



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc 1, etaj 1
Tel: 0744.07.185
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2499/12.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 192 mp si constructii situate in Loc.
Ploiesti, Str Dorobanti nr 16, jud. Prahova**



**PROPRIETAR: MUNICIPIUL PLOIESTI
CLIENT: MUNICIPIUL PLOIESTI
UTILIZATOR: MUNICIPIUL PLOIESTI**

03.09.2024

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.



1 SINTEZA EVALUĂRII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafața de 192 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiesti, Str Dorobanti nr 16, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 150479 a loc. Ploiesti, având nr cad 150479.

Observatii: Pe teren este edificată o locuință unifamilială în suprafața de 53 mp și o anexă în suprafața de 7 mp, construite în anul 1977. La momentul inspecției, acestea se aflau într-o stare avansată de degradare și avariere structurală avansată.

Conform Raportului de expertiză tehnică din iulie 2015 întocmit de TUDOR ARHCONS, imobilele au fost propuse spre demolare.

Asadar, construcția a fost luată în calcul cu valoare 0. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului liber, fără a se aplica costuri de demolare a construcției, acestea putându-se recupera din vânzarea materialelor rezultate în urma acestui proces.

Lotul de teren are forma neregulată. Accesul la imobil se face din drum public- Str Dorobanti, la care are un front stradal de 8.42 ml, care după aprox 10m apoi se lățește la 13.25 ml.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că accesul la proprietate nu este restricționat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI** (în calitate de utilizator desemnat), în vederea unei posibile tranzacționări pe piața liberă, în baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, clar și marketabil, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIESTI**, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 - Raportare

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022



În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150479	186.219,07	37.440,00	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150479	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin abordarea prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață = 37.440,00 euro, respectiv 186.219,07 lei

la cursul valutar de 4,9738 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 03.09.2024.

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

- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin metoda reziduală;



- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE



Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2024





1	SINTEZA EVALUARII	7
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare	7
2.2	Scopul evaluarii	7
2.3	Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate	7
2.4	Tipul valorii si moneda raportului	8
2.5	Data evaluarii si amplexarea investigatiei	8
2.6	Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	8
2.7	Natura si sursa informatiilor utilizate	9
2.8	Ipoteze si Ipoteze speciale	9
2.8.1	Ipoteze	9
2.9	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	Identificarea proprietatii. Situatiia juridica	12
3.2	Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3	Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	14
4	ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	16
4.1	Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
4.2	Date privind modul de realizare a evaluarii	16
4.3	Abordarea prin piata	17
4.4	Metoda extractiei	21
4.5	Metoda alocarii	21
4.6	Metoda reziduala	21
4.7	Metoda capitalizarii rentei funciare	22
4.8	Analiza parcelarii si dezvoltarii	22
4.9	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	22



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI** si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**.

Evaluarea a fost solicitata de catre **MUNICIPIUL PLOIESTI** si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata**, in vederea tranzactionarii pe piata libera, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI**. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 192 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Dorobanti nr 16, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 150479 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150479.

Observatii: Pe teren este edificata o locuinta unifamiliala in suprafata de 53 mp si o anexa in suprafata de 7 mp, construite in anul 1977. La momentul inspectiei, acestea se aflau intr-o stare avansata de degradare si avariere structurala avansata.

Conform Raportului de expertiza tehnica din iulie 2015 intocmit de TUDOR ARHCONS, imobilele au fost propuse spre demolare.

Asadar, constructia a fost luata in calcul cu valoare 0. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului liber, fara a se aplica costuri de demolare a constructiei, acestea putandu-se recupera din vanzarea materialelor rezultate in urma acestui proces.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Dorobanti, la care are un front stradal de 8.42 ml, care dupa aprox 10m apoi se lateste la 13.25 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI** (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

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

Nu se cunosc alte sarcini sau litigii care ar putea afecta dreptul de proprietate. Evaluarea s-a realizat in ipoteza



ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (2022).

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amplexarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **03.09.2024**.

La baza intocmirii evaluării au stat informatiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **03.09.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **03.09.2024** in prezenta unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2022.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

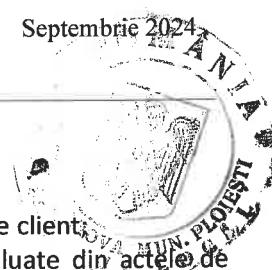
SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022



2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

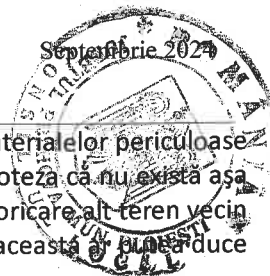
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze și Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea



unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta va duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră 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 raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de aersire) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate în raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Pe teren este edificată o locuință unifamilială în suprafața de 53 mp și o anexă în suprafața de 7 mp, construite în anul 1977. La momentul inspecției, acestea se aflau într-o stare avansată de degradare și avariere structurală avansată.



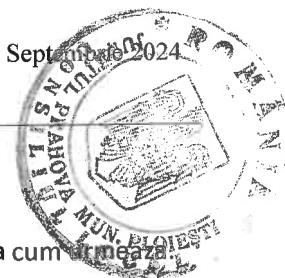
Conform Raportului de expertiza tehnica din iulie 2015 intocmit de TUDOR ARHCONS, imobilele au fost propuse spre demolare.

Asadar, constructia a fost luata in calcul cu valoare 0. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului liber, fara a se aplica costuri de demolare a constructiei, acestea putandu-se recupera din vanzarea materialelor rezultate in urma acestui proces.

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați in cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatie juridica

Proprietatea evaluata consta intr-o proprietate cu destinatia actuala de teren intravilan, dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan în suprafata de 192 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Dorobanti nr 16, jud. Prahova , inscris in Cartea Funciara nr 150479 a loc. Ploiesti, avand nr cad 150479.

Observatii: Pe teren este edificata o locuinta unifamiliala in suprafata de 53 mp si o anexa in suprafata de 7 mp, construite in anul 1977. La momentul inspectiei, acestea se aflau intr-o stare avansata de degradare si avariere structurala avansata.

Conform Raportului de expertiza tehnica din iulie 2015 intocmit de TUDOR ARHCONS, imobilele au fost propuse spre demolare.

Asadar, constructia a fost luata in calcul cu valoare 0. Evaluarea se realizeaza in ipoteza terenului liber, fara a se aplica costuri de demolare a constructiei, acestea putandu-se recupera din vanzarea materialelor rezultate in urma acestui proces.

Lotul de teren are forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Dorobanti, la care are un front stradal de 8.42 ml, care dupa aprox 10m apoi se lateste la 13.25 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI** (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 30185/08.12.2023.

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

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 137894/06.09.2023;
- Plan de amplasament
- Hotararea nr 371/31.07.2023
- releveu
- Raport de expertiza tehnica

In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).



3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Ialohova, in zona de est, pe Str Dorobantu, in cartierul Mihai Bravu, in imediata apropiere a Maternitatii Ploiesti. Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla spatii rezidentiale- locuinte unifamiliale.

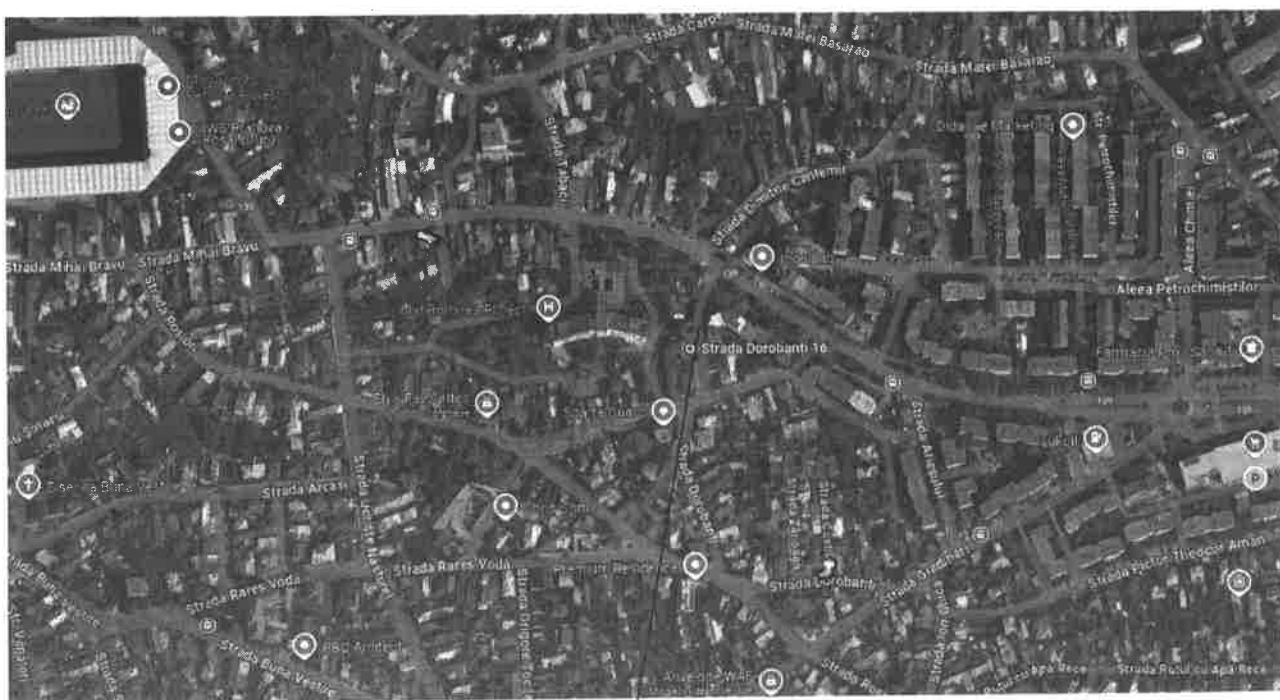
Amplasamentul se invecineaza cu case unifamiliale.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Str Dorobanti, la care are un front stradal de 8.42 ml, care dupa aprox 10m apoi se lateste la 13.25 ml.

Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Topografia terenului este plana. Terenul este neamenajat, fiind acoperit cu vegetatie. Categoria de folosinta este curti constructii.

Forma este neregulata. Este imprejmuit cu gard din lemn.



Amplasament evaluat •



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii comerciale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 145 - 223 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze



direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Anul acesta, piața imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Ploiești, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile încă din faza de proiect.

Din ce în ce mai mulți cumpărători au din nou încredere, angajează un avocat sau un consultant comercial și își asumă plata unui avans pentru achiziția apartamentului în faza de proiect, fie că e doar pe planșă sau la nivel de fundație.

Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.

În zona analizată cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc construcția unei locuințe.

În general cererea de terenuri în zona este medie cu tendința de ușoară creștere etc.

Echilibrul pieței

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2020 ca fiind:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara comerciala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.



4.3 Abordarea prin piata

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Au fost prezentate cateva oferte de vanzari terenuri in zona analizata sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

Teren intravilan de vanzare, zona Mihai Bravu, 382 mp



85.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH06284A**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	382 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	14.76 m	Constructii pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

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

Mentiiuni: Suprafetile si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihai-bravu-382-mp-msh06284a>

Comparabila 2:

Teren intravilan de vanzare, zona Mihai Bravu, 360 mp

Suprafață teren = 360 mp

80.000 EUR
FRZ negociabil
ID OFERTA: **MSH8380JW**

SUNA
CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	360 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	19.39 m	Construcție pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	155 mp
Tip teren:	Constructii		

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

Alte informatii
Alte caracteristici: Constructie demolabila, Acces auto, Teren imprejmuit
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport
Mentiiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihai-bravu-360-mp-msh8380jw>

Comparabila 3:

[Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)

Agentia Imobiliara Vigafon
Anunț agenție
☎ 0722 596 679

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. CLX Online Service S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

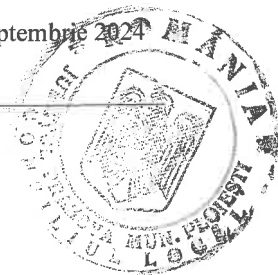
Trimite mesajul

Agentia Imobiliara VIGAFON vinde teren intravilan Stadionul Petrolul

145 € 0 €/m²

Mihai Bravu, Ploiesti, Prahova

Rata lunară de la 3 RON

**Teren de vânzare**

2250m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	2.250 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia imobiliara VIGAFON ofera spre vanzare teren intravilan situat in zona Stadionul Petrolul-Carpenului, intre case, cu o suprafata de 2250 mp, cu deschidere de 26 m la strada Carpenului. Regimul tehnic potrivit certificatului de urbanism de informare este: POT- 50%; CUT- 1.5, regimul de inaltime P+1-2. Pret 145

Mai mult ▼

Actualizat: 11.09.2024

Publicat: 6.08.2024

ID: 8832694

Raportează

<https://www.storia.ro/ro/oferta/agentia-imobiliara-vigafon-vinde-teren-intravilan-stadionul-petrolul-IDB3MO.html>

Grila de calcul

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		85,000	80,000	326,250
Suprafata- m ²	192.00	382	360	2,250
Pret oferta €/m ²		223	222	145
Ajustare pentru negociere		15%	15%	15%
Valoarea ajustare		33	33	22
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 15%		
Pret ajustat		189	189	123
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		189.1	188.9	123.3
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		189	189	123
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		189	189	123
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Sep-24	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		189	189	123
Localizare	Loc. Ploiesti, Str Dorobanti nr 16, jud. Prahova	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Stadionul Petrolul-Str Carpenului
Ajustare		0%	0%	30%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	36.98
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 3 pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Deschidere	13	15	19	26
procentul laturilor	0.91	0.57	1.04	0.30
Ajustare		3%	0%	5%
Valoarea ajustare		5.67	0.00	6.16
Explicatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor 1 si 3 pentru diferenta de deschidere.			
Utilitati	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere	toate-in apropiere
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata	192.00	382	360	2,250
Ajustare		0%	0%	20%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	24.65
Explicatie ajustare	S-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilei 3 pentru diferenta de suprafata; din analiza de piata terenurile cu suprafete mai mari sunt mai greu de tranzactionat.			
Alte ajustari	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	liber
Ajustare		3%	3%	0.00%
Valoarea ajustare		5.67	5.67	0
Explicatie ajustare	A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 1 si 2, care se vand cu constructie demolabila.			
		da	da	da
Ajustare neta		11	6	68
		6%	3%	55%
ajustare bruta		11.35	5.67	67.79
		5.10%	3.00%	55.00%
Pret ajustat		200	195	191
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	195.00	969.89		
Curs Euro	4.9738			
Valoare adoptata teren	37,440.00	186,219.07		

4.4 Metoda extractiei

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5 Metoda alocarii

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6 Metoda reziduala

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;

d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

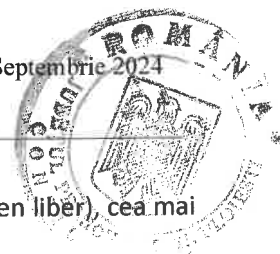
Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150479	186.219,07	37.440,00	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Numar cadastral	METODA REZIDUALA		CAPITALIZAREA RENTEI FUNCiare		ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
150479	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat



Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (teren liber), cea mai pretabila abordare este prin abordarea prin piata.

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul inchirierilor, in care negocierea joaca un rol importat in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind vanzarile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca imobilul evaluat este un teren liber.

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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
150479	186.219,07	37.440,00

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 4,9738 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 03.09.2024.

Fotografii





Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 150479 Ploiești

Nr. cerere	137894
Ziua	06
Luna	09
Anul	2023
Cost verificare 103146668537	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str Dorobanți, Nr. 16, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	150479	192	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de lemn între pct. 1-2-3-4-5, gard metalic între 11-12-13-14-1 și calcan construcție între 11-10-9-8-7-6-5. S=191,60mp

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	150479-C1	Loc. Ploiești, Str Dorobanți, Nr. 16, Jud. Prahova	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 53 mp; S. construită desfasurată: 53 mp; Locuința, P. Scd=53 mp (52,57mp); An construire: 1977
A1.2	150479-C2	Loc. Ploiești, Str Dorobanți, Nr. 16, Jud. Prahova	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 7 mp; S. construită desfasurată: 7 mp; Anexa, P. Scd=7mp (7,02mp); An construire: 1977

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
137894 / 06/09/2023	
Act Administrativ nr. 371, din 31/07/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI; Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI.	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855

C. Partea III. SARCINI

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



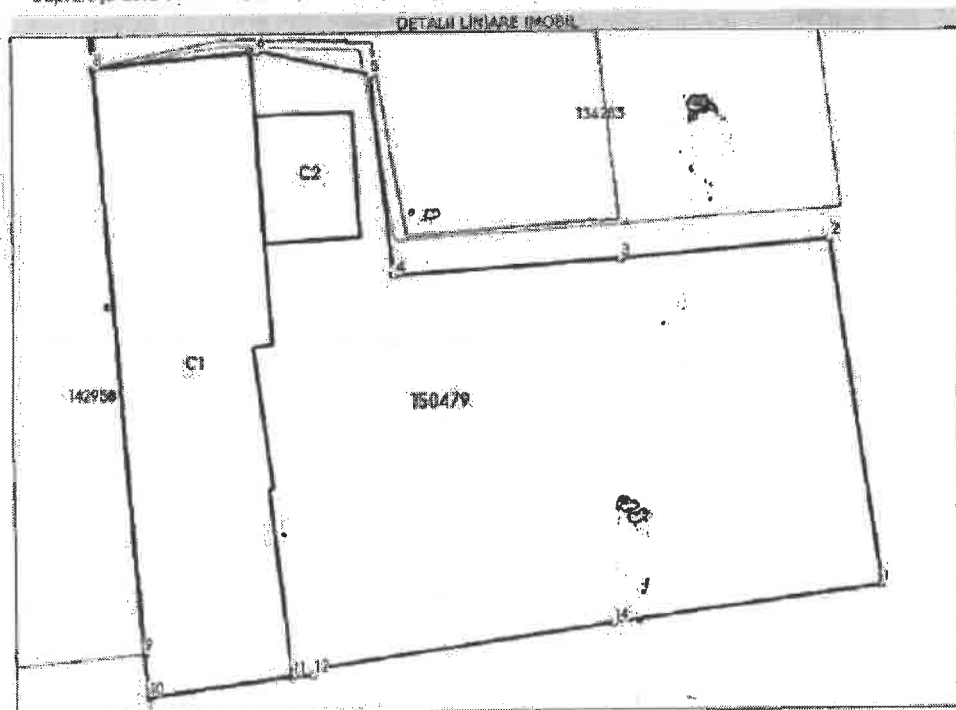
Carte Funciară Nr. 150479 Comuna/Draș/Municipiu: Ploiești

Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
150479	192	Teren împrejmuit cu gard de lemn între pct. 1-2-3-4-5, gard metalic între 11-12-13-14-1 și calcan construcție între 11-10-9-8-7-6-5. S=191.60mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	192	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	150479-C1	construcție de locuințe	53	Cu acte	S. construită la sol: 53 mp; S. construită desfășurată: 53 mp; Locuința, P. Scd=53 mp (52.57 mp); An. construire: 1977
A1.2	150479-C2	construcții anexa	7	Cu acte	S. construită la sol: 7 mp; S. construită desfășurată: 7 mp; Anexa, P. Scd=7 mp (7.02 mp); An. construire: 1977

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	8.417

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare online la adresa spatiu.ro/pln

Formular de cerere nr. 1.1

Carte Funciară Nr. 150479 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	5.006
3	4	5.399
4	5	4.832
5	6	2.781
6	7	0.151
7	8	3.732
8	9	14.094
9	10	1.03
10	11	3.417
11	12	0.498
12	13	0.358
13	14	6.969
14	1	6.488

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

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

Data soluționării,
04-10-2023

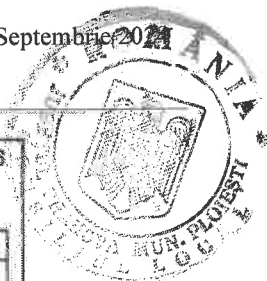
Data eliberării,
____/____/____

Asistent Registrator,
CAMELIA DUMITRU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI			ANEXA NR.16
1:200			
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
150479	192	Strada Dorobanti nr. 16, Municipiul Ploiesti, Jud. Prahova	
Nr. Cartea Funciara		Unitate administrativ teritoriala (UAT)	
		PLOIESTI	
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folieanta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	192	Teren împrejurat cu gard de lemn intre pct. 1-2-3-4-5, gard metalic intre 11-12-13-14-1 si calcan construite intre 11-10-9-8-7-6-5, 3=191.80mp
Total		192	
B. Date referitoare la constructii			
Cod construct.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
1	CI	53	P. Sod=53 mp (52.87mp); An construire: 1977
2	CA	7	P. Sod=7mp (7.02mp); An construire: 1977
Total		60	
Suprafata totala masurata a imobilului = 192 mp			
Suprafata din act = 192 mp			
Executant: S.C. TOPO H.A.N.S. IMPEX S.R.L. Serie RO-B-J Nr. 1995 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Data: 09.2023 Mihai Alexandru Hruza		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral Semnatura si data Marius Vilsanescu Data..... Stampila BCPI	

* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numelui cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetile se rotunjesc la metru patrat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

HOTĂRÂREA NR. 371

privind modificarea poziției 858 referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Dorobanți, nr. 16 din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 451/24.07.2023 al domnilor consilieri Valentin Marcu, Gheorghe Popa, Costel Andreescu și Cristian-Mihai Ganeș și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 222/24.07.2023 la Direcția Gestionare Patrimoniu și sub nr. 1169/24.07.2023 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte, prin care se propune modificarea poziției 858 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Dorobanți, nr. 16) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 313/25.07.2023 al Direcției Economice;

În conformitate cu Avizul din data de 17.07.2023 al Comisiei nr. 2 a Consiliului Local – Comisia pentru valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Având în vedere Raportul din data de 13.03.2023 al Comisiei speciale având ca atribuții întocmirea și actualizarea „Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al municipiului Ploiești”;

Luând în considerare faptul că imobilul situat în Ploiești str. Dorobanți nr. 16 care face obiectul prezentei hotărâri se află în domeniul privat al municipiului Ploiești potrivit poziției nr. 858 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă includerea terenului în suprafață totală de 192 mp și a încăperii nr. 6 (terasă acoperită) situate în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16 în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” și actualizarea poziției 858 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16) din Anexa



nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16 se identifică potrivit planului de amplasament și delimitare și relevului întocmit de S.C TOPO H.A.N.S IMPEX S.R.L, care constituie Anexele nr. 2 și nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Data în Ploiești astăzi, 31 iulie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandru-Dragoș MĂCHÎTESCU

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Mihaela-Lucia CONSTANTIN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU

ANEXA NR.1 LA HCL 27/10/2023

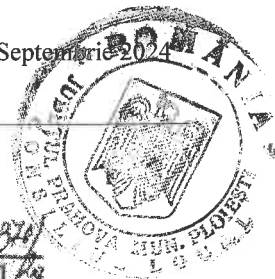
TABEL

privind modificarea poziției 858 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Dorobanți nr.16, din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

NR. POZIȚIE	ADRESA IMOBIL	NUME SI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAFATA. (m.p.)	OBS.
858	Strada Dorobanți nr.16		Nr. inventar I-2 SI 0193	C1 Baza=3 Bonastrie=9,9 Dormitor=9,8 Dormitor=9,5 Dormitor=9,2 Sa=41,4 Sc=33 Sc. def=53 C2 Terasa acoperita=7 Sc=7 Sc def=7	Imobil aflat în domeniul privat al municipiului Ploiești
			Total teren	192	

Director Executiv,
Amedeo Florin Tabircă

Împozant: Lica Mariam Georgina
Educațional



ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 370/24

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
ANEXA NR. 135 la Regulament
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	192mp	Ploiesti strada Dorobanilor nr. 16
Nr. Cartea Fundara	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	
	Municipiul Ploiesti, Judetul Prahova	

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de teren	Suprafata (mp)	Observatii
1	C2	192	Terenul este în posesia statului, este teren al căminului
Total		192	

B. Date referitoare la construcții

Clas. construcții	Destinație	Suprafata construita pe sol (mp)	Observatii
C1	CI	32	Suprafata (32.87mp). An constructie: 1977
C2	CA	60	Suprafata (60.13mp). An constructie: 1977
Total		92	

Suprafata totala masurata a imobilului = 192 mp
Suprafata din sol = 105 mp

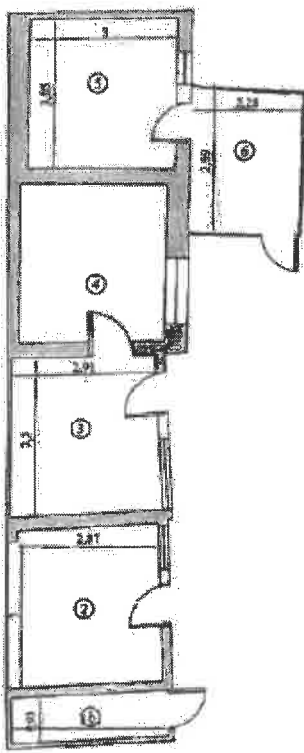
Executant: S.C. TOPO H.A.N.S. IMPEX S.R.L. Confirm executarea masuratorilor la teren, conectivitatea inlocuiri documentelor cadastrale si corespondenta acestea cu realitatea din teren Data: 16.01.2023	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si actualizarea inventarului cadastral Semnatura si pecete Data: 16.01.2023
---	--

Stampila BOP

ANEXA NR. 3 LA HCL NR. 371/2024

RELEVU APARTAMENT
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata terenului [mp]	Adresa imobilului
	192	Ploiesti strada Dorobanti nr. 10
Cartea Funciara nr.	UAT	Municipiul Ploiesti, Judetul Prahova



Nr. crt.	Denumire	Suprafata [mp]
1	Baie	3.0
2	Bucatarie	9.9
3	Dormitor	9.8
4	Dormitor	9.5
5	Dormitor	9.2
Suprafata utila		41.4
6	Terasa Acoperita	6.7
Suprafata totala		48.1

Executant	Data
S.C. TOPO H.A.N.S. IMPEX SRL	27.09.2022
Ing. MIRLA ALEANDRU MILOSA AUTORIZARE SERIA DO-MS-P nr. 0412	
Receptionat	Data

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0729510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

*Privind starea tehnica a cladirii existente
in Strada Dorobanti, nr. 16, municipiul Ploiesti, judetul Prahova*

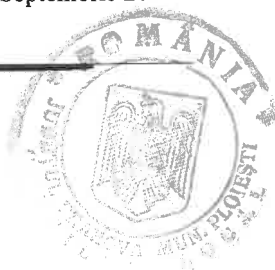


Data: iulie 2015



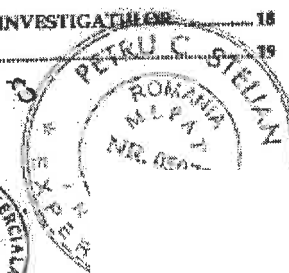


Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chisla, Ilfov
Tel: 0723519947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



CUPRINS

1. INTRODUCERE. OBIECTUL EXPERTIZEI.	3
2. INFORMAȚII CARE STAU LA BAZA EXPERTIZEI.	3
2.1. Reglementări tehnice în vigoare la data realizării construcției.	3
2.2. Investigatii pe teren.	4
2.3. Principalele normative.	4
3. CONDIȚII DE AMPLASAMENT	5
3.1. Zonarea din punct de vedere al acțiunii seismice	5
3.2. Zonarea din punct de vedere al acțiunii vântului	6
3.3. Zonarea din punct de vedere al acțiunii zăpezii	6
4. DESCRIEREA CLĂDIRII DIN PUNCT DE VEDERE STRUCTURAL.	7
5. DESCRIEREA STĂRII CLĂDIRII LA DATA EVALUĂRII.	7
5.1. Intervenții asupra imobilului pe durata existenței	7
5.2. Avarii în urma seismelor sau a altor evenimente. Starea tehnică a elementelor de construcție.	10
6. ANALIZĂ PRELIMINARĂ A CLĂDIRII.	10
6.1. Cod de evaluare seismică a clădirilor existente INDICATIV P100-3/2008.	10
6.2. Stabilirea nivelului de cunoaștere.	12
7. EVALUARE CALITATIVĂ A CLĂDIRII	13
7.1. Considerente generale	13
7.2. Analiza traseului încălzirilor	14
7.3. Evaluarea calitativă detaliată - indicatorul R1	14
7.4. Evaluarea calitativă detaliată - indicatorul R2	17
8. SINTEZA EVALUĂRII. ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIEI ÎN CLASA DE RISC SEISMIC	18
9. PROPUNERI DE INTERVENȚII ȚINÂND CONT DE REZULTATELE INVESTIGAȚIILOR	18
10. CONCLUZII	19





Str. Nicolae Bălcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



1. INTRODUCERE. OBIECTUL EXPERTIZEI

Prezenta expertiza tehnica s-a efectuat la solicitarea beneficiarului - Primaria municipiului Ploiesti, care este proprietarul imobilului din strada Dorobanti, nr.16, municipiul Ploiesti, judetul Prahova, care solicita stabilirea starii tehnice a cladirii. Expertiza vizeaza punerea in siguranta a imobilului analizat, in scopul demararii in conditii legale din punct de vedere tehnic a lucrarilor de interventii de consolidare sau demolare in functie de rezultatele prezentei expertize.



Figura 1. - vedere din curtea interioara

Clădirea supusă expertizării nu este inclusă pe lista monumentelor istorice ale Municipiului Ploiesti.

Expertiza s-a efectuat cu scopul:

- Examinării stării tehnice a clădirii existente, din punct de vedere al rezistenței și stabilității, ca urmare a uzurii în timp și a seismelor precedente
- Analizei calitative și prin calcul a structurii de rezistență a clădirii existente
- Precizării intervențiilor necesare la nivelul de ansamblu și de detaliu, pentru satisfacerea cerințelor de rezistență și stabilitate dacă se va considera a fi necesar

Prezentul raport de expertiza precizează măsurile necesare pentru protejarea construcției existente și a celor învecinate, pe timpul și după execuția lucrărilor de consolidare sau demolare a construcției din strada Dorobanți, nr.16, municipiul Ploiești, dacă se va stabili a fi necesar.

2. INFORMAȚII CARE STAU LA BAZA EXPERTIZEI

2.1. Reglementări tehnice în vigoare la data realizării construcției



Sr. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510917 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudonarhcons@gmail.com



Atât din analiza și examinarea documentației avute la dispoziție (relevee), cât și din inspecția vizuală la fața locului, concluzia generală care se poate trage cu privire la alcătuirea de ansamblu și de detaliu a structurii clădirii construite în anii 1955-1958 este că la momentul conceperii structurii de rezistență a clădirii nu existau încă prevederi regulamentare de conformare și proiectare antiseismică, primul normativ seismic P13/63 fiind publicat în anul 1963. De altfel sistemul structural și concepția simplistă a compartimentării dovedesc că în realizarea construcțiilor nu s-a ținut cont de norme și reglementări de protecție antiseismică și nici materiale și tehnologii adecvate. De asemenea, structura de rezistență este alcătuită din pereți portanți de zidărie cu fundații din beton.

Nu au fost puse la dispoziția Expertului documente din care să reiasă eventualele intervenții asupra construcției.

2.2. Investigații pe teren

În scopul verificării dimensiunilor și naturii elementelor de rezistență și pentru a determina tipurile și gravitatea avarilor structurii au fost realizate mai multe investigații pe teren.

S-a realizat un relevu fotografic al clădirii cu identificarea zonelor degradate. S-a verificat prin sondeaje dacă elementele de rezistență (pereți, planșee) corespund ca dimensiuni releveelor realizate.

2.3. Principalele normative

Raportul întocmit a avut în vedere următoarele reglementări legislative și tehnice, lista nefiind limitativă:

- SR 11100 / 1 - 1993 Macrozonarea seismică a teritoriului României
- P 100 - 1 / 2006 Cod de proiectare seismică pentru clădiri - Partea a I-a - Prevederi de proiectare pentru clădiri (deși la data de 01.01.2014 a intrat în vigoare P 100 - 1 / 2013, prevederile acestuia nu se aplică la expertizarea construcțiilor, pentru acestea fiind valabil în continuare normativul menționat)
- P 100 - 3 / 2008 Cod de proiectare seismică - Partea a III-a - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente
- SR EN 1990:2004/NA:2006 Eurocod: Bazele proiectării structurilor. Anexa națională interpretat împreună cu CR 0 / 2012 Bazele proiectării structurilor în construcții - Clasificarea și gruparea acțiunilor
- SR EN 1991-1-1:2004/NA:2006 Eurocod 1: Acțiuni asupra construcțiilor. Greutăți specifice, greutăți proprii, încărcări din exploatare pentru construcții. Anexa națională
- SR EN 1991-1-3:2005/NA:2006 Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Încărcări date de zăpadă. Anexa națională interpretat CR 1-1-3 / 2012 Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor
- SR EN 1991-1-4:2006/NB:2007 Eurocod 1: Acțiuni asupra structurilor. Încărcări date de vânt. Anexa națională interpretat CR 1-1-4 / 2012 Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor
- P 130 / 1999 Normativ pentru urmărirea comportării în timp a construcțiilor
- CR 6 / 2006 Cod de proiectare pentru structuri din zidărie (Deși la data de 01.01.2014 a intrat în vigoare CR6 / 2013, prevederile acestuia nu se aplică la expertizarea construcțiilor, pentru acestea fiind valabil în continuare normativul menționat)
- NE 012 / 2010 Cod de practică pentru executarea lucrărilor de beton și beton armat
- Mof 132 bis Consolidarea cu fibre
- C149-87 Normativ de reparații
- NP093-2003 Proiectarea elementelor compuse din betoane de vârstă diferite și a conectorilor pentru lucrări de cămășuieli și suprabetonare
- NP 112/2004 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă aprobat cu Od. MTCT nr. 275/23.02.2005
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările din HG nr. 498 / 2001 și Legea nr. 123 / 05.05.2007



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
 Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
 E-mail: tudorarchcons@gmail.com



- HG. nr. 766 / 1997 Reglementări privitoare la asigurarea calității construcțiilor și urmărirea comportării în exploatare a acestora împreună cu completările și modificările din H.G. nr. 675 / 03.07.2002
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată în 2004, împreună cu Normele Metodologice de Aplicare Od. MITCT nr. 1430/2005, împreună cu OUG nr. 214/2008 pt. Modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 împreună cu Od. MDRL nr. 119/26.02.2009 privind modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare
- OG. nr. 20 / 1994 Măsuri pt. Reducerea riscului seismic al construcțiilor existente republicată prin Legea nr. 195 / 2007, modificată și completată cu OG. nr. 62 / 2003 și cu OG. nr. 14 / 2006
- HG. nr. 925 / 1995 Regulament de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor.

3. CONDIȚII DE AMPLASAMENT

3.1. Zonarea din punct de vedere al acțiunii seismice

Conform normativului P100-1/2013 în vigoare la această dată, acesta se poate utiliza doar la proiectarea construcțiilor noi, clădirile existente fiind evaluate conform P100-3/2008 și P100-1/2006. Conform hărților de zonare seismică (P100-1/2006), imobilul este situat într-o zonă ce corespunde unei accelerații la nivelul terenului de $a_g=0.28g$, cu o perioadă de colț a spectrului seismic $T_c=1.0$ sec - Ploiesti, pentru un seism cu perioada medie de revenire de 100 ani, care este cutremurul ce este luat în considerare la Stare Limită Ultimă (SLU). Coeficientul de amplificare dinamică este, conform cu normativul P100/1-2006, $\beta_s=2.75$, pentru intervalul TB-TC.

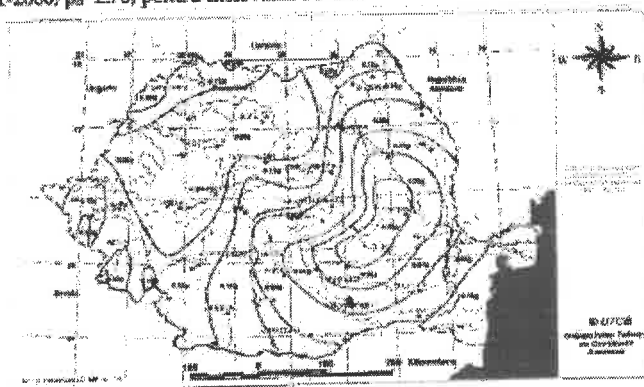


Figura 1: Zonarea teritoriul României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare ag pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR= 100 ani conform codului P100-2006



Str. Nicolae Bălcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchicons@gmail.com

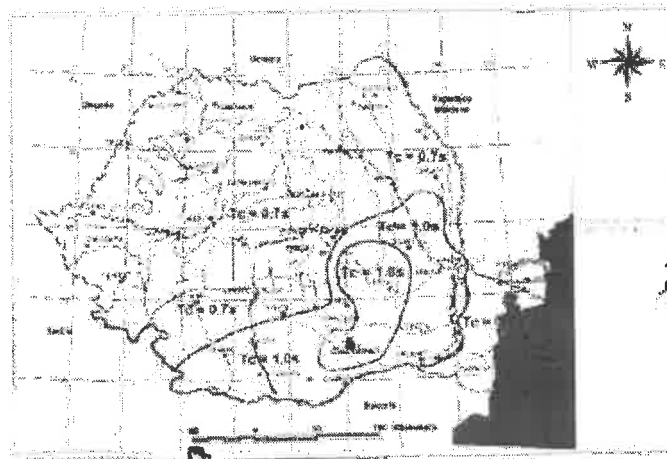


Figura 2: Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colt), TC a spectrului de răspuns

3.2. Zonarea din punct de vedere al acțiunii vântului

Din punct de vedere al solicitărilor din vânt, amplasamentul corespunde unei presiuni de referință a vântului de $q_0 = 0,4 \text{ kPa}$, mediată pe 10 min la 10 m cu interval mediu de recurență de 50 ani (2% probabilitate anuală de depășire).

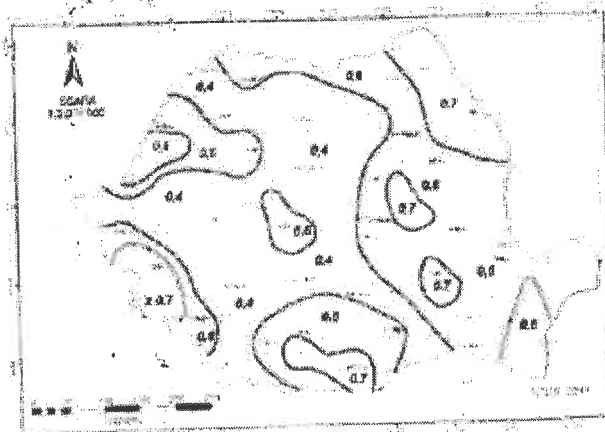


Figura 3: Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului

3.3. Zonarea din punct de vedere al acțiunii zăpezii

Din punct de vedere al încărcărilor din zăpadă, amplasamentul corespunde unei valori caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$ și interval mediu de recurență de 50 ani.



Sr. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchicons@gmail.com

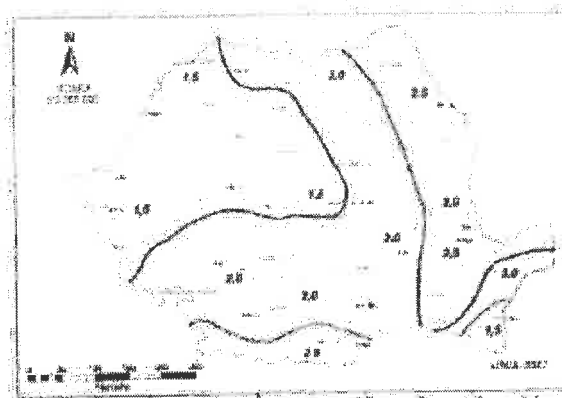


Figura 4: Zonarea valorilor caracteristice ale încălzirii din zăpadă pe sol

4. DESCRIEREA CLĂDIRII DIN PUNCT DE VEDERE STRUCTURAL

Construcția de pe strada Dorobanți, nr.16, Ploiești este alcătuită din pereți portanți din zidărie de cărămidă de 20 de cm la exterior și 20 de cm la interior.

Fundațiile sunt realizate din beton de slabă calitate ce se continuă sub pereții porcanți din zidărie. Placa de la cota ± 0.00 este realizată din scânduri de lemn, peste un strat de pamant bătut cu maul.

Structura de rezistență a imobilului este din zidărie de cărămidă plină presată prinsă cu amestec de pamant și mortar, nearmată și neconfinată cu stâlpișori și centuri din beton armat. Dimensiunile pereților sunt de 20cm pe perimetrul construcției, respectiv 20cm în interior. La nivelul ușilor și ferestrelor nu s-au identificat buiandrugi din beton armat.

Planșoul de peste parter este realizat din dulapi și scânduri de lemn. Acoperișul construcțiilor este de tip șarpantă din lemn cu căpriori înclinați, care reazemă direct pe pereții perimetrali și învelitoare din carton asfaltat. Învelitoarea corpurilor are o singură pantă, realizată prin înclinarea căpriorilor, spre strada, iar la streșină are un jgheab din tablă, cu buran pentru colectarea și scurgerea apelor pluviale.

Podul imobilelor este necirculabil și realizat, la partea superioară, de astereala învelitorii, iar la partea inferioară, de un tavan din scânduri de lemn, sub care s-a aplicat un strat de lencuială.

5. DESCRIEREA STĂRII CLĂDIRII LA DATA EVALUĂRII

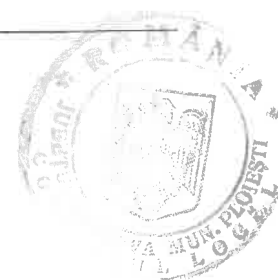
5.1. Intervenții asupra imobilului pe durata existenței

Așa cum reiese din inspecția vizuală, este clar faptul că imobilul nu a mai fost întreținut o perioadă de vreme, fapt ce a dus la degradarea elementelor structurale și nestructurale ale acestuia, sub acțiunea intemperiilor.

Degradările observate la fața locului sunt la nivelul lencuiei exterioare, la zidurile de cărămidă și la nivelul liantului de prindere al zidăriei. Se observă infiltratii de apă la nivelul acoperișului, datorate calitatii foarte proaste a învelitorii care este grav deteriorată. Asupra imobilului nu au mai avut loc alte lucrări pe durata existenței.



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



Nu au fost identificate alte intervenții structurale având scopul precis de consolidare și punere în siguranță a imobilului.

Starea tehnică a construcțiilor nu este bună. Sunt observabile vizual și constatate prin ciocănire, fisuri și crăpături ale pereților, deformări (burdușeli) accentuate ale tencuielilor de la pereți și tavane.

Datorită perioadelor îndelungate de exploatare, învechirii și degradării materialelor apreciem că structural, construcțiile nu mai posedă un grad de protecție antiseismică corespunzător și nu mai corespund cerințelor de calitate impuse de reglementările în vigoare

Construcțiile existente se afla într-o stare avansată de degradare, prezentând un risc de prabusire.

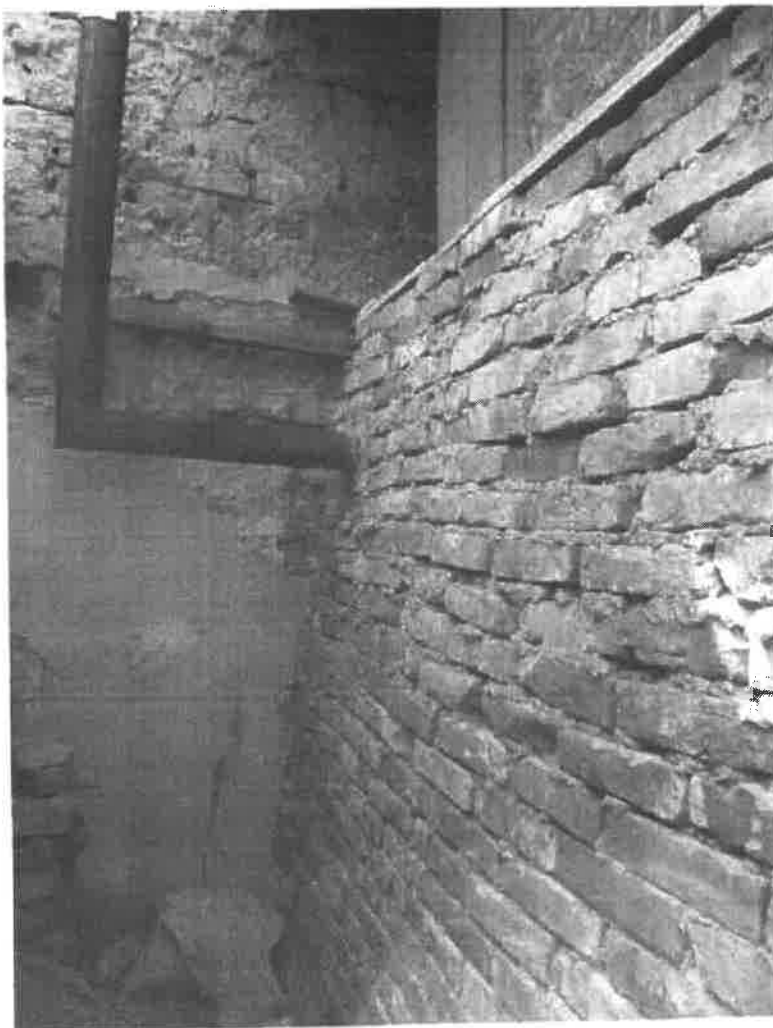


Figura 6. Tencuiala exterioară inexistentă

TUDOR ARHCONS

Sr. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com

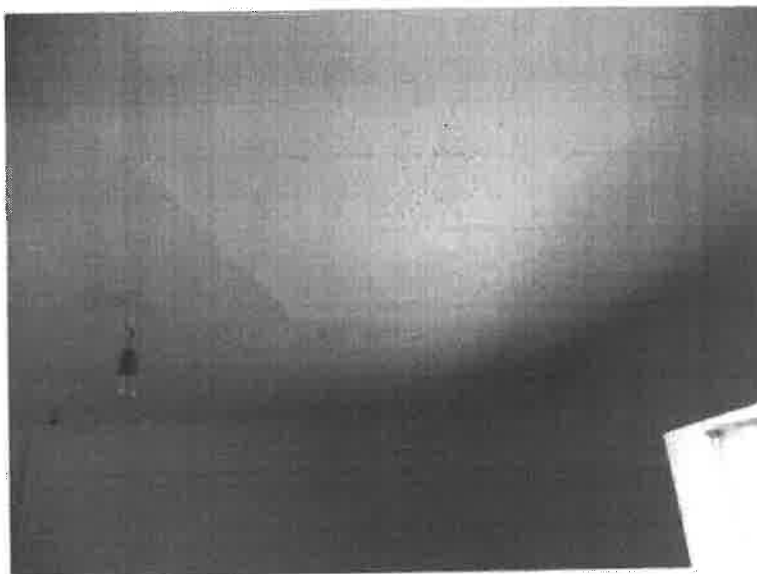


Figura 7. Infiltratii si degradari ale planseului



Figura 8. Elemente degradate la nivelul invelitorii

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Bălcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



Figura 9. Alipirea clădirii la două calcane învecinate

5.2. Avarii în urma seismelor sau a altor evenimente. Starea tehnică a elementelor de construcție.

În perioada trecută de la execuție, clădirea a fost solicitată de o serie de seisme de intensitate medie cum au fost acelea din:

- ☐ 04.03.1977 - intensitate 8 grade MKS, magnitudine 7,2
- ☐ 30.08.1986 - intensitate 8 grade MKS, magnitudine 7,0
- ☐ 30.05.1990 - intensitate 8 grade MKS, magnitudine 6,7
- ☐ 31.05.1990 - intensitate 8 grade MKS, magnitudine 6,4
- ☐ 27.10.2004 - intensitate 8 grade MKS, magnitudine 6,0

Așa cum am menționat mai sus, imobilul se află într-o stare avansată de degradare, observându-se degradări majore ale peretilor de zidărie, datorate neexecutării la timp a reparațiilor și datorită acțiunii seismelor asupra construcției.

Practic principala cauză a degradării zidăriei este proasta calitate a liantului, alcătuit din pământ și mortar.

6. ANALIZĂ PRELIMINARĂ A CLĂDIRII

6.1. Cod de evaluare seismică a clădirilor existente INDICATIV P100-3/2008

Codul în vigoare de evaluare a construcțiilor existente este P100-3/2008 pentru toate contractele semnate după 01.01.2010.

Obiectul părții a III-a a codului P 100-3/2008 este de a stabili criteriile pentru evaluarea performanței seismice a clădirilor existente, considerate individual.



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723310947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



Evaluarea seismică se referă atât la construcții degradate de acțiunea anterioară a cutremurelor, cât și la construcții existente vulnerabile seismic, care încă nu au fost supuse unor acțiuni seismice semnificative.

Reflectând cerințele de bază stabilite de P 100-1/2006 pentru proiectarea clădirilor noi, P 100-3/2008 acoperă problematica construcțiilor existente executate din materialele structurale obișnuite (beton, oțel și zidărie), precum și cea a componentelor nestructurale (CNS) ale clădirilor.

Construcțiile a căror proiectare și execuție a beneficiat de aplicarea unor coduri de proiectare și practică moderne nu necesită evaluarea seismică decât în condițiile în care proprietarii acestora doresc să sporească performanțele lor față de cele inițiale. În această categorie se includ toate construcțiile proiectate pe baza P 100/92 (Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social culturale, agrozootehnice și industriale, reglementare tehnică abrogată), cu modificările și completările ulterioare, precum și construcțiile având cel mult 5 niveluri supraterrane, indiferent de sistemul constructiv, proiectate pe baza normativului P 100/81 (reglementare tehnică abrogată).

Evaluarea seismică a structurilor și a CNS din clădiri constă dintr-un ansamblu de operații care trebuie să stabilească vulnerabilitatea acestora în raport cu cutremurele caracteristice amplasamentului. În mod concret evaluarea stabilește măsura în care o clădire îndeplinește cerințele de performanță asociate acțiunii seismice considerate în stările limită. Evaluarea este precedată de colectarea informațiilor referitoare la geometria structurii, calitatea detaliilor constructive și calitatea materialelor utilizate în construcție.

Codul P 100-3/2008 urmărește evaluarea clădirilor individuale, pentru a decide necesitatea intervenției structurale și măsurile de consolidare care se impun pentru o anumită construcție. Evaluarea vulnerabilității populațiilor sau grupurilor de clădiri pentru stabilirea riscului seismic în diferite scopuri (de exemplu, pentru determinarea riscului de asigurare a clădirilor pentru stabilirea priorităților în vederea reducerii riscului seismic) nu constituie obiectul codului P 100-3/2008.

Acțiunea de evaluare este, în mod necesar, precedată de culegerea informațiilor necesare în acest scop vizând calitatea concepției de realizare a construcției și a proiectului pe baza cărui s-a construit clădirea, calitatea execuției și a materialelor puse în operă și starea de afectare fizică a construcției.

Stabilirea riscului seismic pentru o anumită construcție se face prin încadrarea acesteia într-una din următoarele patru clase de risc:

- Clasa RS I, din care fac parte construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limită ultime;
- Clasa RS II, în care se încadrează construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradări structurale majore, dar la care pierderea stabilității este puțin probabilă;
- Clasa RS III, care cuprinde construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot prezenta degradări structurale care nu afectează semnificativ siguranța structurală, dar la care degradările nestructurale pot fi importante;
- Clasa RS IV, corespunzătoare construcțiilor la care răspunsul seismic așteptat este similar celui obținut la construcțiile proiectate pe baza prescripțiilor în vigoare.

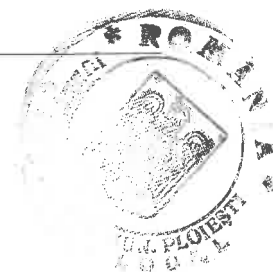
Stabilirea clasei de risc seismic pentru o anumită construcție se face pe baza indicatorilor R1,

R2, R3:

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R ₂			



Str. Nicolae Bălcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
 Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
 E-mail: tudorarchicons@gmail.com



<30	30+60	61+90	91+100
-----	-------	-------	--------

Tabelul 1: Valori ale indicatorului R1 (indicatorul conformării) asociate claselor de risc seismic, conform P100-3/2008

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R_2			
<40	40+70	71+90	91+100

Tabelul 2: Valori ale indicatorului R2 (indicatorul degradării) asociate claselor de risc seismic, conform P100-3/2008

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R_3 (%)			
<35	35+65	66+90	91+100

Tabelul 3: Valori ale indicatorului R3 (indicatorul stabilit prin calcul) asociate claselor de risc seismic, conform P100-3/2008

Clasa de risc în care este încadrată construcția, împreună cu clasa de importanță și de expunere la cutremur, conform P 100-1/2006, determină necesitatea intervenției de consolidare și nivelul minim de siguranță pe care trebuie să îl asigure măsurile de consolidare.

Intervenția structurală este necesară dacă valoarea gradului de asigurare structurală seismică, care rezultă prin calcul, este:

- $R_3 < 0,65$, pentru sursa seismică Vrancea și
- $R_3 < 0,70$, pentru sursa seismică Banat.

6.2. Stabilirea nivelului de cunoaștere

Conform codului de proiectare P100-3/2008 sunt definite 3 niveluri de cunoaștere, care depind de geometria structurii, de alcătuirea elementelor structurale și nestructurale și de materialele utilizate.

Aceste niveluri de cunoaștere sunt notate:

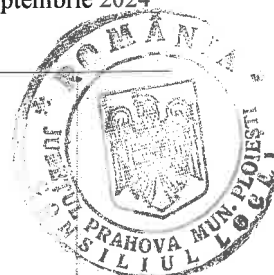
- o KL1: Cunoaștere limitată
- o KL2: Cunoaștere normală
- o KL3: Cunoaștere completă

În funcție de nivelul de cunoaștere se stabilesc metodele de calcul admise precum și valoarea factorilor de încredere. În tabelul de mai jos sunt indicate nivelurile de cunoaștere și metodele corespunzătoare de calcul conform P100-3/2008.

Nivelul cunoașterii	Geometrie	Alcătuirea de detaliu	Materiale	Calcul	C _f
KL1		Pe baza proiectării simulate în acord cu practica la data realizării construcției și pe baza unei inspecții	Valori stabilite pe baza standardelor valabile în perioada realizării construcției și din teste în teren limitate	LF-MRS	1,35



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 072310947 / Fax: 033 381 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



		În teren limitate			
KL2	Din proiectul de ansamblu original și verificarea vizuală prin sondaj în teren sau	Din proiectul de execuție original incomplet și dintr-o inspecție în teren limitată sau dintr-o inspecție pe teren cuprinzătoare	Din specificațiile de proiectare originale și din teste limitate în teren sau dintr-o testare extinsă a calității materialelor în teren	Orice metodă, conform P100-1/2006	1,20
KL3	dintr-un relevu complet al clădirii	Din proiectul de execuție original complet și dintr-o inspecție limitată pe teren sau dintr-o inspecție pe teren cuprinzătoare	Din rapoarte originale privind calitatea materialelor din lucrare și din teste limitate pe teren sau dintr-o testare cuprinzătoare	Orice metodă, conform P100-1/2006	1,0

Tabelul 4: Nivelurile de cunoaștere și metodele corespunzătoare de calcul

LF – metoda forței laterale echivalente; MRS – calcul modal cu spectre de răspuns

Pentru clădirea studiată, considerăm că din informațiile disponibile nivelul de cunoaștere al structurii de rezistență este KL1 (cunoaștere limitată) CF=1.35.

7. EVALUARE CALITATIVĂ A CLĂDIRII

7.1. Considerente generale

Evaluarea calitativă are rolul de a stabili măsura în care regulile de conformare generală a structurii și de detaliere a elementelor structurale și nestructurale sunt respectate. Natura deficiențelor de alcătuire și întinderea acestora reprezintă criterii esențiale pentru decizia de intervenție structurală și stabilirea soluțiilor de consolidare.

Trebuie menționat că evaluarea clădirii se face comparativ cu prevederile reglementărilor tehnice în vigoare, în special normativul P100-1/2006 "Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri" și normativul CR6-2006 "Cod de proiectare pentru structuri din zidărie".

Conform normativului P100-1/2006, din cauza capacității scăzute de a disipa energia seismică, datorită rezistenței mici la întindere și a ductilității reduse, se recomandă ca utilizarea structurilor noi din zidărie nearmată să fie evitată.

Numărul maxim de niveluri peste secțiunea de încăstrare (N_{niv}) pentru clădiri cu pereți structurali din zidărie nearmată (ZNA), cu elemente din argilă arsă din grupele 1 și 2, și valoarea minimă constructivă asociată a densității pereților structurali - interiori + exteriori - ($p\%$), pe fiecare din direcțiile principale, în funcție de accelerația seismică de proiectare (a_g), sunt date în tabelul de mai jos:

N_{niv}	Accelerația seismică de proiectare a_g			
	0.08g	0.12g, 0.16g	0.20g	0.24g, 0.28g, 0.32g
1	≥4%	≥4%	≥4%	≥6%
2	≥4%	≥6%**	NA	NA
3	≥5%	NA	NA	NA

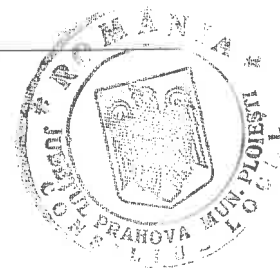
Tabelul 5: Prescripții pentru clădiri cu zidărie nearmată

(*) Numai cu mortar M10 și C10

(**) Numai cu mortar M10 și C10 pentru $a_g=0.16g$



Str. Nicolae Bălcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarhitects@gmail.com



Pentru utilizarea tabelului de mai sus, mansardele sunt considerate nivel.

În normativul CR6 - 2006 se recomandă, pentru zonele cu accelerația seismică de proiectare $a_g \geq 0.20g$, alegerea configurațiilor de plan și volumetrie care conduc la clădiri cu regularitate structurală în plan și pe verticală.

Această condiție este considerată respectată de clădiri care :

- sunt aproximativ simetrice în raport cu 2 direcții ortogonale;
- sunt compacte, cu contururi regulate și cu un număr cât mai redus de colțuri întrânde;
- eventualele retrageri/proeminențe în raport cu conturul curent al planșeului nu depășesc, fiecare, cea mai mare dintre valorile 10% din aria planșeului sau 1/5 din dimensiunea laturii respective;
- rigiditatea planșeelor în plan orizontal este suficient de mare încât să fie asigurată compatibilitatea deplasărilor laterale ale pereților structurali sub efectul forțelor orizontale;
- înălțimile nivelurilor adiacente sunt egale sau variază cu cel mult 20%;
- pereții structurali au, în plan, aceleași dimensiuni la nivelurile supraterane sau prezintă variații limitate la 20% din aria de la un nivel la altul pentru un perete și de 20% în total față de aria pereților din parter pentru clădiri cu $n \leq 23$.

Același normativ recomandă evitarea structurilor de zidărie nearmată, datorită rezistenței mici la întindere și la forfecare și a ductilității reduse. În condițiile în care clădirile din zidărie nearmată respectă condițiile din normativul P100 (tabelul de mai sus), pot fi folosite dacă sunt îndeplinite toate condițiile următoare:

- clădirea prezintă regularitate în plan și în elevație
- clădirea se încadrează în clasele de importanță III sau IV
- sistemul de așezare a pereților este de tip „pereți deși” (sistem fagure)
- înălțimea nivelului $h_{et} \leq 3.00m$;
- sunt respectate materialele și condițiile de alcătuire a zidăriei și planșeelor.

În ceea ce privește lungimea minimă a spaleților de zidărie nearmată adiacenți golurilor de uși și de ferestre, aceasta se limitează, în funcție de cea mai mare înălțime a golurilor adiacente (hgol) la $l_{min} = 0.6hgol \geq 1.20m$ pentru spaleții marginali ai pereților interiori și de fațadă, și la $l_{min} = 0.5hgol \geq 1.00m$ pentru spaleții intermediari ai pereților.

7.2. Analiza traseului încărcărilor

Condițiile privind traseul încărcărilor au în vedere existența unui sistem structural continuu și suficient de puternic care să asigure un traseu neîntrerupt, cât mai scurt, în orice direcție, al forțelor gravitaționale sau seismice din orice punct al structurii până la terenul de fundare.

Forțele seismice, care iau naștere în toate elementele clădirii ca forțe masice, trebuie transmise prin intermediul diaframelor orizontale (planșee) la elementele structurii verticale, care la rândul lor le transferă la fundații și teren.

7.3. Evaluarea calitativă detaliată – indicatorul R1

Evaluarea calitativă detaliată se face ținând seama de:

- principiile de alcătuire constructivă favorabilă care, conform experienței cutremurelor trecute au influențat favorabil comportarea seismică a clădirilor din zidărie;



Sir. Nicolae Băcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6677
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



- amploarea fenomenului de deteriorare din cauza cutremurului și/sau a altor acțiuni.

Calculul indicatorului R1 pentru evaluare calitativă

Criteriul	Criteriul este îndeplinit	Criteriul nu este îndeplinit		
		Neîndeplinire minora	Neîndeplinire moderată	Neîndeplinire majoră
1. Calitatea sistemului structural Criteriu orientativ punctaj maxim - prevederi CR6-2006 Punctaj maxim: 10 puncte	10	8 - 10	4 - 8	0 - 4
• Eficiența conlucrării spațiale a elementelor structurii - legături între pereți ortogonali				1
• Eficiența conlucrării spațiale a elementelor structurii - legături între pereți și planșeu				0
• Existența arilor de zidărie suficiente pe ambele direcții și aproximativ egale				2
Punctaj realizat		3		
2. Calitatea zidăriei Punctaj maxim: 10 puncte	10	8 - 10	4 - 8	0 - 4
• Calitatea elementelor				1
• Omogenitatea țesutii, regularitate rosturi, grad de umplere cu mortar				1
• Existența unor zone slăbite, șlițuri/nîșe				2
Punctaj realizat		4		
3. Tipul planșeei punctaj maxim planșee din b.a. fără goluri mari Punctaj maxim: 10 puncte	10	8 - 10	4 - 8	0 - 4
• Rigiditate planșee în plan orizontal				0
• Eficiența legăturilor cu pereții (asigură compatibilitate deplasări, împiedică răsturnarea pereților)				3
Punctaj realizat		3		
4. Configurația în plan punctaj maxim conf. P100-1/2006 Punctaj maxim: 10 puncte	10	8 - 10	4 - 8	0 - 4
• Compactitate și simetrie exprimată prin raportul laturilor și dimensiunile retragerilor			4	


TUDOR ARHCONS

 Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
 Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
 E-mail: tudorarchcons@gmail.com


• existența sau absența bowindow-urilor	Nu se poate acorda punctaj			
Punctaj realizat	4			
5. Configurația în elevație punctaj maxim conf. P100-1/2006 Punctaj maxim: 10 puncte	10	8 - 10	4 - 8	0 - 4
• Uniformitate în elevație exprimată prin retrageri la niveluri succesive	Nu se poate acorda punctaj			
• Uniformitate în elevație exprimată prin existența de proeminente la ultimul nivel				3
• Discontinuități pe verticală (goluri mai mari în etaj decât în parter)	Nu se poate acorda punctaj			
Punctaj realizat	3			
6. Distanța între pereți Criteriu orientativ punctaj maxim - prevederi CR6-2006 pentru sistem fagure Punctaj maxim: 10 puncte	10	8 - 10	4 - 8	0 - 4
• Distanța între pereți - conf. CR6				4
Punctaj realizat	4			
7. Elemente care dau împingeri laterale Criteriu orientativ punctaj maxim - lipsa bolți, șarpante etc. Punctaj maxim: 10 puncte	10	8 - 10	4 - 8	0 - 4
• Existența arce, bolți cupole, șarpante și elemente care dau împingeri				4
Punctaj realizat	4			
8. Tipul terenului de fundare punctaj maxim: teren normal, fundății continue b.a. Punctaj maxim: 10 puncte	10	8 - 10	4 - 8	0 - 4
• Natura terenului de fundare (normal/difil)				3
• Capacitate fundații				3
• Eforturi provenite din tasări diferențiale și din acțiunea seismului				1
Punctaj realizat	7			
9. Interacțiuni cu clădiri adiacente punctaj				

16



Sr. Nicolae Bălcescu nr. 35, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



maxim: clădire izolată				
Punctaj maxim: 10 puncte	10	8-10	4-8	0-4
• Risc de ciocnire cu clădiri alăturate			3	
• Înălțimile clădirilor vecine			3	
• Risc de cădere al unor componente ale clădirilor vecine			3	
Punctaj realizat			3	
10. Elemente nestructurale Criteriu orientativ punctaj maxim - lipsa elemente sau asigur stabilității lor conf. P100-1				
Punctaj maxim: 10 puncte	10	8-10	4-8	0-4
• Existența elemente de zidărie majore (calcare, frontoane, timpene) sau placaje grele cu risc de prăbușire				4
Punctaj realizat			4	
Punctaj total			39	

7.A. Evaluarea calitativă detaliată - indicatorul R2

Indicatorul R₂ pentru evaluarea calitatii detaliată se calculează cu relația $R_2 = A_v + A_o$.

Tabela 6: Calculul indicatorului R₂ pentru evaluarea calitatii detaliată

Categorii avarilor	Elemente verticale (A _v)			Elemente orizontale (A _o)		
	Suprafața afectată			Suprafața afectată		
	≤%	≤% +%	>%	≤%	≤% +%	>%
Neglijabile	70	70	70	30	30	30
Moderate	65	60	50	25	20	15
Grave	50	45	35	20	15	10
Foarte grave	30	25	15	15	10	5

Notă: Elementele orizontale includ planșee, bolți, șarpante, cupole.

Elemente verticale: foarte grave >% din suprafața $A_v=15$

Elemente orizontale: foarte grave ≤% +% din suprafața $A_o=10$

Indicatorul $R_2 = A_v + A_o = 15 + 10 = 25$



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



8. SINTEZA EVALUĂRII ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIEI ÎN CLASA DE RISC SEISMIC

Stabilirea clasei de risc seismic pe baza celor 3 indicatori prezintă următoarea situație :

Tabelul 7: Valori ale indicatorului R1 asociate claselor de risc seismic

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R1			
< 30	30 - 60	61 - 90	91 - 100

Conform tabelului 8 pentru o valoare a indicatorului R1= 39 puncte, clădirea poate fi încadrată în clasa II-a de risc seismic.

Tabelul 8: Valori ale indicatorului R2 asociate claselor de risc seismic

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R2			
< 40	40 - 70	71 - 90	91 - 100

Conform tabelului 9 pentru o valoare a indicatorului R2= 25 puncte, clădirea poate fi încadrată în clasa a- I-a de risc seismic.

Investigațiile efectuate au avut scopul de a identifica verigile slabe ale sistemului structural și deficiențele semnificative ale elementelor nestructurale. Odată identificate, aceste deficiențe trebuie ierarhizate din punctul de vedere al efectelor potențiale asupra stabilității structurii în cazul atacului unui cutremur puternic și al riscului de pierdere a vieții oamenilor și de vătămare a acestora, sau a pagubelor materiale.

În luarea deciziei de încadrare în clase de risc seismic, expertul a avut în vedere zona seismică în care este amplasată construcția, precum și alte criterii privind alcătuirea construcției, comportarea în exploatare și la acțiuni seismice, cum sunt:

- regimul de înălțime: P+pod;
- vechimea construcției (cca. 60 de ani);
- sistemul structural - zidărie simplă;
- conformarea structurală - gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire - R1;
- gradul de afectare structurală - R2;
- starea elementelor nestructurale.

Din punct de vedere al riscului seismic, în sensul efectelor probabile ale unor cutremure, caracteristice amplasamentului, asupra construcției existente analizate în acest caz, expertul încadrează clădirea în clasa de risc seismic Rs I - din care fac parte construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de protecție corespunzător stării limită ultime.

9. PROPUNERI DE INTERVENȚII ȚINÂND CONT DE REZULTATELE INVESTIGAȚIILOR



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com



În starea actuală construcția se încadrează în „clasa de risc seismic Rs I - din care fac parte construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limită ultime”.

Datorită perioadelor îndelungate de exploatare, învechirii și degradării materialelor apreciem că structural, construcțiile nu mai posedă un grad de protecție antiseismică corespunzător și nu mai corespund cerințelor de calitate impuse de reglementările în vigoare.

Construcțiile existente se afla într-o stare avansată de degradare, prezentând un risc de prăbușire.

Rezulta ca, în starea actuală, construcția nu poate fi reabilitată sau consolidată. Prin urmare expertul considera ca aceste construcții aflate pe strada Dorobanti, nr. 16, municipiul Ploiesti, judetul Prahova trebuiesc demolate.

10. CONCLUZII

În urma investigațiilor directe efectuate și a analizei datelor și rezultatelor obținute se pot desprinde următoarele concluzii:

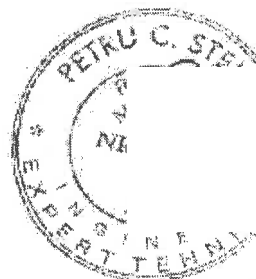
a) construcții aflate pe strada Dorobanti, nr. 16, municipiul Ploiesti, judetul Prahova trebuiesc demolate

b) Lucrările de demolare se vor realiza ținând cont de toate tehnologiile de execuție a lucrărilor de desființare (demolare) - NP 55-88 - „Normativul cadru privind demolarea construcțiilor”, toate măsurile de siguranță contra incendiilor - C. 300 - 1994 - Normativ de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării lucrărilor de construcții și toate măsurile și regulile de tehnică și protecție a muncii - Legea nr. 90/1996 - privind protecția muncii, în vigoare. De asemenea se vor respecta și normele de protecție a mediului. Construcțiile fiind de importanță normală, fără impact deosebit asupra mediului, demolarea sa nu necesită măsuri speciale de protecție a mediului. Evacuarea deșeurilor rezultate din lucrările de demolare se va efectua de către prestatorii de servicii de salubritate autorizați, pe bază de contract.

c) în cazul în care construcțiile existente sunt poziționate pe limita de proprietate, având structura calcanului proprie, nu se va acționa pe latura de pe limita de proprietate cu mijloace mecanice de nici un fel. Cu respectarea măsurilor precizate, prin demolare, nu se vor afecta structurile de rezistență ale construcțiilor învecinate.

Expert tehnic atestat MDLPL,

Ing. Petru C. Stelian



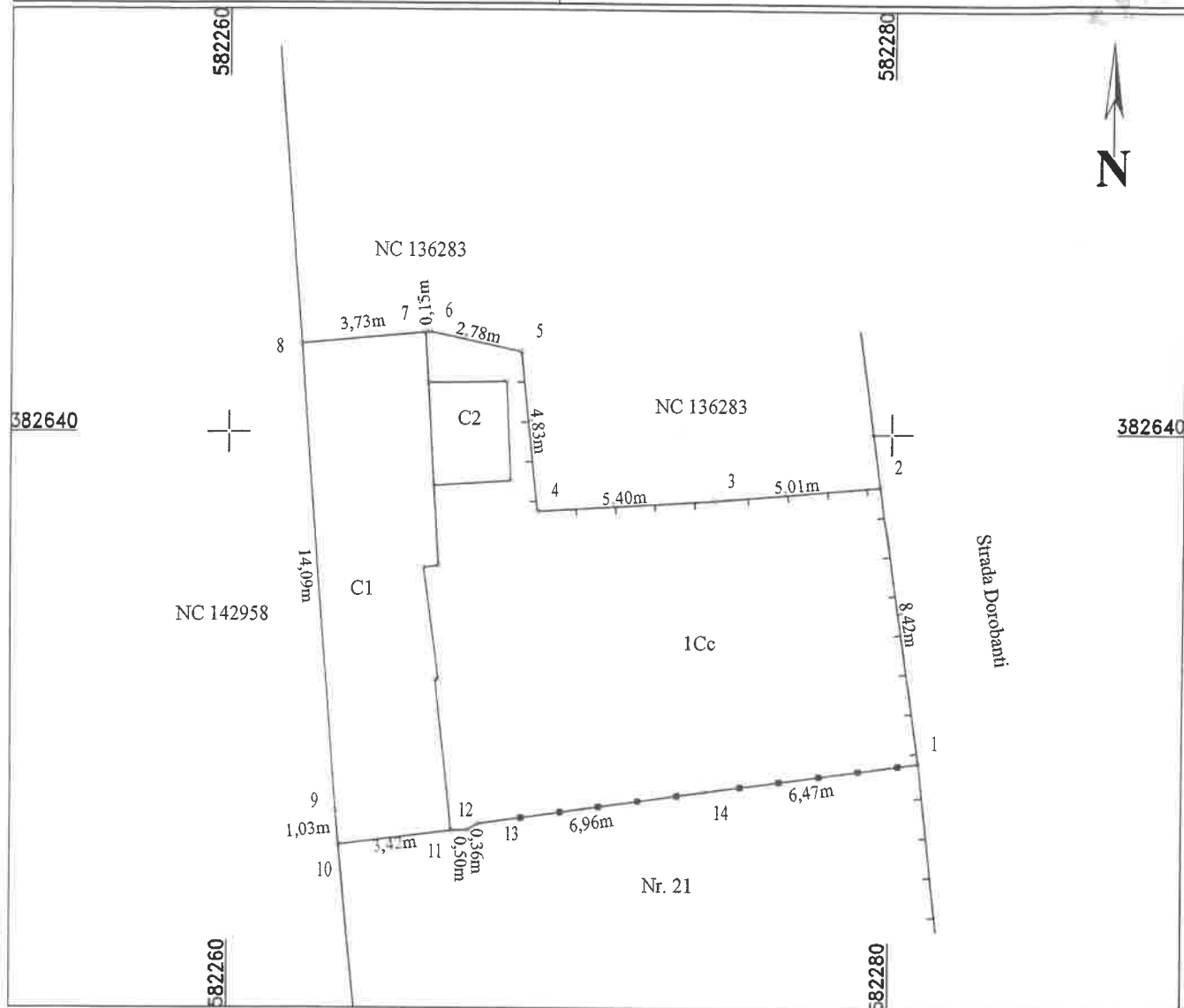
Amplas nr 280 H.A.N.S. 92/2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

1:200



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
150479	192	Strada Dorobanti nr. 16, Municipiul Ploiesti, Jud. Prahova
Nr. Cartea Funciara		Unitate administrativ teritoriala (UAT)
		PLOIESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	192	Teren împrejmuit cu gard de lemn intre pct. 1-2-3-4-5, gard metalic intre 11-12-13-14-1 si calcan constructie intre 11-10-9-8-7-6-5, S=191.60mp
Total		192	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
1	CL	53	P, Scd=53 mp (52.57mp); An construire: 1977
2	CA	7	P, Scd=7mp (7.02mp); An construire: 1977
Total		60	

Suprafata totala masurata a imobilului = 192 mp
Suprafata din act = 192 mp

Executant:
S.C. TOPO H.A.N.S. IMPEX S.R.L.
Serie RO-B-J Nr. 1995

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

Data: 09.2023

Mihai-Alexandru Hruza

Digitally signed by Mihai-Alexandru Hruza
DN: cn=Mihai-Alexandru Hruza, sn=Hruza,
givenName=Mihai-Alexandru, c=RO,
serialNumber=16A11, o=TOPO H.A.N.S.
IMPEX SRL, 2.5.4.97=RO3823176
Date: 2023.09.05 16:58:31 +03'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si

atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa
Marius Vilsanescu

Data.....

Stampila BCPI

Semnat digital de
Marius Vilsanescu
Data: 2023.09.06
09:51:02 +03'00'

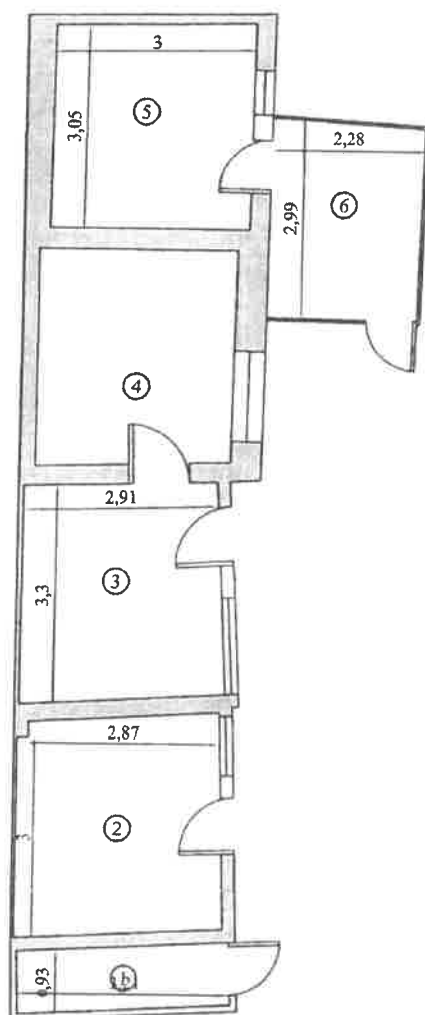
* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.



RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata terenului [mp]	Adresa imobilului
	192	Ploiesti strada Dorobanti nr. 16
Cartea Funciara nr.		UAT Municipiul Ploiesti, Judetul Prahova



Recapitulatie

Nr.crt.	Denumire	Suprafata [mp]
1	Baie	3.0
2	Bucatarie	9.9
3	Dormitor	9.8
4	Dormitor	9.5
5	Dormitor	9.2
Suprafata utila		41.4
6	Terasa Acoperita	6.7
Suprafata totala		48.1
Executant		Data
S.C. TOPO H.A.N.S. IMPEX SRL		27.09.2022
Ing. MIHAI-ALEXANDRU HRUZA		Digitally signed by Mihai-Alexandru Hruza DN: cn=Mihai-Alexandru Hruza, sn=Hruza, givenName=Mihai-Alexandru, o=RO, serialNumber=HMA11, ou=TOPO H.A.N.S. IMPEX SRL, 2.5.4.97uRG3823176 Date: 2022.09.27 11:31:56 +03'00'
AUTORIZATIE SERIA RO-MB-F nr. 0422		
Receptionat		Data

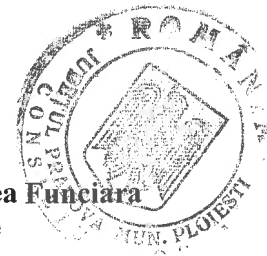


DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului, înscris în Cartea Funciara nr. 150479
situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16, ce aparține
domeniului privat al Municipiului Ploiești

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului, înscris în Cartea Funciara nr. 150479, situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16, 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 înscris în Cartea Funciara nr. 150479, situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești, Anexa nr. 1, poz.769, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.371/31.07.2023 – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică pentru imobilului înscris în Cartea Funciara nr. 150479, str. Dorobanți nr. 16, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

B. PROCESUL DE LICITAȚIE

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

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

Situația economică și financiară a ofertantului:

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

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

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

I. Pentru persoanele juridice:

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

II. Pentru persoanele fizice:

- a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
- b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
 - Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;

- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
 - Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către **Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
 - Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu privind achitarea tuturor obligațiilor datorate către Municipiul Ploiești (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter);
 - Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau împuternicire legalizată pentru participare la licitație însoțită de copie de pe actul de identitate al împuternicitorului.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiiile acestora sunt conforme cu originalele;
 - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
 - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
 - ofertantul își asumă cunoașterea stării tehnice a construcțiilor și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni.
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

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

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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

B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire

Criteriile de atribuire:

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

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

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

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

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

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

B.3. Publicitatea operațiunii

B3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

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

B3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

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

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

B3.3. Reguli de comunicare 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.

• Incompatibilități

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

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

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

B.4.2. Garanția de participare

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

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.2. Restituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.3. Reținerea garanției de participare

Participantul va pierde garanția de participare daca:

- 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 a Guvernului 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 și Autorizare Agenți Economici(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 si implicit direct la sediul autorității contractante.

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

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

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

B.4.6. Desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.4.7. Neîncheierea contractului

1. Neîncheierea contractului de vânzare - cumpărare în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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 apăra cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

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

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

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

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

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

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

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul (teren + construcții), înscris în Cartea Funciara nr. 150479, situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este cel menționat în Secțiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentații de atribuire:

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

SECȚIUNEA II

CAIETUL DE SARCINI



1. Obiectul licitației publice: vânzarea imobilului înscris în Cartea Funciara nr. 150479 situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești – conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești, Anexa nr. 1, poz.769, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.371/31.07.2023.

2. Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:

a. Adresă imobil: Ploiești, str. Dorobanți nr. 16,

- Construcții cu suprafață construită de 53 m² și 7 m². Pentru construcțiile existente a fost întocmit un raport de expertiză prin care expertul a concluzionat că acestea trebuie demolate. Conform datelor prezentate în raportul de expertiză, la data verificărilor efectuate în teren, construcțiile se aflau în stare de degradare și avarie structurală avansată.
- Teren în suprafață de 192 m²

b. Cadastru și Publicitate Imobiliara: CF 150479

• **Construcție - nr. cadastral: 150479-C1, nr. cadastral 150479-C2**

• **Teren nr. cadastral 150479 (teren)**

c. Preț de pornire la licitație: 186.807,07 lei

d. Taxă participare licitație: 500 lei

e. Garanție de Participare la licitație: 18.680,7 lei

NOTA:

- Prețul de pornire la licitație menționat mai sus, este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr.2499/12.09.2024, întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. și valoarea de inventar a imobilului.

3. Documentația de atribuire se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu și Autorizare Agenți Economici (Piața Eroilor nr.1A, etaj 4, cam.409), **contravaloarea** acesteia fiind de 500 lei.

SECȚIUNEA III

FORMULARE

Anexa nr. 1 la documentația de atribuire



CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ PRIVIND IMOBILULUI ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARA
NR. 150479, SITUAT ÎN PLOIEȘTI, STR. DOROBANȚI NR. 16,
CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

1. Persoane juridice

Subsemnatul _____, reprezentantul legal al societății _____ cu sediul în județul _____, localitatea _____

_____str. _____

nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, cod poștal _____, CUI _____, tel. _____, fax _____, e-mail _____, CIF: _____

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului înscris în cartea funciara nr. 150479, situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16, ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești.

2. Persoane fizice

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

Solicit înscrierea la licitație pentru cumpărarea imobilului înscris în cartea funciara nr. 150479, situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16, ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești.

DATA COMPLETĂRII

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila societății)



SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR
DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

OFERTANT:
(denumire și adresă)

Nr. /
(ziua, luna, anul)

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

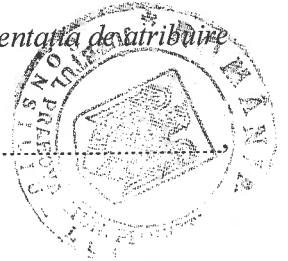
Ca urmare a anunțului apărut în,
privind organizarea licitației publice pentru vânzarea imobilului înscris în cartea funciara nr.
150479, situat în Ploiești, str. Dorobanți nr. 16, ce aparține domeniului privat al municipiului
Ploiești. Prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila
societății)



OFERTANT:
(denumire și adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Examinând documentația de atribuire,
subsemnatul...../reprezentant al ofertantului,
mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus
menționată, să cumpăr imobilul înscris în cartea funciara nr. 150479, situat în Ploiești, str.
Dorobanți nr. 16, ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești., cu suma de:

.....

(suma în cifre și în litere)

Valoarea nu conține TVA

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

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

DATA COMPLETĂRII

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

OFERTANT,

(semnătura autorizată și după caz, ștampila
societății)