piata	307.885,00	62.238,00
2	Locuinta, Scd = 146,00 mp - Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	Abordarea prin cost	294.790,00	59.591,00
	<b>PROPRIETATE IMOBILIARA</b>		<b>602.675,00</b>	<b>121.829,00</b>

Nr. crt.	Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
1	Teren, S = 246,00 mp - Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	Abordarea prin piata	307.885,00	62.238,00
2	Locuinta, Scd = 146,00 mp - Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	Abordarea prin piata	417.974,00	84.492,00
	<b>PROPRIETATE IMOBILIARA</b>		<b>725.859,00</b>	<b>146.730,00</b>

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (fara TVA)

Nr. crt.	Specificatie	Metoda de evaluare	Valoare propusa (lei)	Valoare propusa (euro)
1	Teren, S = 246,00 mp - Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	Abordarea prin piata	307.885,00	62.238,00
2	Locuinta, Scd = 146,00 mp - Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	Abordarea prin piata	417.974,00	84.492,00
	<b>PROPRIETATE IMOBILIARA</b>		<b>725.859,00</b>	<b>146.730,00</b>



## ESTIMAREA VALORII CONSTRUCTIEI

LOCUINTA	
ADRESA CLĂDIRII:	PLOIESTI, STR. BARBU DELAVRANCEA, NR. 11, JUD. PRAHOVA
DENUMIRE:	LOCUINTA
PROPRIETAR:	MUNICIPIUL PLOIESTI
DATA EVALUARII:	09.05.2022
Numar si pozitie cadastrala:	138286 - C1
Suprafata construita sol (mp)	128,00
Suprafata construita beci (mp)	18,00
Suprafata construita desfasurata totala (mp)	146,00
Suprafata utila totala (mp)	121,25
Curs euro/leu	4,9469 lei

## PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatia actuala	spatiu rezidential
Starea generala actuala	satisfacatoare, necesita refacerea finisajelor si instalatiilor
Apartenenta	cladire independenta
Fundatii	beton
Structura de rezistenta	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Regim inaltime	Sp + P
Suprafata construita desfasurata totala (mp)	146,00
Pereti	zidarie portanta din caramida sau inlocuitori
Pardoseli in general din	mixta: beton + mozaic + parchet
Acoperis	tip sarpanata
Involtitoare	tabla zincata
Tamplarie	lemn cu geam simplu
Finisaje	inferioare, tencuile si zugraveli simple si deteriorate
Instalatii tehnologice utilizate	
*apa - canal	da
*grupuri sanitare	da
*termica - incalzire	da
*energie electrica	da



Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CXDXE
					1,006	1,036	
<b>FUNDATIE</b>							
1	FSUBSPAR	128,00	275,40	35.251,2	1,006	1,036	36.739,36
	<b>Total</b>						<b>36.739,36</b>
<b>STRUCTURA PARTER</b>							
1	8ZIDCAR30PS	128,00	156,60	20.044,8	1,006	1,036	20.891,01
	<b>Total</b>						<b>20.891,01</b>
<b>INVELITOARE</b>							
1	INVTZ	153,60	52,90	8.125,4	1,006	1,036	8.468,46
	<b>Total</b>						<b>8.468,46</b>
<b>FINISAJ INTERIOR</b>							
1	FOBS	128,00	214,5	27.456,0	1,006	1,036	28.615,08
	<b>Total</b>						<b>28.615,08</b>
<b>SCARA</b>							
1	SCAMOZ	1,00	832,6	832,6	1,006	1,036	867,75
	<b>Total</b>						<b>867,75</b>
<b>FINISAJ FATADA</b>							
1	PRAF DE PIATRA	105,60	51,7	5.459,5	1,006	1,036	5.690,00
	<b>Total</b>						<b>5.690,00</b>
<b>INSTALATII FUNCTIONALE ELECTRICE, DE INCALZIRE SI SANITARE</b>							
1	ELINGR	146,00	19,20	2.803,2	1,006	1,036	2.921,54
2	INCALZIRE	146,00	26,40	3.854,4	1,006	1,036	4.017,12
3	CFOBO	1,00	850,90	850,9	1,006	1,036	886,82
	<b>Total</b>						<b>7.825,48</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)</b>							<b>109.097</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)</b>							<b>747,24</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>							<b>539.693</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>							<b>3.696,53</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)</b>							<b>453.524</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)</b>							<b>3.106,32</b>

## ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCTIEI

## DEPRECIERE FIZICA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)		ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Grad depreciere fizica (%)	Valoare depreciere fizica (lei)
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	finisaje	134.923	50%	67.461,63
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	placaje, tamplarie, anvelopa, compartimentari, invelitori	91.748	30%	27.524,34
		instalatii tehnologice, aparate, utilitati	97.145	30%	29.143,42
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	fundatii, structura de rezistente, zidarii, amenajari	215.877	30%	64.763,16
Total depreciere fizica cu TVA (lei)			539.693		188.893
Total depreciere fizica fara TVA (lei)			453.524		158.733

## DEPRECIERE FUNCTIONALA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI	350.800	0%	0,00
DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI		350.800	0%	0,00
SUPRADIMENSIONARE		350.800	0%	0,00
<b>Total depreciere functionala cu TVA (lei)</b>		<b>350.800</b>		<b>0</b>
<b>Total depreciere functionala fara TVA (lei)</b>		<b>294.790</b>		<b>0</b>

## DEPRECIERE EXTERNA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica - Depreciere functionala (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
DEPRECIERE EXTERNA	FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU SI DE LOCATIE	350.800	0%	0,00
<b>Total depreciere externa cu TVA (lei)</b>		<b>350.800</b>		<b>0</b>
<b>Total depreciere externa fara TVA (lei)</b>		<b>294.790</b>		<b>0</b>

<b>DEPRECIERE TOTALA cu TVA (lei)</b>	<b>188.893</b>
<b>DEPRECIERE TOTALA fara TVA (lei)</b>	<b>158.733</b>

<b>VALOARE UNITARA LOCUINTA, FARA TVA</b>	<b>2.019,11 lei/mp</b> <b>408,16 euro/mp</b>
---	---

<b>VALOARE TOTALA LOCUINTA, FARA TVA</b>	<b>294.790 lei</b> <b>59.591 euro</b>
--	--



ESTIMAREA VALORII TERENULUI  
ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect: Teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	Ploiesti, zona Ana Ipatescu, jud. Prahova	Ploiesti, zona Rudului, jud. Prahova	Ploiesti, zona Ana Ipatescu Jud. Prahova
Numar cadastral	138286			
Carte funciara	138286			
Provenienta informatii comparabile		marshall-imobiliare.ro	marshall-imobiliare.ro	royal-imb.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		284,00	196,00	225,00
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-14,20	-9,80	-11,25
Pret ajustat (euro)		269,80	186,20	213,75
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat după cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de piata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		269,80	186,20	213,75
<b>Ajustari pentru:</b>				
Amplasament	Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	mult mai bun	mult mai slab	putin mai slab
Ajustare (%)		-15,00%	30,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		-40,47	55,86	10,69
Suprafata teren proprietate (mp)	246,00	440,00	275,00	533,00
Ajustare (%)		4,85	0,73	7,18
Ajustare valorica (euro)		4,85	0,73	7,18
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Restrictii de construire	fara	constructie demolabila	liber	cu 2 constructii
Ajustare (%)		5,00%	0,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		13,49	0,00	10,69
Forma terenului	regulata	regulata	regulata	neregulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	5,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	10,69
Utilitati	din zona	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL AJUSTARI</b>		<b>-22,13</b>	<b>56,59</b>	<b>39,24</b>
<b>Ajustare totala neta</b>		<b>-22,13</b>	<b>56,59</b>	<b>39,24</b>
<b>Ajustare totala bruta</b>		<b>58,81</b>	<b>56,59</b>	<b>39,24</b>
Numar ajustari		3	2	4
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,207	0,289	0,174
PRET AJUSTAT		247,67	242,79	252,99
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit	253,00			
Valoare totala teren (euro)_rotunjit	62.238			
Valoare totala teren (lei)_rotunjit	307.885			

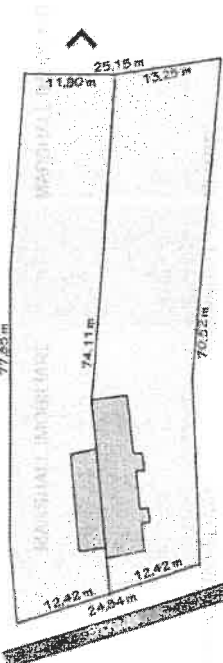


## PROIECTE IMOBILIARE NOI

Prima Pagina • Terenuri intravilane de vanzare in Pitesti • Teren intravilan de vanzare, zona Rudului, 1816 mp



Suprafata totala teren = 1816 mp



Localizare

Google

This page can't load Google Maps correctly.

## Teren intravilan de vanzare, zona Rudului, 1816 mp

170 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH2563ZI



### Caracteristici

Suprafata teren:	1816 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	24.84 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	7
Tip teren:	Construcții		

### Descriere

Terenul este compus din 2 parcele nealipite cu deschidere totala de 24.84 mp.

### Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

### Alte informatii

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

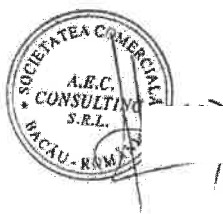
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

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





Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	Ploiesti, zona Ana Ipatescu, jud. Prahova	Ploiesti, zona Ana Ipatescu, jud. Prahova	Ploiesti, zona Ana Ipatescu, jud. Prahova
Numar cadastral / CF	138286			
Provenienta informatii comparabile		marshall-imobiliare.ro	marshall-imobiliare.ro	marshall-imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro)		140,000	190,000	250,000
Pret de vanzare unitar (euro/mp Au)		1.097,87	1.363,96	1.896,24
Drepturi proprietate transmise	libera	libera	libera	libera
Pret corectat		1.097,87	1.363,96	1.896,24
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Pret corectat		1.097,87	1.363,96	1.896,24
Conditii de vanzare				
Conditii ale pietei		la vanzare	la vanzare	la vanzare
Ajustare		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Pret corectat		1.042,97	1.295,76	1.801,43
Corectii pentru:				
Localizare	Ploiesti, str. Barbu Delavrancea, nr. 11, jud. Prahova	mai slab	similar	putin mai slab
Ajustare		15,00%	0,00%	5,00%
Valoare ajustare		156,45	0,00	90,07
Suprafata teren proprietate (mp) - intravilan	246,00	287,00	324,00	758,00
Ajustare		-61,01	-106,25	-736,89
Valoare ajustare		-61,01	-106,25	-736,89
Suprafata construita desfasurata (mp)	146,00	127,52	139,30	131,84
Ajustare		82,27	29,83	63,04
Valoare ajustare		82,27	29,83	63,04
Finisaje	inferioare, necesita renovare	medii, necesita igienizare	medii, necesita igienizare	medii, necesita igienizare
Ajustare		-214,50	-214,50	-214,50
Valoare ajustare		-214,50	-214,50	-214,50
Utilitati amplasament	toate utilitatile	similar	similar	similar
Ajustare		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Constructii adiacente	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Alte imbunatatiri	fara	similar	similar	similar
Ajustare		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
Alte informatii	nu	similar	similar	similar
Ajustare		0,00	0,00	0,00
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00
TOTAL AJUSTARI		-36,79	-290,92	-798,28
Ajustare totala neta		-36,79	-290,92	-798,28
Ajustare totala bruta		514,23	350,58	1.104,51
Numar ajustari		3	3	3
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,468	0,257	0,582
PRET CORECTAT (euro/mp Au)		1.006,19	1.004,84	1.003,15
VALOARE PROPRIETATE IMOBILIARA (euro/mp)_rotunjit			1005,00 euro/mp Acd	
VALOARE PROPRIETATE IMOBILIARA_rotunjit			725.859,00 lei	146.730,00 €
Din care:				
VALOARE TEREN, S = 246,00 MP	307.885,00 lei		62.238,00 euro	
VALOARE LOCUINTA, Scd = 246,00 MP	417.974,00 lei		84.492,00 euro	



-  **VANZARI** ▾
- INCHIRIERI** ▾
- OFERTE SPECIALE**
- CERE OFERTA**
- ADauga OFERTA**
- INFO UTILE** ▾
- DESPRE NOI** ▾
- CONTACT**

## PROIECTE IMOBILIARE NOI

Prima Pagina • Terenuri intravilan de vanzare in Floresti • Teren intravilan de vanzare, zona Rudului, 275 mp



Salveaza



Compara



Alerta Pret



Printeaza

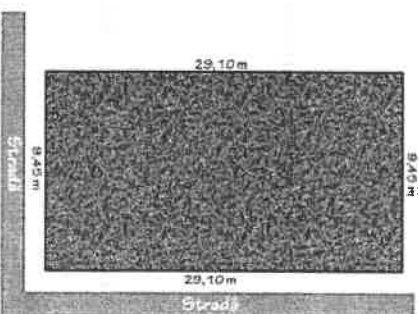


Înapoi



Localizare

Suprafață teren: = 275,00 mp



Teren intravilan de vanzare, zona Rudului,  
275 mp

54.000 EUR

PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH8131QX

0722 133 683

CERE DETALII

### Caracteristici

Suprafata teren:	275 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	9,45 m	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Construcții		

### Utilitati

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

### Alte informatii

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

- VANZARI
- INCHIRIERI
- OFERTE SPECIALE
- CERE OFERTA
- ADauga OFERTA
- INFO UTILE
- DESPRE NOI
- CONTACT

PROIECTE IMOBILIARE NOI

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

Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 533 mp

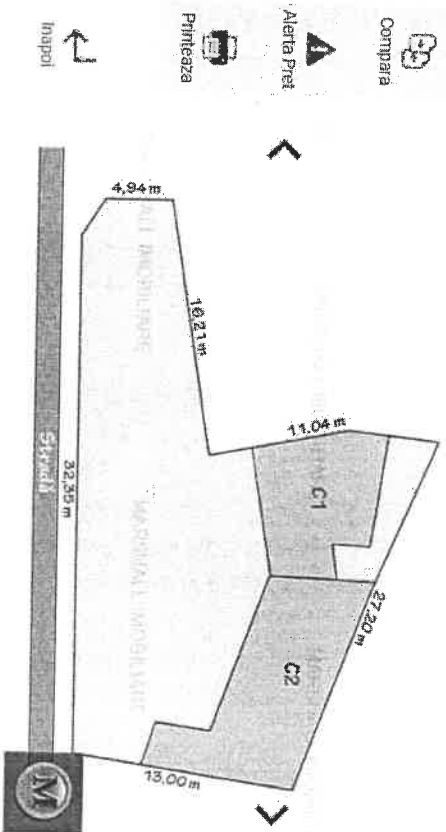
120.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH51739G

0722 133 683

CERE DETALII



Caracteristici

Suprafața teren:	533 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	32.35 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafața construită:	170.35 mp
Tip teren:	Construcții		

Utilități

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

Alte informații

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

Like 0 Tweet Save Printare

PROIECTE IMOBILIARE NOI

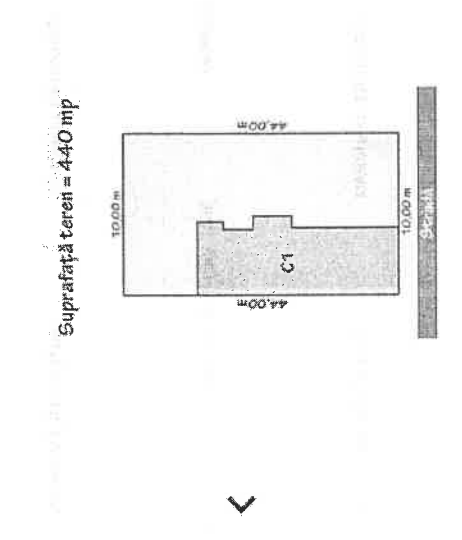
Pagina Principala > Terenuri intravilane de vanzare in Ploiesti > Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 440 mp

Salveaza

Compara

Alerta Pret

Printeaza



Teren intravilan de vanzare, zona Ana Ipatescu, 440 mp

125.000 EUR  
PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH61087S

0722 133 683  
CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	440 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	84 mp
Tip teren:	Construcții		

Descriere

Pe teren exista o constructie demolabila.

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

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

Localizare

Google

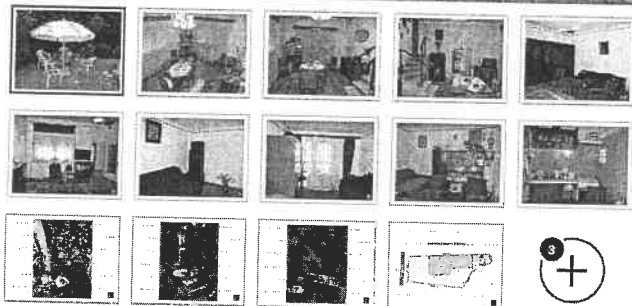
This page can't load Google Maps correctly.

poz 16-str En...



**MARSHALL®**  
IMOBILIARE  
PLANUL TAU DEVINE REALTATE!

## PROIECTE IMOBILIARE NOI



### Vila cu 4 camere de vanzare, zona Ana Ipatescu, 126.08 mp

**190.000 EUR**

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH99260M**

☎ 0722 133 683

✉ CERE DETALII

#### Caracteristici

Nr. camere:	4	Regim inaltime:	P+1E
Suprafata utila:	126.08 mp	An constructie:	1964
Suprafata construita:	139.3 mp	Structura rezistenta:	Caramida
Amprenta la sol:	118.34 mp	Acoperis:	Tabla
Nr. Bucatarii:	1	Suprafata teren:	324 mp
Nr. Bai:	1	Front stradal:	10 m
Nr. Balcoane:	-	Nr. Fronturi:	1
Nr. Terase:	1	Nr. Garaje:	1
Suprafata terase:	-	Nr. Locuri parcare:	1
Stadiu constructie:	Finalizata		

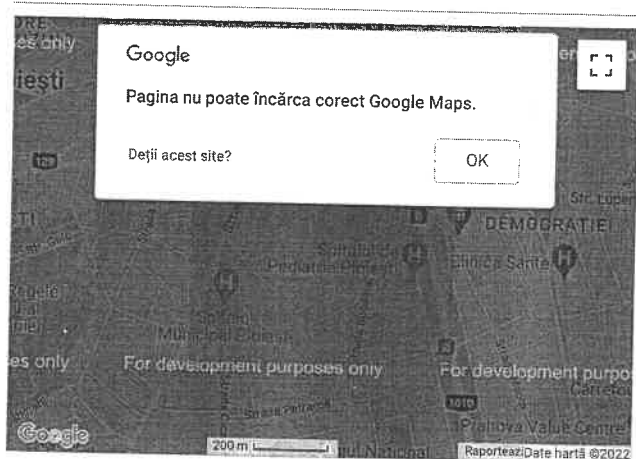
#### Descriere

Vila P+1E este compartimentata astfel:

Parter: camera de zi, 2 dormitoare, bucatarie, baie, 2 holuri, terasa;  
Etaj: dormitor.

Curtea este frumos amenajata cu pavele, plante, arbusti.

#### Localizare



#### Finisaje

Usi interior: Lemn	Podele: Parchet, Gresie
Izolatii termice: Exterior	Pereti: Faianta, Vopsea lavabila
Stare interior: Buna	Ferestre cu geam termopan: PVC
Ferestre: Lemn	Rulouri/Obloane: Lemn
Usa intrare: PVC	

#### Dotari

Alte spatii utile: Pivnita, Spatiu depozitare, WC Serviciu, Anexa  
Contorizare: Apometre, Contor gaz  
Diverse: Scara interioara  
Dotari imobil: Acoperis, Curte, Gradina, Gradina amenajata

#### Utilitati

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

#### Alte informatii

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport  
Disponibilitate proprietate: La data vanzarii  
Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.  
Pot aparea mici diferente in realitate.

#### Taxe notariale

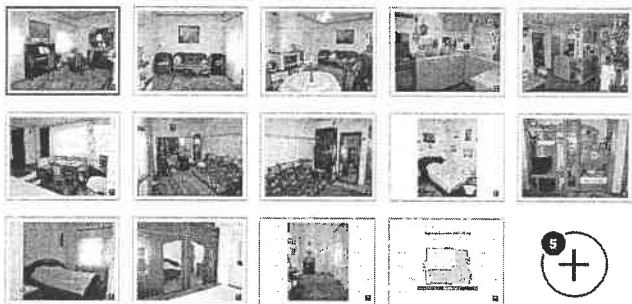
Valoare pret imobil in lei: **938.961,00 Lei**  
Total taxe notariale: **9.228,44 Lei**

Vezi detaliat



**MARSHALL**  
IMOBILIARE  
PLANUL TAU DEVINE REALITATE!

## PROIECTE IMOBILIARE NOI



### Casa cu 4 camere de vanzare, zona Ana Ipatescu, 106.27 mp

**140.000 EUR**

PREȚ negociabil

ID OFERTA: **MSH51449G**

☎ 0722 133 683

✉ CERE DETALII

#### Caracteristici

Nr. camere:	4	Regim inaltime:	P
Suprafata utila:	106.27 mp	An constructie:	1960
Suprafata construita:	127.52 mp	Structura rezistenta:	Caramida
Amprenta la sol:	127.52 mp	Acoperis:	Tabla
Nr. Bucatarii:	1	Suprafata teren:	287 mp
Nr. Bai:	1	Front stradal:	15.38 m
Nr. Balcoane:	-	Nr. Fronturi:	1
Nr. Terase:	-	Nr. Garaje:	-
Suprafata terase:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Stadiu constructie:	Finalizata		

#### Descriere

Imobilul este compartimentat astfel: camera de zi, 3 dormitoare, bucatarie + dining, baie, 2 holuri, dressing, beci.

#### Finisaje

Usi interior: Lemn	Podele: Parchet, Gresie
Izolatii termice: Exterior	Pereti: Faianta, Vopsea lavabila
Stare interior: Buna	Ferestre cu geam termopan: PVC
Ferestre: Lemn	Usa intrare: Metal

#### Dotari

Alte spatii utile: Pivnita, Spatiu depozitare, Dressing  
 Contorizare: Apometre, Contor gaz  
 Diverse: Semineu, Sistem de alarma  
 Dotari imobil: Acoperis, Curte, Gradina

#### Utilitati

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV  
 Sistem incalzire: Centrala proprie, Soba/Teracota, Calorifere

#### Alte informatii

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport  
 Disponibilitate proprietate: La data vanzarii  
 Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.  
 Pot aparea mici diferente in realitate.

#### Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **691.866,00 Lei**  
 Total taxe notariale: **7.564,01 Lei**  
 Vezi detalii

#### Localizare







**MARSHALL**  
IMOBILIARE  
PLANUL TAU DEVINE REALITATE!

## PROIECTE IMOBILIARE NOI



### Casa cu 4 camere de vanzare, zona Ana Ipatescu, 106.68 mp

**250.000 EUR**

PRET negociabil

ID OFERTA **MSH6460HY**

☎ 0722 133 683

✉ CERE DETALII

#### Caracteristici

Nr. camere:	4	Regim inaltime:	P
Suprafata utila:	106.68 mp	An constructie:	1932
Suprafata construita:	131.84 mp	Structura rezistenta:	Caramida
Amprenta la sol:	131.84 mp	Acoperis:	Tabla
Nr. Bucatarii:	1	Suprafata teren:	758 mp
Nr. Bai:	1	Front stradal:	13.82 m
Nr. Balcoane:	-	Nr. Fronturi:	1
Nr. Terase:	-	Nr. Garaje:	1
Suprafata terase:	-	Nr. Locuri parcare:	2
Stadiu constructie:	Finalizata		

#### Descriere

Casa este compartimentata astfel: camera de zi, 2 dormitoare, birou, dressing, bucatarie, baie, hol, beci.

#### Finisaje

Usi interior: Lemn  
Pereti: Faienta, Vopsea lavabila  
Usa intrare: Lemn  
Podele: Parchet, Gresie  
Ferestre cu geam termopan: PVC

#### Dotari

Alte spatii utile: Pivnita, Spatiu depozitare, Dressing, WC Serviciu, Anexe  
Contorizare: Apometre, Contor gaz  
Dotari imobil: Acoperis, Curte, Gradina, Gradina amenajata

#### Utilitati

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon  
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere  
Climatizare: Aer conditionat  
Acces internet: Wireless

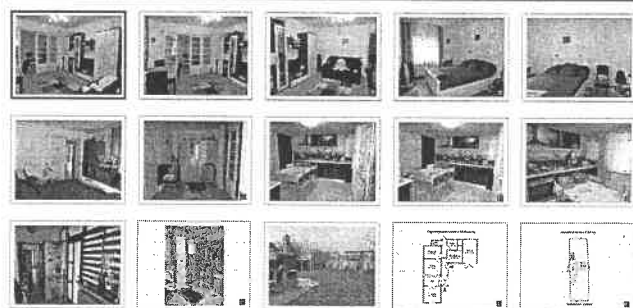
#### Alte informatii

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport  
Disponibilitate proprietate: la data vanzarii  
Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.  
Pot aparea mici diferente in realitate.

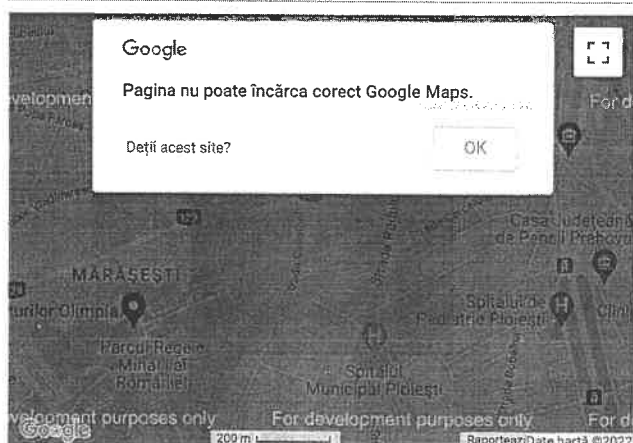
#### Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: 1.235.475,00 Lei  
Total taxe notariale: 11.225,76 Lei

Vezi detalii



#### Localizare

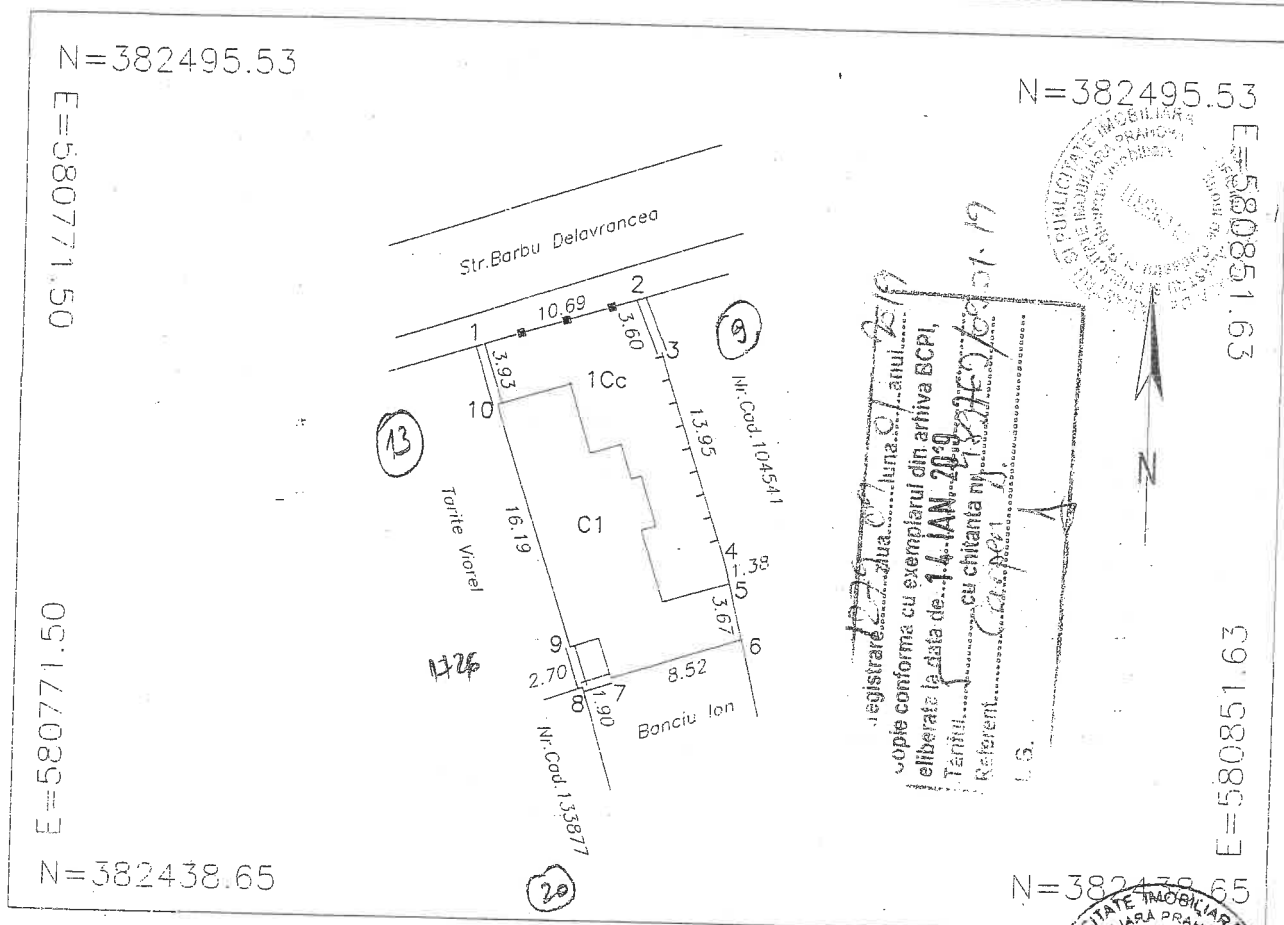


# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Sc.1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
138 286	246mp	Mun. Ploiesti, Str. Barbu Delavrancea Nr. 11, jud. Prahova

Cartea funciara nr.	UAT	Mun. Ploiesti - intravilan
---------------------	-----	----------------------------



Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	Cc	246		
Total		246		Teren delimitat cu gard de metal, 246 mp

Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata constr. la sol	Valoare de impozitare	Mentiuni	
C1	128mp			Locuinta (Spivnita=18mp)
Total		128mp		

Inventar de coordonate					
Sistem de proiectie STEPCO-70					
Nr. pct.	N (m)	E (m)	Nr. pct.	N (m)	E (m)
1	382475.31	580800.77	7	382454.22	580809.68
2	382478.45	580810.99	8	382453.62	580807.88
3	382475.11	580812.34	9	382456.19	580807.04
4	382461.83	580816.60	10	382471.57	580801.97
5	382460.48	580816.92			
6	382456.01	580817.77			

Suprafata totala masurata=246mp  
Suprafata din act=mp

Blom Romania  
Certificat de autorizare  
Nr. registru lucrari:  
Data: iunie 2013

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova  
ION DANIELA  
Consilier cadastru II





## **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție),  
situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr.11, ce aparține domeniului privat al  
Municipiului Ploiești**

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești,  
str. Barbu Delavrancea nr. 11, 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 + construcție), situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 Anexa nr.1, poziția 14, modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr.118/31.03.2014 – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru imobilul (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

**B. PROCESUL DE LICITAȚIE**

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

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

Situația economică și financiară a ofertantului:

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

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

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

**I. Pentru persoanele juridice:**

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

**II. Pentru persoanele fizice:**

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

- Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al 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 vândut/cumpărat (pondere 10%).

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

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

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

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

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

### **B.3. Publicitatea operațiunii**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **• Participarea**

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

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

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

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

#### ***B.4.2. Garanțai de participare***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

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

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

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

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

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

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

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

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

Ofertantul are dreptul de a transmite oferta: prin 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 doua oferte să întrunească condițiile de eligibilitate.
5. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
6. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
8. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
9. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit după analizarea conținutului plicurilor exterioare, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
10. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
11. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
12. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
13. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire stabilite. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
14. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
15. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
16. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
17. Dosarele de participare aparținând deponenților care au transmis notificări de retragere, dosarele de participare întârziate sau cele care nu prezintă garanție de participare la licitație vor fi înapoiate deponenților respectivi.
18. Orice încercare a unor participanți sau acțiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea ședinței de licitație pot avea ca rezultat respingerea dosarului de participare și descalificarea participanților respectivi.
19. După ședința de licitație toate documentele licitației se vor arhiva la sediul organizatorului licitației.
20. Raportul întocmit de către comisia de evaluare în urma desfășurării licitației, împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice. Acesta se va multiplica în mai multe exemplare astfel:
  - un exemplar (originalul) la organizatorul licitației;
  - un exemplar pentru evidență la dispoziția comisiei.
21. În raportul întocmit de către comisia de evaluare se va consemna de asemenea faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.
22. Rezultatul licitației va fi afișat în termen de 24 ore la sediul organizatorului acesteia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de vânzare cumpărare determina pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o altă 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 desfasurarii licitatiei fiind necesara depunerea unei singure oferte valabile. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

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

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11, este cel menționat în Secțiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentații de atribuire.

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

## SECȚIUNEA II

### CAIETUL DE SARCINI

1. **Obiectul licitației publice:** vânzarea imobilului (teren+construcție), situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr.11, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești - conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 –Anexa nr.1, poziția 14 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr.118/31.03.2014.
2. **Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:**
  - a. Adresă imobil: **Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11,**
  - b. Suprafață teren: **246 m<sup>2</sup>**, Locuința, Scd. **146 m<sup>2</sup>**
  - c. Cadastru și Publicitate Imobiliară: **Carte funciară nr. 138286, nr. cad. 138286**
  - d. Preț de pornire la licitație: **725.859,00 lei**
  - e. Taxă participare licitație: **500 lei**
  - f. Garanție de Participare la licitație: **72.585,9 lei**
  - g. Certificat de urbanism nr. **444/12.05.2022** emis în scopul vânzării imobilului (Anexa nr. 1 la Caietul de sarcini)

#### NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, a fost calculat pornind de la prețul stabilit în raportul de evaluare.
3. **Documentația de atribuire** se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), **contravaloarea** acesteia fiind de 500 lei.

### **SECȚIUNEA III**

#### **FORMULARE**

**CERERE DE ÎNSCRIERE**  
**LA LICITAȚIA PUBLICĂ A IMOBILULUI-TEREN CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT**  
**AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, SITUAT ÎN PLOIEȘTI**  
**STR. BARBU DELAVRANCEA NR. 11**

**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 (teren+construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr.11.

**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 (teren+construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr.11.

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 (teren+construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11, prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)

OFERTANT: \_\_\_\_\_,  
(denumire și adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire, subsemnatul / reprezentant al ofertantului, mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr imobilul (teren+construcție) ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Ploiești, str. Barbu Delavrancea nr. 11, cu suma de: .....  
.....  
(suma în cifre și în litere)

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ zile, respectiv până la data de \_\_\_\_\_,  
(durata în litere și în cifre) (ziua/luna/anul)  
și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)



Anexa nr. 1 la  
Caietul de sarcini

# ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 303031 din 21-04-2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 444 Din: 12. MAI. 2022

### In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
VANZARE IMOBIL - STRADA BARBU DELAVRANCEA NR.11

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**,  
cu domiciliul/sediul in judetul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**,  
satul **-**, sectorul **-**, cod postal **-**,  
strada **P-TA. EROILOR**, nr. **1A**, bl. **-**,  
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, tel./fax **0244516699**, e-mail **-**,  
inregistrata la nr. **303031** din **21-04-2022**,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul **-**, sectorul **-**, cod postal: **-**,  
strada **BARBU DELAVRANCEA**, nr. **11**, bl. **-**,  
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, sau identificat prin: **nr. cad. 138286**;  
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 cu numarul cadastral 138286 (teren cu suprafata de 246 mp si constructia C1-locuinta cu beci, avand suprafata construita de 128 mp) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea municipiului Ploiesti (domeniu privat), conform H.C.L. nr. 118 / 31.03.2014, Anexei nr. 1 la aceasta si Extrasului de Carte Funciara eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii 58949 / 04.05.2022.

Conform PUG si RLU, imobilul este situat in zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ si zona protejata arhitectural.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:

IS-zona pentru institutii si servicii de interes general, respectiv ISp-constructii complexe in zona protejata arhitectural

-functiunea dominanta: institutii si servicii de interes general cu functiuni complexe (cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit);

-functiuni complementare: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri.

Utilizari permise:

-locuinte cu regim mixt de inaltime; servicii profesionale, sociale si profesionale; comert; turism; parcuri publice si aferente functiunilor admise.

Utilizari interzise:

-orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante; amenajari provizorii sau instalari de chisoscure/improvizatii pe domeniul public;

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

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

Intocmit: GHFORGHE ELENA ROXANA - CONSILIER., 09-05-2022

Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

### 3. REGIMUL TEHNIC

UTR S-1; POT 50%, CUT 1,5 (conform HCL 293 /2007);

-suprafata teren 246 mp, acces direct la strada Barbu Delavrancea;

-terenul ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente n zona;

-parcela construibila (parcelar existent);

-retragere minima obligatorie fata de axul strazii Barbu Delavrancea: 22,50 ml;

-distanța dintre clădirile amplasate pe parcele alaturate trebuie sa fie mai mare sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform O.M.S. 119 / 2014, modificat și completat);

-distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă: minim 3 ml, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

-regim de înălțime mixt; se va respecta art.31 din RGU corelat cu reglementările privind CUT în fiecare UTR; autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;

-orice construcții, lucrări sau plantatii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 cm față de linia de hotar (conform Codului Civil); orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un înscris autentic;

### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

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

Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea 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:**

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - VANZARE - IMOBIL CU NUMARUL CADASTRAL 138286, SITUAT IN PLOIESTI, STRADA BARBU DELAVRANCEA NR. 11

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

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

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

.....

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) 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/neîncadrarea 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 situația 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 administratiei 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,**  
ANDREI LIVIU VOLOSEVICI

L.S.



**SECRETAR GENERAL,**  
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

**ARHITECT SEF,**  
VERONICA RADUNĂ

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,**  
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....

Scutire de taxe in conformitate cu Art. 476 din Codul Fiscal.

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