

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 427

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 493/20.09.2024 al domnilor consilieri locali Valentin Marcu, Gheorghe Popa și Costel Andreescu, precum și Raportul de specialitate comun înregistrat sub numărul 321/20.09.2024 la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul 1322/20.09.2024, la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciară nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești;

În temeiul Raportului de specialitate nr. 340/24.09.2024 al Direcției Economice;

Luând în considerare procesele verbale ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – valorificare patrimoniu, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale din data de 26.03.2024 și din data de 06.09.2024, precum și avizul din data de 06.09.2024;

Luând act de faptul că imobilul format din teren în suprafață de 196 m² și construcție cu suprafață construită de 35 m², situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești în baza 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 și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.118/31.03.2014;

În baza prevederilor art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196, alin. (1), lit.a) și art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Însușește raportul de evaluare nr. 2045/29.12.2023 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L., pentru imobilul (teren + construcție) situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, conform Anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului format din teren în suprafață de 196 m² și construcție cu suprafață construită de 35 m², înscris în Cartea Funciară nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr. 2 și relevu construcție C3 – Anexa nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

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

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

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

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

Art. 3 Prețul de pornire la licitația publică pentru vânzarea imobilului (format din teren în suprafață de 196 m² și construcție cu suprafață construită de 35 m², înscris în Cartea Funciară nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de 77.986,38 lei (valoarea nu conține T.V.A.), aceasta fiind valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr. 2045/29.12.2023 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. și valoarea de inventar a imobilului.

Art. 4 Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciară nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, ce constituie Anexa nr. 4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Aprobă constituirea Comisiei de evaluare pentru licitația privind vânzarea imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciară nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în următoarea componență:

MEMBRI:

- Aurelian-Dumitru Tudor - Consilier local
- Cristian Mihai Ganea - Consilier local
- Valentin Marcu - Consilier local
- Anca-Adina Popa - Consilier local
- reprezentant din cadrul Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Ploiești

MEMBRI SUPLEANTI:

- Gheorghe Popa - Consilier local
- Mihai Tonsciuc - Consilier local

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

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

MEMBRI:

- Magdalena Trofin - Consilier local
- Răzvan Enescu - Consilier local
- Paul Palaș-Alexandru - Consilier local

MEMBRI SUPLEANTI:

- Robert-Ionuț Vișcan - Consilier local

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

Art. 7 Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

Art. 8 Direcția Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică, Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și Direcția Generală de Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 9 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

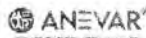
Data în Ploiești astăzi, 26 septembrie 2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Radu-Alexandru SIMIONESCU**

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

Comuna nr. 1 Loc. HCL 427/2024

MUNICIPIUL PLOIESTI



Ploiesti, Str. St. Greceanu nr. 33, Bloc L3, et. 1
Tel: 0744.576.885
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 2045/29.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

**Teren intravilan in suprafata de 196 mp si locuinta situat in Loc. Ploiesti,
Str Boian nr 3, jud. Prahova**



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

21.12.2023



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



1 SII ZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare de mai jos:

- Teren intravilan în suprafata de 196 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Boian nr 3, jud. Prahova, in scris in Cartea Funciara nr 138285 a loc. Ploiesti, avand nr cad 138285, impreuna cu constructia edificata pe acesta:
- C1-Locuinta cu regim de inaltime P, avand Sc la sol de 35 mp, Sd= 35 mp, in scris in Cartea Funciara nr 138285 a loc. Ploiesti, avand nr cad 138285-C1.

Observatii: Conform Raport de expertiza tehnica privind starea tehnica a cladirii, intocmit in anul 2015 de catre TUDOR ARHCONS, cladirea se afla in stare de degradare si avariere structurala avansata. 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.

Certificat de urbanism nr 957/18.10.2023, parcela de teren este neconstruibila din punct de vedere al dimensiunii frontului stradal.

Terenul se afla in zona cu interdictie de construire pana la elaborarea PUD/PUZ si zona de protectie a infrastructurii feroviare.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Boian, la care are un front stradal de 7,94 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 tranzactionarii pe piata libera.**

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

Valoarea proprietatii 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

MUNICIPIUL PLOIESTI



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
138285	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	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
138285	70.716,01	14.228	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 metoda reziduală**.

Astfel:

Valoarea de piață = 14.228 euro, respectiv 70.716,01 lei

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 21.12.2023.

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;

MUNICIPIUL PLOIESTI



- 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:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și 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 părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Datele informatiile furnizate de catre beneficiarul raportului de evaluare in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia 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 2023





CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII	2
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 amploarea investigatiei	8
2.6 Scopul 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. Situatia juridica	12
3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor	13
3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).	15
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	19
4.5 Metoda alocarii	19
4.6 Metoda reziduala	19
4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare	24
4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii	24
4.9 Concilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	25



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

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

- Teren intravilan în suprafata de 196 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Boian nr 3, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 138285 a loc. Ploiesti, avand nr cad 138285, impreuna cu constructia edificata pe acesta;
- C1-Locuinta cu regim de inaltime P, avand Sc la sol de 35 mp, Sd= 35 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr 138285 a loc. Ploiesti, avand nr cad 138285-C1.

Observatii: Conform Raport de expertiza tehnica privind starea tehnica a cladirii, intocmit in anul 2015 de catre TUDOR ARHCONS, cladirea se afla in stare de degradare si avariere structurala avansata. 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.

Certificat de urbanism nr 957/18.10.2023, parcela de teren este neconstruibila din punct de vedere al dimensiunii frontului stradal.

Terenul se afla in zona cu interdictie de construire pana la elaborarea PUD/PUZ si zona de protectie a infrastructurii feroviare.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Boian, la care are un front stradal de 7,94 ml.

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

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 **21.12.2023**.

La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **21.12.2023**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră 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 **21.12.2023** 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 2020.

Conform acestora, **valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-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 și sursa informațiilor 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 greșite.

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 ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- 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 scurgere) 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: Nu e cazul.



2.9 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-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. Situatia juridica

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

- Teren intravilan în suprafata de 196 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Boian nr 3, jud. Prahova, in scris in Cartea Funciara nr 138285 a loc. Ploiesti, avand nr cad 138285, impreuna cu constructia edificata pe acesta;
- C1-Locuinta cu regim de inaltime P, avand Sc la sol de 35 mp, Sd= 35 mp, in scrisa in Cartea Funciara nr 138285 a loc. Ploiesti, avand nr cad 138285-C1.

Observatii: Conform Raport de expertiza tehnica privind starea tehnica a cladirii, intocmit in anul 2015 de catre TUDOR ARHCONS, cladirea se afla in stare de degradare si avariere structurala avansata. 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.

Certificat de urbanism nr 957/18.10.2023, parcela de teren este neconstruabila din punct de vedere al dimensiunii frontului stradal.

Terenul se afla in zona cu interdictie de construire pana la elaborarea PUD/PUZ si zona de protectie a infrastructurii feroviare.

Lotul de teren are forma dreptunghiulara. Accesul la imobil se face din drum public- Str Boian, la care are un front stradal de 7,94 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 tranzactionarii pe piata libera.

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 134545/29.08.2023;
- Certificat de urbanism nr 957/18.10.2023
- Hotararea nr 118/31.03.2014
- Raport de expertiza privind starea tehnica a cladirii
- Plan de amplasament.

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 Prahova, in zona periferica de sud, pe Str Boian, in cartierul Pictor Rosenthal. Zona in care se afla imobilul este preponderent rezidentiala. In zona se afla atat spatii rezidentiale- locuinte unifamiliale, cat si spatii comerciale.

Amplasamentul se invecineaza cu case unifamiliale.

Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat-Str Boian, la care are o deschidere de 7,94 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 dreptunghiulara.

Este imprejmuit partial.

Conform Certificat de urbanism

Conform PUG si RLU terenul este situat in zona: cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ; de protectie a infrastructurii feroviare si protectie in care sunt interzise constructiile de locuinte.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale: zona de protectie in care sunt interzise constructiile de locuinte, zona cu interdictie de construire pana la elaborare PUD/PUZ si zona de protectie a infrastructurii feroviare.

Utilizari permise:

- institutii publice, servicii profesionale, sociale, comert ; activitati nepoluante ; anexe gospodaresti (partor) - (cu restrictie protectie SNCFR).

Utilizari interzise :

- locuinte, orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens ; constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima (150 mp) si front la strada (8 m) – pentru constructii insiruite si suprafata minima (200 mp) si front la strada (12 m) – pentru constructii cuplate sau izolate (conform art.30 din R.G.U.)

UTR-E-11; Lmr; POT = 50% ; CUT = 1,50;

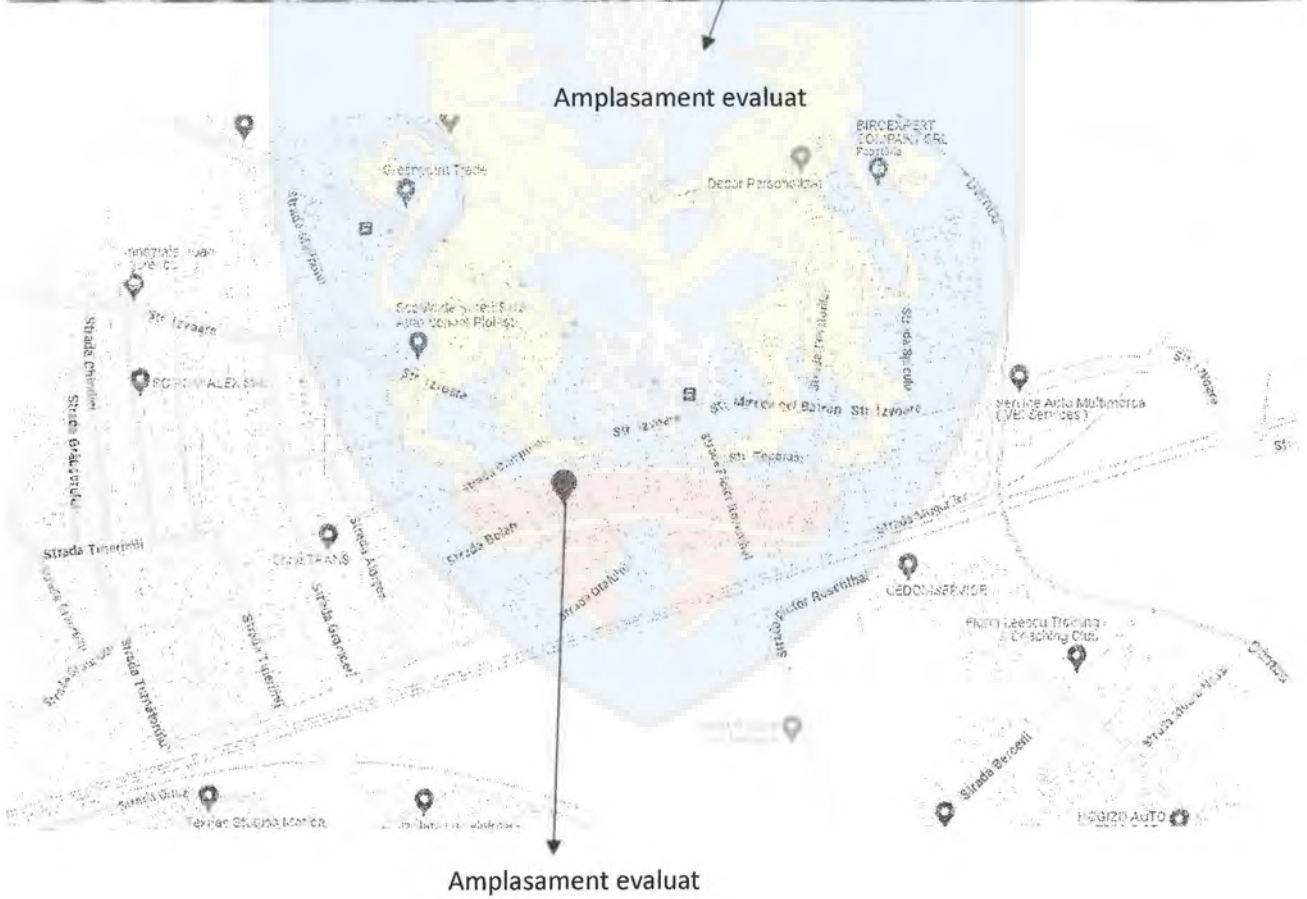
- suprafata teren = 196 mp si front la strada strada 7,9 mp ,

- parcela neconstruibila;

Parcelele sunt considerate construibile daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

MUNICIPIUL PLOIESTI





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 evaluarii¹.

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 80 - 140 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 schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Anul acesta, piata imobiliara a prins din nou curaj si o confirma cererea tot mai mare. In Ploiesti, mai ales, cumparatorilor le-a revenit increderea si au reinceput achizitiile inca din faza de proiect.

Din ce in ce mai multi cumparatori au din nou incredere, angajeaza un avocat sau un consultant comercial si isi asuma plata unui avans pentru achizitia apartamentului in faza de proiect, fie ca e doar pe planşa sau la nivel de fundatie.

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

In zona analizata cererea de terenuri vine din partea persoanelor fizice care doresc constructia unei locuinte.

In general cererea de terenuri in zona este medie cu tendinta de usoara crestere etc.

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa 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, permisunile 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 acesteia 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.

Terenul subiect fiind afectat de restrictii de construire, nefiind construibil, restrictii care sunt greu de cuantificat, aceasta abordare nu a putut fi aplicata.

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

Comparabila 1:

Vanzare Teren Intravilan - zona Pictor Rosenthal, Ploiesti

Pictor Rosenthal - zona Pictor Rosenthal - Vezi harta

8229 C Prop **38.900 €**
 Restorabil la 360 Ron/ luna Simulează credit

Stefan Madalin
 Furnizorul de servicii GALAXY IMOB

0754 465 389
 Aplicații imobiliare

Trimite linkul unui prieten pe:
 Facebook, Email, WhatsApp



Descriere

GUX267PRIT: Vânzare teren intravilan, construcție demolabilă pe teren, în cartierul Pictor Rosenthal, Ploiesti

Terenul are o suprafață 473 mp, deschiderea străzii fiind de 18.60 m, împreună cu garaj de metal.

Dispune de toate utilitățile: Caze, Aps, Curent, Electric, Canalizare. Strada în curs de asfaltare.

cităste mai mult

Specificatii

ID Punct: 13603250

Coordonate:

Suprafață teren:

473 mp

Tip teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Front stradal:

18.6 m

Nr. fronturi:

1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/ploiesti/pictor-rosenthal/teren-construcții-de-vanzare-X8GJ13000?lista=331235776&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1367308>

Comparabila 2:

Suprafață teren = 285,00 mp

Teren intravilan de vanzare, zona Buna Vestire, 285 mp

40.000 EUR

ID OPERA: **MSH2772NC**

Caracteristici

Suprafață teren:	285 mp	Categorie:	Intravilan
Frontul:	30.15 m	Construcție pe teren:	DA
Tip teren:	2	Suprafață construită:	171 mp
Tip construcție:	Construcții		

Utilitati

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

Alte Informatii

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

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

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

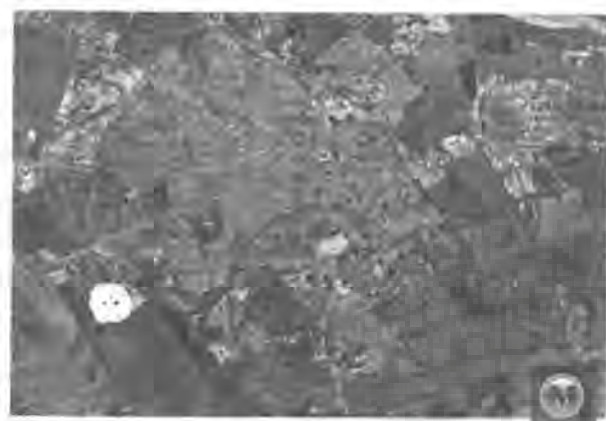


Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-buna-vestire-285-mp-msh2772nc>

Comparabila 3:


**Teren intravilan de vanzare, zona Sud,
5229 mp**
80 EUR/mp

 ID oferta: **MSH50456R**

Caracteristici

Zona de teren:	5229 mp	Categoria:	Intravilan
Fronti stradal:	80.49 m	Contributia pe teren:	-
nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

Descrie zona: Strazi asfaltate, iluminat stradal, Mijloace de transport

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

Localizare


<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-sud-5229-mp-msh50456r>

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

Coeficienti urbanistici permisi	
S teren	196 mp
CUT	1.5
POT	0.50

Proiect propus:		Spatiu comercial -magazin Parter	
Ac	65 mp	Aria utila	58.5
Ad	65 mp	Numar unitati	1
Autila	58.5 mp		

S-a propus a se dezvolta, conform permisiuniilor inscrise in Certificatul de urbanism, edificarea unui spatiu comercial -magazin.

Cost de nou construire magazin parter:

DENUMIRE	SIMBOL	euro/mp	Suprafata	Cost manopera si transport	indici actualizare	Cost total/mp
Spatiu comercial-magazin						
Structura	8STRMAGP	160.62	65.00	1.0030	2.0783	21,762.80
Acoperis	TERNECIRC	88.41	65.00	1.0030	2.0571	11,856.48
Finisaj	FINIEMAGP	97.02	65.00	1.0030	2.4625	15,575.57
Instalatie electrica	INELMAGP	58.51	65.00	1.0030	1.8135	6,917.55
Instalatie sanitară	ISAMAGP	12.82	65.00	1.0030	1.9604	1,638.04
Instalatie incalzire	INCMAGP	16.16	65.00	1.0030	2.1624	2,277.68

TOTAL CU TVA

60,028 Euro

TOTAL FARA TVA

50,444 Euro

Valoare unitara 776 €/mp

Costurile de dezvoltare		
Steren	196 mp	
Ac	65 mp	
Ad	65 mp	
Cost unitar de edificare	776 EUR/mp	
Cost total edificare	50,444 EUR	
Amenajari exterioare		
	131 mp	
Cost unitar amenajari exterioare	10 EUR/mp	
Cost amenajari exterioare	1,310 EUR	
Total cost direct constructii	51,754 EUR	
Avizare, proiectare	518 EUR	1%
Urmarire, promovare	1,035 EUR	2%
Total costuri indirecte	1,553 EUR	
Total costuri constructie	53,307 EUR	
Profit antreprenor %	2,665 EUR	5%
Total costuri dezvoltare	55,972 EUR	



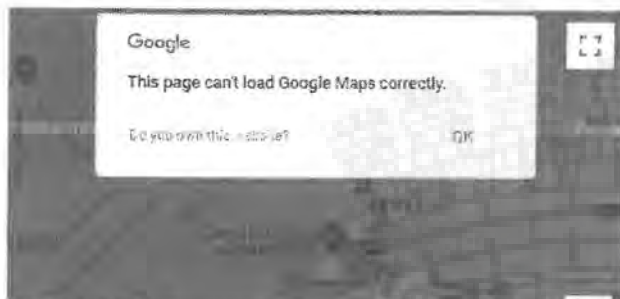
Latime vitrina: -
 Clasa birouri: -
 Incalzire spatiu: -

Finisaje

Podetel: Gresie
 Ferestre cu geam termopan: PVC

Stare interior: Buna
 Iluminat: Aplice, Exterior cladire, Lumina naturala

Localizare



Dotari

Contorizare: Apometre, Contor gaz
 Diversa: Sistem de alarma
 Dotari (mob): Acoperis

Utilitati

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

Pret vanzare: 3000 euro/mp.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-central-120-mp-msh4997r5>

Spatiu comercial de vanzare, zona B-dul Bucuresti, 298.14 mp

Suprafata utila totala = 298,14 mp



330.000 EUR +TVA

ID OFERTA: MSH55335G

SUMA
 CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata utila:	298.14 mp	Tip imobil:	Bloc de apartamente
Suprafata construita:		Etaj:	Parter
Nr. incaperi:	10	Regim inaltime:	P+8E
Nr. Grupuri sanitare:	6	An constructie:	Inainte de 1990
Vitrina:	DA	Structura rezistenta:	Beton
		Nr. Locuri parcare:	-
		Suprafata teren:	-

Finisaje

Podetel: Gresie, Marmura
 Iluminat: Lampi, Spoturi, Aplice, Lumina naturala

Stare interior: Buna
 Ferestre cu geam termopan: PVC

Localizare



Dotari

Contorizare: Apometre
 Dotari (mob): Acoperis

Utilitati

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

Pret vanzare: 1107 euro/mp.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-b-dul-bucuresti-298-14-mp-msh55335g>



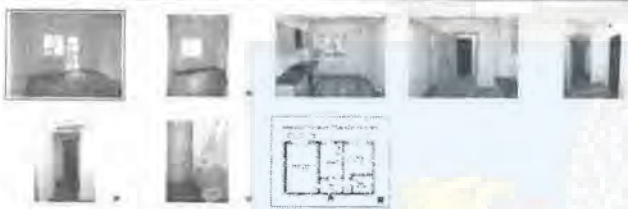
Spatiu comercial de vanzare, zona Malu Rosu, 48.67 mp

69.500 EUR

PREȚ negociabil

ID OPERAȚIE: **MSH3196PZ**

SUNA
 CERE DETALII



Caracteristici

Suprafata utila:	48.67 mp	Tip imalat:	Bloc de loc
Suprafata construita:	61.07 mp	Etaj:	F
Nr. Incepuri:	3	Regim inaltime:	
Nr. Grupuri sanitare:	1	An constructie:	
Vitrina:	-	Structura rezistenta:	E
Latiche vitrina:	-	Nr. Locuri parcare:	
Cresa birouri:	-	Suprafata teren:	
Inaltime spatii:	-		

Finisaje

Podurile: Gresie, Parchet
 Ferestre cu geam termopan: PVC
 Stars interior: Renovat
 Randnat: Aplice, Exterior cladire, Luj naturala

Localizare



Dotari

Conditziuni: Apometre, Confor gaz
 Dotari Imobil Interfon

Utilitati

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

Pret vanzare: 1428 euro/mp.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-malu-rosu-48-67-mp-msh3196pz>



PARTER
Suprafata utila totala = 42.22 mp

Spatiu comercial de vanzare, zona Ultracentral, 125.45 mp

175.000 EUR +TVA

IMBRIEANTA MSH8667UB

CALL

VERE DETALI

Caracteristici

Suprafata utila:	125.45 mp	Tip Imobil:	Bloc de locuinte
Suprafata construita:	-	Eta:	Parter
Nr. Incaperi:	7	Regim Imobiliar:	P+M
Nr. Grupuri sanitare:	1	An constructiei:	inainte de 1990
Vitrina:	DA	Structura rezistenta:	Beton
Lamina vitrina:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Clasa birou:	-	Suprafata teren:	-
Inaltime spatii:	-		

Descriere

Spatiu comercial format din:
 Subsol : 1 camera pentru spatiu comercial, 2 camere pentru depozitare, baie, cabina de proba;
 Parter: 1 camera spatiu comercial, 1 camera pentru depozitare, cabina de proba;
 Mansarda : birou, hol.

Finisaje

Podola:	Gresie	Stare Interioara:	Buna
Ferestre cu geam termopan:	PVC	Iluminat:	Lamp, Lumina naturala

Dotari

Apometre, Contor gaz

Utilitati

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

Localizare

Pret vanzare: 1395 euro/mp.

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-ultracentral-125-45-mp-msh8667ub>

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 număr ar actualizat (analiza DCF).

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

Această metodă nu a fost utilizată.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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
138285	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	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
138285	70.716,01	14.228	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 abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere tipul spațiului (teren liber) cu restricții de construire, cea mai potrivită abordare este prin metoda reziduală.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind vânzările este mai crescută decât în cazul închirierilor, în care negocierea joacă un rol important în vânzarea proprietăților fiind foarte variabilă.

Cantitatea informațiilor. Informațiile privind vânzările sunt mult mai numeroase având în vedere că spațiul evaluat este un teren liber.

Astfel, 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 metoda reziduală**.

MUNICIPIUL PLOIESTI



Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
138285	70.716,01	14.228

Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 4,9702 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării, 21.12.2023.



Fotografii







Documente

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
 Nr. 307905 din 28-09-2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 957 Din: 18.01.2023

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM VANZARE IMOBIL.

La urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
 cu domiciliul/sediul în județul **PRAHOVA** localitatea **PLOIESTI**
 satul _____, sectorul _____, cod postal _____
 strada **P-TA. EROU IOR** nr. **1A** bl. _____
 sc. _____ et. _____ ap. _____ telef. fax _____ e-mail **PLOIESTI.RO**
 înregistrata la nr. **307905** din **28-09-2023**

Terenul imobilul / teren și/sau construcții / situat în județul Prahova, Municipiul Ploiesti.
 satul _____, sectorul _____, cod postal _____
 strada **BOLAN** nr. **3** bl. _____
 et. _____, ap. _____, sau identificat prin:

în temeiul regulamentelor documentației de urbanism nr. **209** / **1999**
 și/sau **PUC** aprobată prin Hotărârile Consiliului Local nr. **209/1999** și **387/2009**

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul nr.cadastral 138285 format din teren în suprafața de 196 mp din măsurători și locuința C1 cu Sc la sol = 55 mp se află situat în intravilanul municipiului Ploiesti și aparține domeniului privat al Municipiului Ploiesti conform HCL nr. 118 /31.03.2015 și a extrasului de Carte Funciara urmate cererii cu nr.134548/29.08.2023. Conform PUC și RCU terenul este situat în zona: cu interdicție de construire până la elaborarea PUC/PUZ, de protecție a infrastructurii feroviare și protecție în care sunt interzise construcțiile de locuințe.

2. REGIMUL ECONOMIC

Fotografia actuală a terenului: curți-construcții
 Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: zona de protecție în care sunt interzise construcțiile de locuințe, zona cu interdicție de construire până la elaborare PUC/PUZ și zona de protecție a infrastructurii feroviare.
 Utilizări permise:
 - instalații publice, servicii profesionale, sociale, culturale, activități rezidențiale și activități gospodărești (garaj) – (cu restricție, protecție SNCPR).
 Utilizări interzise:
 - locuințe, orice unitate economică poluantă și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minimă (150 mp) și front la strada (8 m) – pentru construcții înșirate și suprafața minimă (200 mp) și front la strada (12 m) – pentru construcții cuplate sau izolate (conform art.30 din R.G.U.)
 Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificările și completările ulterioare.
 Terenul se încadrează în zona valorice C, conform HCL nr.553/2011 și HCL nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

CTR B-11; Lmr; POT = 50%; CUI = 1,50;
 - suprafața teren - 196 mp și front la strada strada 7,9 mp -
 - parcelele reconstruibile;
 Parcelele sunt considerate construibile dacă se respectă următoarele condiții:
 a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșirate și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 Anexa - SENS CARMEN - CONSTRUCȚII - 09-11-2023
 Birou - COORDONATORUL DE PROIECT



- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădirile rezidențiale, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădirile amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- regim de înălțime P+P1+2;
- retragere minimă obligatorie față de aliniamentul străzii Hârlan va fi de 3,5 m și la aliniamentul clădirilor existente - distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă - minimum 3m și față de clădirile amplasate pe parcelele alăturate, va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (conform 1)9/2014);
- distanțele rămân obligatorii față de liniile laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul Civil;
- se va asigura accesul auto și pietonal din străzile;
- terenul are posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă;
- pentru locuințe liniile laterale și limita posterioară, se vor realiza din împrejurări opace cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe eficiență vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,80m.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Documentația urbanistică PUG și RLU a localității este valabilă până la aprobarea documentației nouului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIJA IMOBILIARA - VANZARE

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

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva S.A) privind evaluarea efectelor activitatilor private publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului în procesul decizional - planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului în procesul de autorizare în cazurile în care este necesar să se realizeze activități de construcții și/sau de intervenții asupra mediului, după caz, rezultând din evaluarea impactului activității private publice în ceea ce privește protecția și punerea în aplicare a măsurilor impuse asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CE, procedura de emitere a acordului de mediu, activitatea competentă pentru emiterea certificatului de urbanism, activitatea de autorizare pentru autorizarea proiectelor lucrărilor de construcții în zonele în care activitățile publice competente.

În vederea soluționării cerșilor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, activitatea competentă pentru protecția mediului, stabilirea necesității asigurării consultanței publice, certifiicantul/consiliul publicabil și al formulării unui plan de vedere oficial cu privire la realizarea proiectului și/sau rezultatelor consultanței publice.

În aceeași ordine:

- Dacă primăria prezintă certificatul de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului activității în mediul înconjurător, efectuată în baza acordului de mediu, în urma evaluării impactului activității se va emite acordul administrativ de autorizare emis de către autoritatea competentă pentru protecția mediului.
- În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea emiterii acordului de mediu și/sau intervenții asupra mediului, solicitantul are obligația de a se adresa acestor autorități administrative publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism nu se procedură derulării procedurii de evaluare a efectelor activității în mediul înconjurător, solicitantul trebuie să se prezente la autoritatea competentă pentru protecția mediului, solicitantul trebuie să se prezente la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului activității se va emite acordul administrativ de autorizare emis de către autoritatea competentă pentru protecția mediului.

Model: BUCUREȘTI - CONSTRUCȚII, 04/10/2017
Referință: CIRCULARUL 1478/2017 - S&P SERVICIU



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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

- | | | |
|--|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban | |

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu protectie civila sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4) Studii de specialitate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
- nu este cazul

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (nu este cazul);

g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR
ANDRI-IVAN MARGHESCU
MUNICIPIUL PLOIESTI

SECRETAR GENERAL,
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

ARHITECT SEF,
VERONICA ZADUNA

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
RITA-MARCELA MARGHESCU

Acuitat taxa de lei, confirm cobantel xx din
SCUTIT CONFORM ART 476 DIN CODUL FISCAL

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



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
S.N. 1/560

Anexa nr. 11

Nr. cadastral	Suprafata maxima	Valoarea impozitului
136285	195mp	100000 RON



CONSILIUL LOCAL PLOIESTI
MUNICIPIUL PLOIESTI
ANEXA nr. 11 CERTIFICATUL
URB
Nr. 136285

Date referitoare la teren

Nr. parcela	Acte de la sursa	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare	Observatii
1	CC	195mp		
Total		195mp		Teren delimitat cu gard de fiero beton si metal

Date referitoare la constructii

Nr. constructii	Suprafata construita pe sol (mp)	Valoarea de impozitare	Observatii
1	35mp		LOCUINTA
Total		35mp	

Suprafata totala marcată: 195mp
Suprafata din acte: 195mp

EXERCITIUL DE PROPRIETATE
S.C. RAMBOLL SOUTH EAST EUROPE S.R.L.
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
S.C. RAMBOLL SOUTH EAST EUROPE S.R.L.
CLASA I

INSPECTOR
IANCU CONSTANTA
CONSILIER GR. LA



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

Nr. cerere 134345
Ziua 29
Luna 08
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 138285 Ploiești



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN extravilan

Adresa: Loc. Ploiești, Str. Bolișan, Nr. 3, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	138285	196	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	138285-C1	Loc. Ploiești, Str. Bolișan, Nr. 3, Jud. Prahova	S, construita la sol: 35 mp; Locuința

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9927 / 05/02/2015 Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești (act administrativ nr. 119/31-03-2014 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (DOMENIUL PRIVAT)	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



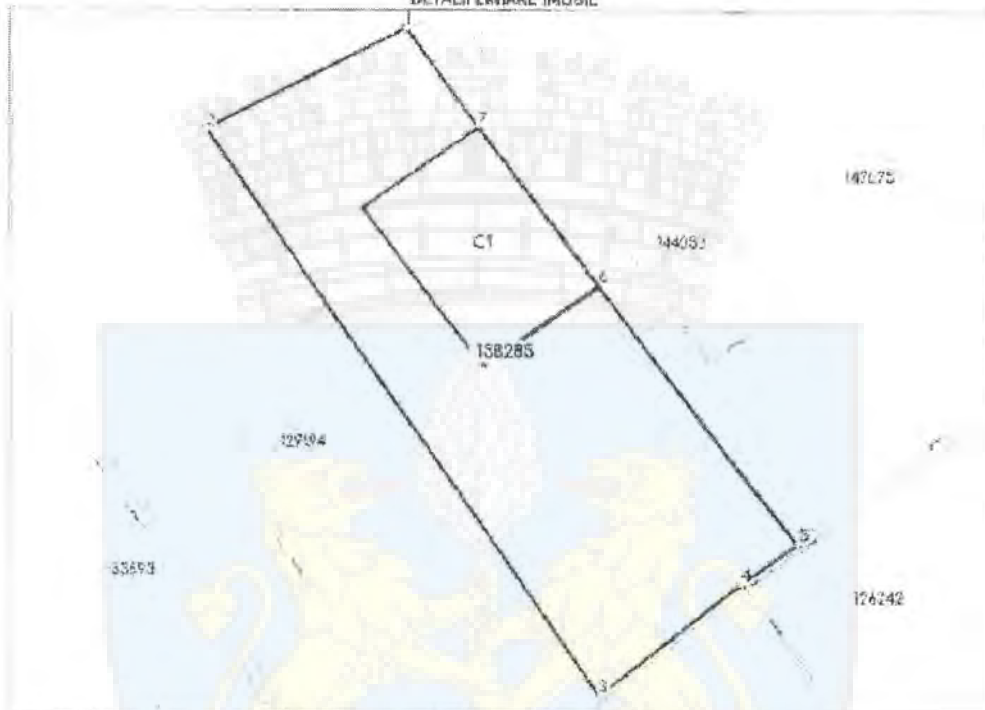
Carte Funciară Nr. 138285 Comuna/Draș/Municipiu: Ploiesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
138285	196	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categoria folosinta	Inceput vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	196				

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie unioica	Observatii / Referinta
A1.1	138285-C1	constructii de locuinte	35	Cu acte	5. construita la sol; 15 mp; / acuzinta

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	7.938
2	3	24.423
3	4	6.391
4	5	2.411



Carte Funciara Nr. 138285 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploesti

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
5	6	11.597
6	7	7.045
7	1	4.344

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

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi contine informatiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborata cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa și in forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedurai al institutiei publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informatiilor contnute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in artet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 29/08/2023, 09:57





ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

VIZAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR

HOTĂRÂREA NR. 118

privind modificarea și completarea unor poziții 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 Expunerea de motive a domnilor consilieri: Cristian Dumitru, Cristian Ganea, Constantin Popa, Gheorghe Popa, Iulian Bolocan, precum și Raportul de Specialitate al Direcției de Gestionare Patrimoniu prin care se propune modificarea și completarea unor poziții 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;

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

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobă modificarea și completarea pozițiilor nr.14,156,703,769 și 1212 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 rămân neschimbate

Art.3. Direcția de Gestionare Patrimoniu și Direcția Economică vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 31 martie 2014.

Președinte de ședință,
Constantin Popa



Contrasemnează Secretar,
Oana Cristina Iacob

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1
LA HCL nr. 18 / 2014



TABEL

cu privire la modificarea pozițiilor nr. 14,156,703,769 și 1212 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAF. (mp)	OBS.
14	Barbu Delavrancea nr. 11	Tudor Liviu Gheorghe	- Locuința	s. utila - 121,25 s. constr.- 128,00	
			-pivnita	18,27	
			Teren situat sub construcție	128,00	
			Teren curte	118,00	

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAF. (mp)	OBS.
156	Str.Lucernei nr. 11B	Spatiu liber	-Locuință	s.utila - 51,74 s. constr.- 95,00	
			-teren situat sub construcție locuință	95,00	
			garaj	s. utila- 24,42	



			s. constr.- 25,00	
		-teren situat sub garaj	25,00	
		-teren curte	80	

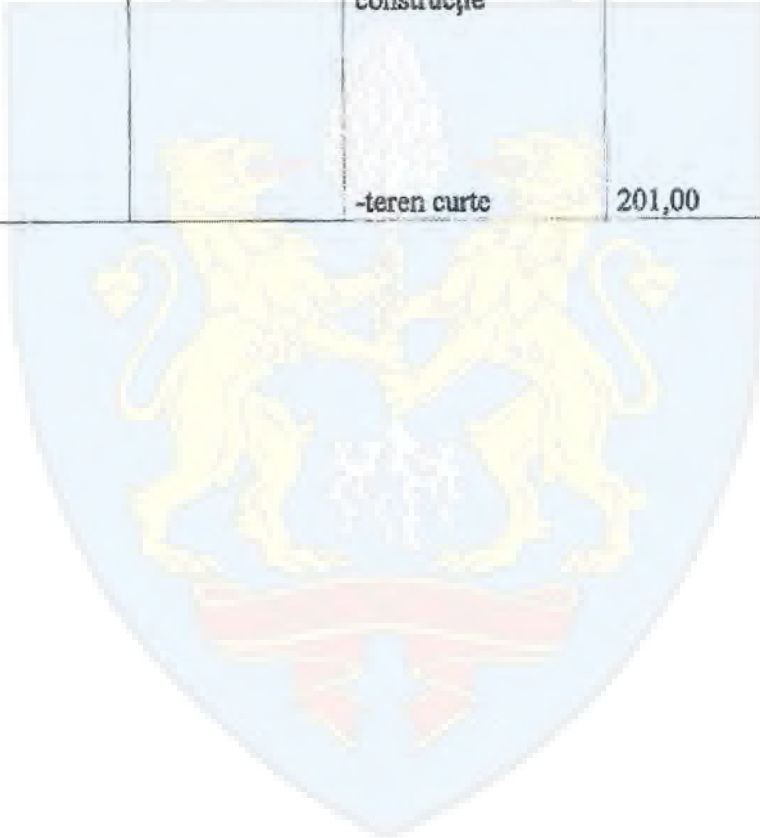


NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAF. (mp)	OBS.
703	Str. Amzei, nr.16	Petrache Constantin	-Locuință	s.utila – 82,67	
				s. constr. 102,00	
				s. constr. desf. 112,00	
			-teren situat sub construcție	102,00	
			-teren curte	58,00	

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAF. (mp)	OBS.
769	Str. Boian nr.3	Titular decedat	Locuință	S.utila – 25,22	
				s. constr.- 35,00	
			-teren situat sub construcție	35,00	



NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAF. (mp)
			-teren curte	161,00
1212	Str. Trompetei nr.1B	Ungureanu Sorin Marius	Locuință	s.utila – 45,57 s. constr.- 58,00
			-teren situat sub construcție	58,00
			-teren curte	201,00



Anexa Nr. 1
la H.C.L. Nr.267/2006

SITUATIA IMOBILELOR (LOCUINTE SI TERENURI AFERENTE) CE URMEZA A FI INCLUSE IN
"INVENTARUL BUNURILOR CE ALCATUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI"

NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME SI PRENUME CHIRIAS	DESTINATIA SPATIULUI	Suprafata (mp)	OBS.
CENTRUL 1					
1.	Al. Odobescu nr.22	Nicolae Vasilica Calin Corina	Teren curte Teren curte	472.12 169.14	
2.	Al. Odobescu nr.32	Dobrescu Aurica	Teren curte	287.17	
3.	Al. Odobescu nr.52	Cremeneanu Ion	Teren curte	45.26	
4.	Al. Odobescu nr.67	Cretu Elena	Teren curte	128.06	
		Mocanu Ion	Teren curte	109.96	
		Nicolae Marina	Teren curte	247.22	
		Dragomir Elena	Teren curte	84.29	
		Naumovici Steliana	Teren curte	84.29	
		Mita Monica	Locuinta	62.86	
5.	Anurgului nr. 2	Bostoaca Georgeta	Locuinta	31.08	
6.	Arborilor nr.51	Comanita Nicolae	Teren curte	200.00	
7.	Arcului nr.1	Ganea Teodor	Teren curte	61.63	
8.	August Laurian nr.12	Detelbah Steliana	Locuinta	19.65	
9.	August Laurian nr.2	Negroiu Vasilica	Locuinta	25.67	
10.	Badesti nr. 5	Visan Sultana	Locuinta	43.16	
11.	Barbu Delavrancea nr.2	Micu Ioana	Locuinta	31.00	
		Stirbescu Genovi	Locuinta	31.20	
		Lichiardopol Dan	Teren curte	125.00	
		Dobrota Ion	Teren curte	129.00	



769.	Bolan nr. 3	Chivu Nicolae	Locuinta	30,35	
770.	Buna Vestire nr.15	Atanasescu Victoria	Teren curte	27,84	
		Ilies Viorel	Teren curte	30,27	
		Cismaru Tudor	Teren curte	41,66	
		Popescu Florica	Teren curte	31,08	
		Cernat Maria	Teren curte	30,02	
		Picotti Antonian	Teren curte +	40,25+	
			Teren garaj	15,60	
		Gheorghiu Elena	Teren curte	35,73	
		Andronescu Adriana	Teren curte	44,51	
		Dinulescu Veronica	Teren curte	35,73	
		Fofirca Ionela	Teren curte	31,35	
		Miricescu Ana	Teren curte	44,51	
		Solomon Marian	Teren curte +	32,90+	
			Teren garaj	11,61	
		Chivulescu Stefan	Teren curte	44,51	
		Bracacescu Maria	Teren curte	31,08	
		Teodorescu Emanoil	Teren curte +	28,65+	
			Teren garaj	15,86	
		Huruniuc Mihai	Teren curte	44,51	
		Ionita Victoria	Teren curte	44,51	
		Dinu Traian	Teren curte	55,85	
		Tampa Eugen	Teren curte	28,81	
		Coanca Victoria	Teren curte	45,50	
		Rosu Magdalena	Teren curte	44,51	
		Anton Maria	Teren curte	35,73	
		Pica Tudor	Teren curte	44,51	
		Oprea Silvia	Teren curte	22,66	
Petre Nicoleta	Teren curte	44,51			
Nistorica Petre	Teren curte	44,51			
Andrescu Maria	Teren curte	27,45			
	Buna Vestire nr. 15				



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723 299 726 / Fax: 033 681 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com

RAPORT DE EXPERTIZA

privind starea tehnica a cladirii parter existenta
in str. Boian nr. 3, Municipiul Ploiesti, jud. Prahova



Expert tehnic autorizat
Ing. Octavian Manoiu



februarie 2015



ISO:9001:2008



ISO:14001:2004



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723 299 726 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

EXPERTIZA TEHNICA

privind starea tehnica a cladirii parter existenta,
in str. Boian nr. 3, Municipiul Ploiesti, jud. Prahova,

**Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
- DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU**

1. Informatii generale si istoric

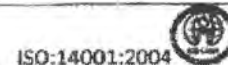
Prezenta expertiza tehnica s-a efectuat la solicitarea Primariei, proprietarul imobilului din str. Boian nr. 3, Municipiul Ploiesti, jud. Prahova, care doreste stabilirea starii tehnice a cladirii parter, pentru punerea in siguranta a imobilului analizat, in scopul demararii in conditii legale din punct de vedere tehnic a lucrarilor de interventii de consolidare sau demolare in functie de rezultatele prezentei expertize.



Foto 1. Starea cladirii parter din str. Boian nr. 3, Ploiesti, in data de 23.02. 2015. Anul prezent nelocuita de aproximativ 6 ani si debransata de la retelele stradale existente in zona.

Expertiza s-a efectuat cu scopul:

- examinarii starii tehnice a cladirii existente, din punct de vedere al rezistentei si stabilitatii, ca urmare a uzurii in timp si a seismelor;





Sr. Nicolae Balcescu nr. 45 Chitila, Ilfov
Tel: 0723 299 726 / Fax: 033 581 6871
E-mail: tudorarchcons@gmail.com

- analizei calitative si prin calcul a structurii de rezistenta a cladirii parter existente ;
- precizarii interventiilor necesare la nivel de ansamblu si de detaliu, pentru satisfacerea cerintelor de rezistenta si stabilitate daca se va considera a fi necesar;

Prezentul raport de expertiza precizeaza masurile necesare pentru protejarea constructiei existente, pe timpul si dupa executia lucrarilor de consolidare sau demolarea a constructiei parter din str. Boian nr. 3 daca se va stabili a fi necesar.

Lucrarile sunt prevazute in Contract nr. 019759 din 3 nov.2014

2. Incadrarea constructiei in grupe si categorii

Criterii de încadrare:

- zona seismica de calcul: $a_g=0,28g$, $T_c=1,0$ (Ploiesti);
- perioada în care a fost executata constructia: executata in anul 1950, cu interventii ulterioare in timp;
- numar de niveiuri: parter;
- categoria sistemului structural: cladirea este o constructie parter din bari montate intre stalpi din lemn, tencuite pe ambele fete, planseul din grinzi de lemn, fundatii din beton simplu, sarpanta pe scaune din lemn;
- clasa de importanta a constructiei: IV conform tabel 4.2, respectiv „Cladiri de mica importanta pentru siguranta publica, cu grad redus de ocupare si/sau de mica importanta economica, constructii agricole, locuinte unifamiliale” cu valoarea coeficientului $\gamma_1 = 0,8$;
- interactiuni posibile cu vecinatatile: cladirea parter din str. Boian nr. 3, este distantata dincolo de zona de influenta fata de cladiri invecinate;
- durata de utilizare, ulterioara momentului expertizării: neprecizată de proprietar.

Categoria de importanta este D, daca se aplica criteriile de clasificare din H.G.R. nr. 766/1997.

In conformitate cu Normativul P100-3/2008 se adopta utilizarea împreună a metodei de evaluare calitativă și a metodei de evaluare prin calcul conform metodologiei de evaluare de nivel 1.

2.1. Descrierea amplasamentului

Date privind zona seismica

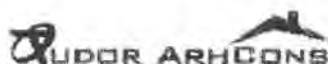
Zonarea seismica si datele necesare proiectarii au fost considerate conform « Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri » - indicativ P100-1/2006, aprobat de MTCT cu ordinul nr. 1711/19.09.2006, amplasamentul se gaseste in zona cu acceleratia de baza (a_g), avand valoarea de varf, conform figurii 3.1 si Anexei A, tabelul A.6, $a_g=0,28g$.



ISO:9001:2008



ISO:14001:2004



Str. Nicolae Balcescu nr. 46, Chitila, Ilfov
 Tel: 0723 299 726 / Fax: 033 581 6671
 E-mail: tudorarchcons@gmail.com

Perioada de coit are valoarea pentru amplasament $T_c=1,0$ s, in conformitate cu Anexa A, tabelul A.6.

Date privind zona climatica.

Datele climatice sunt in conformitate cu reglementarile specifice proiectarii constructiilor inalte, amplasate intravilan.

Vantul

In ceea ce priveste actiunea vantului asupra constructiilor, datele necesare sunt cele prevazute in "Codul de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor". Indicativ CR 1-1-4/2012.

Valorile de referinta ale presiunii dinamice a vantului sunt indicate in harta de zonare din Figura 2.1. si/sau in Tabelul A.1 din anexa A, pentru Bucuresti valoarea presiunii de referinta mediata pe 10 min si cu 50 ani IMR este de $q_b = 0,4$ kPa

Zapada

Datele necesare pentru proiectarea constructiilor sunt in concordanta cu " Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor" . Indicativ CR1-1-3-2012.

Depunerea de zapada, in conformitate cu figura 2.1 si Anexa A, tabelul A1, are valoarea caracteristica a incarcarii pe sol, pentru 50 ani IMR, de $2,0$ kN /m².

Date despre terenul de fundare

In conformitate cu „referatul geotehnica” elaborat de ing. Georgiana Cotea, terenul din amplasament are urmatoarea stratificatie:

Un depozit de umpluturi in grosime de 0,30...0,80m, alcatuite predominant din materiale coezive argiloase-prafoase, in amestec cu nisip, pietris si uneori cu fragmente de caramizi si beton de ciment;

Urmeaza depozite coezive din argile si argile prafoase cafeniu-galbui, plastic vartoase, in grosime variabila de 0,90...1,40m,

Pana la adancimea de 7,0m se intalnesc depozite necoezive alcatuite din pietris mediu-mare cu nisip argilos. Local, in special la partea inferioara pot aparea intercalate lentile decimetrice de nisip argilos sau argila nisipoasa.

- Riscul geotehnic este moderat – categoria geotehnica este 2, conform NP 074/2007.

Pentru fundatii cu talpa de minim 1,00m, la adancimea de 2,00m adancime presiunea conventionala de baza este 200kPa la incarcari centrice din gruparea fundamentala de calcul, in conformitate cu referatul geotehnic si normativele in vigoare. Valorile presiunilor conventionale se determina utilizand valoarea din tabel A4.1, corectate in functie numai de adancimea de fundare cu valoarea D_f , care se adauga la valoarea din tabel.



ISO:9001:2008



ISO:14001:2004



Str. Nicolae Balceacu nr. 45, Chitila, Ilfov
 Tel: 0723 299 725 / Fax: 033 581 8671
 E-mail: tudorarchcons@gmail.com

Datorită consolidării în timp, terenul de sub fundații poate prelua încărcări cu cca. 20 % mai mari decât această valoare.

Adancimea nivelului freatic, variaza între 3,5m și 5,5m adancime, fiind influentat de nivelul precipitațiilor precum și de pierderile din rețelele hidroedilitare.

Adancimea de înghet, conform STAS 6054/77, este de 80-90cm.

2.2. Descrierea structurii care se analizeaza

Construcția parter existentă, situată în str. Boian nr. 3, este o clădire parter cu pereți structurali din bame orizontale de lemn montate între stalpi din lemn contravantuți, tencuiți pe ambele fețe pe șipci batute pe două rânduri la 45°, cu planșeu peste parter din grinzi și podina din lemn, ridicată anul 1950, cu funcțiunea de locuință.

În prezent clădirea este nelocuită de aproximativ 6 ani, este debransată de la toate rețelele stradale. Din informațiile locale chiriasul a decedat.

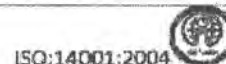


Foto 2, 3. Detaliu de execuție pereți din bame montate între stalpi, apoi se încarcă cu pământ pe ambele fețe și în final se tencuiesc fie cu pământ galben, fie cu mortar din ciment.

Clădirea este amplasată pe limita de proprietate lateral stânga, are o suprafață construită de 25,21mp, cuprinde 2 camere cu acces direct din curte. Înălțimea de nivel



ISO:9001:2008



ISO:14001:2004



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723 299 726 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com

este de +2,50m fata de cota pardoselii, la streasina este 2,55m, iar la coama este la +3,55m fata de cota finita si la 3.65m fata de cota terenului amenajat.

Tamplarie dubla din lemn cu geam clar.

Pardoseala este realizata pe grinzi si dusumea din lemn.



Foto 2, 3. La stanga fatada din strada, si calcan lateral stanga pe limita de proprietate. La dreapta fatada opusa strazii.



Foto 4. Fatada lateral dreapta (din curte) cu acces in imobil pe o treapta.

Din punct de vedere structural, corpul de cladire este alcatuit din pereti din barne din lemn, montate orizontal intre stalpi, plaseul peste parter din grinzi si podina din lemn.





Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chilia, Ifov
Tel: 0723 299 726 / Fax: 033 681 6871
E-mail: tudorarchcons@gmail.com

Acoperisul de tip sarpanta, pe scaune din lemn (popi, capriori, astereala) cu invelitoare din carton bitumat.

Accesul in cladire se asigura printr-un gang (veranda) din curte, pe iatura dreapta, cu ajutorul unor scari de o treapta din beton simplu.

Peretii sunt realizati din bari din lemn, montate orizontal intre stalpi batuti, in grosime de 25cm la exterior si de 15cm la interior.

Fundațiile clădirii sunt din beton simplu, continue sub peretii din zidarie. Din sondaje a reieșit că pereții exteriori au o fundație cu lățimea de aproximativ 30cm, având cota inferioară la circa -0,60 m față de nivelul terenului natural.

Planseul peste parter este realizat din grinzi si podina din lemn cu pamant batut in planul lui. La partea inferioara un tavan suspendat din tencuiala pe sipci si plasa de rabit.

Piaca de pardoseala este realizata pe grinzi si dusumea de lemn. Incalzire cu sobe.

Buiandrugii sunt realizați din lemn

Acoperisul de tip sarpanta, este executat pe scaune din lemn si cu invelitoare din carton bitumat.

Cladirea este debransata de la retelele stradale din zona .

3.Stabilirea nivelului de cunoastere KL

3.1. Geometria structurii

Dimensiunile de ansamblu ale structurii, ale elementelor structurale si nestructurale sunt disponibile partial si au fost confirmate prin relevee de arhitectura pe teren.

3.2.Alcatuirea elementelor structurale si nestructurale

Datele privind detaliile elementelor si ale imbinarilor utilizate la fundatii, peretii din zidarie si plansee sunt sumare, provenind de la investigatii pe cladiri similare.

3.3. Materialele utilizate

Proprietatile mecanice ale caramizilor, mortarelor si ale elementelor din lemn sunt preluate din studii anterioare si cercetari pe aceste categorii de structuri vechi, din perioada 1950.

Nivelul de cunoastere este KL 1 : cunoastere limitata

Evaluarea structurii se face printr-un calcul liniar

Factorul de incredere pentru caracteristicile materialelor utilizate in structura existenta este, $CF=1,35$ conform Tabel 4.1 din Cod P 100-3/2008.



ISO 9001:2008



ISO 14001:2004



Penru calculul capacității elementelor structurale la verificarea acestora în raport cu cerințele, valorile medii ale rezistențelor preluate din cercetări anterioare, se împart la valorile **factorului de încredere**.

4. Evaluarea calitativa a structurii R1

Conform prevederilor Normativului P100-3/2008, cap. 5, evaluarea calitativă urmărește să stabilească măsura în care regulile de conformare generală a structurii și a detaliilor elementelor structurale și nestructurale sunt respectate pentru construcția analizată, realizată din pereți de zidărie nearmată din str. Andrei Muresanu nr. 39, Municipiul Ploiesti.

In ziua de 23.02.2015 ora 17³⁰ s-a procedat la examinarea cladirii existente din str. Boian nr. 3, la exterior și interiorul acesteia.

Cladirea se prezinta într-o stare avansata de degradare, locuinta este în exploatare din 1950, în decursul anilor au fost facute interventii de tip reparatii și zugrăveli și rehabilitari. În prezent este nelocuita, nelocuibila și debransata de la toate rețelele stradale.

Gradul de respectare a condițiilor de conformare la nivel de ansamblu și la nivel de detaliu

Criteriile de alcătuire a peretilor structurali luate în considerare la execuția clădirii se bazează în exclusivitate pe conceptul „gavitional” și se caracterizează prin:

- amplasarea uniformă a peretilor în plan orizontal determină o distribuție proporțională între rigiditățile și capacitățile de rezistență dintre pereții după cele două direcții principale.

- planșeele din lemn au grinzi cu înalțimi reduse de 15cm, fiind subdimensionate din punct de vedere al rigidității. Planșeele rezemate simplu pe două laturi nu asigură conlucrarea spațială între pereți la acțiunea forțelor seismice, ele nu se comportă ca diafragma orizontală, fapt ce nu permite distribuția forțelor orizontale la montanji în raport cu rigiditatea acestora.

Elementele portante orizontale transmit încărcările gravitaționale la pereții portanți unidirecțional.

Fundațiile sunt realizate din beton simplu, cu adâncimea de fundare la 50cm față de cota terenului amenajat,

Clădirea nu se încadrează în categoria „clădiri regulate cu regularitate în plan și în elevație”, datorită dispunerii peretilor transversali, a formei.

Dacă se face referință la încadrarea în prevederile din Normativul NP112/2004, se constată nerespectarea:

- cerințelor de alcătuire a fundațiilor;



ISO:9001:2008



ISO:14001:2004



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chilia, Ifov
Tel. 0723 298 726 / Fax. 033 561 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com

- cerințelor minimale referitoare la calitatea betoanelor.

Adâncimea minimă de îngheț de 80-90 cm față de CTA, conform cap 4, nu este respectată.

Notarea se va face, prin apreciere, cu urmatorul punctaj:

- criteriul este îndeplinit 10 (punctaj maxim)
- neîndeplinire minora 8+10
- neîndeplinire moderata 4+8
- neîndeplinire majora 0+4

Aprecierea calitativă detaliată se face prin notare în raport cu următoarele criterii:

Nr.	CRITERIU	CRITERIU DE APRECIERE	Ri
1	Calitatea sistemului	Eficiența conștruirii spațial a elementelor structurii care depinde de natura și calitatea legăturilor între pereții de pe direcțiile ortogonale și a legăturilor între pereți și planșee; existent arăturilor de zidărie suficiente și aproximativ egale pe cele două direcții.	3
2	Calitatea zidăriei	Calitatea elementelor, omogenitatea teserii, regularitatea rosturilor, gradul de umplere cu mortar, existent unor zone slabite de slături și/sau nișe, etc.	2
3	Tipul planșeelor	Rigiditatea planșeelor în plan orizontal și eficiența legăturilor cu pereții (capacitatea de a asigura compatibilitatea deformabilor pereților structurali și de a împiedica răsurnarea pereților pentru forte seismice perpendicular pe plan).	2
4	Configurația în plan	Compactitatea și simetria geometrică și structurală în plan, exprimate prin raportul între lungimile laturilor și prin dimensiunile retragerilor în plan, existent sau absentă bowindow-urilor.	6
5	Configurație în elevație	Uniformitatea geometrică și structurală în elevație exprimate prin absentă / existent retragerilor etajelor successive, existent unor proeminente la ultimul nivel, discontinuități create de sporirea ariei golurilor din pereți la parter/la un nivel intermediar.	6
6	Distanțe între pereți	Distanțele între pereții structurali, pe fiecare dintre direcțiile principale ale clădirii.	4
7	Elementele care dau împingeri laterale	Existența arcelor, bolților, cupolelor, sarpantelor, cu/fără elemente care preiau/ limitează efectele împingerii.	6
8	Tipul terenului de fundare și al fundațiilor	Natura terenului de fundare (normal/dificil), capacitatea fundațiilor de a prelua și transmite la teren încărcările verticale, eforturile provenite din tasări diferențiate și din acțiunea cutremurului.	6



ISO 9001:2008



ISO 14001:2004



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723 259 728 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com

9	Interactiuni posibile cu cladirile adiacente	Criterii de apreciere: existent/absenta riscului de ciocnire cu cladirile alaturate (cladire izolata, cladire cu vecinatati pe 1, 2, 3 laturi), inaltimele cladirilor vecine, existent riscului de cadere a unor componente ale cladirilor vecine.	7
10	Elemente nestructurale	Existenta unor elemente de zidarie majore (calcani, frontoane, timpane), placaje grele, alte elemente decorative importante care prezinta risc de prabusire.	4

Rezultatul analizei calitative detaliate în raport cu criteriile de conformare structurala, de alcătuire a elementelor și respectare a regulilor constructive, se cuantifică prin gradul de îndeplinire a a condițiilor de alcătuire seismică, respectiv indicatorul R1:

$$R1 = \sum p_i = 45$$

În funcție de punctajul atribuit fiecărei categorii de condiții de alcătuire, s-a făcut încadrarea în clasa de risc seismic, conform tabelului următor:

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R ₁			
< 30	30 - 60	61 - 90	91 - 100

Construcția parter din gredele parțial din zidarie și stalpi din lemn, din str. Boian nr. 3, nu are o conformare structurală în acord cu prevederile din normele actuale și se încadrează în clasa de risc R_s II.

5. Evaluarea stării de degradare a structurii R2

Descrierea degradărilor

Clădirea parter, din Str. Andrei Muresanu nr. 39, a fost examinată la exterior și interior în ziua de 23.02.2015, orele 17³⁰.

În prezent (iuna februarie 2015) structura se află în stare de degradare avansată și clădirea nu este întreținută.

Peretii prezintă degradări prin:

- dezintegrare ca efect a acțiunii înghețului, a atacului chimic, prezenta substanțelor organice, cristalizarea sărurilor solubile, coroziune,



ISO:9001:2008



ISO:14001:2004



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel. 0723 299 726 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

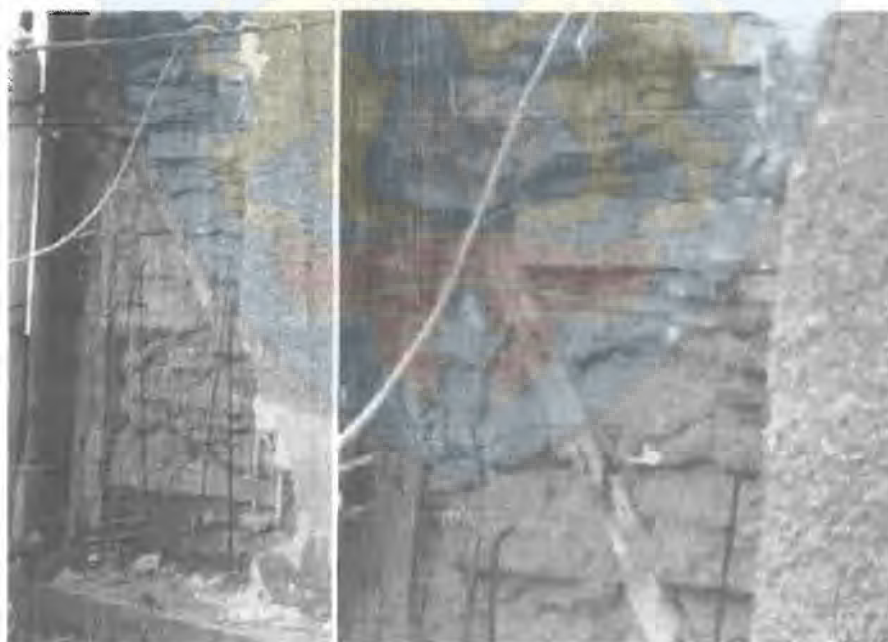


Foto 16, 17, 18. Aspect perete calcan lateral stanga la partea superioara.

- degradarea si dezinlegrea lemnului determinata de:

- contactul cu umiditatea din sol, aer - prin migrarea umiditatii ascendent, descendent si orizontal

- de sarurile solubile (de cresterea volumului prin cristalizare) din sol care circula in pereti prin actiune capilara.



ISO:9001:2008

ISO:14001:2004





Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chilia, Ilfov
 Tel: 0723 298 728 / Fax: 033 581 6671
 E-mail: tudorarhcons@gmail.com

Foto 19, 20. Lemnul din perete este putred – casa este compromisa.

În jurul construcției este favorizat fenomenul de umezire a peretilor prin lipsa trotuarelor, pentru îndepărtarea și dirijarea apelor pluviale.

Clădirea este în stare de degradare și avariere structurală avansată.

Gradul de avariere al elementelor verticale (avarii grave) și al elementelor orizontale (avarii grave) conduce la indicatorul:

$$R_2 = A_v + A_h = 25 + 10 = 35\%$$

În funcție de amploarea și distribuția nivelului de avariere pe întreaga construcție, punctajul detaliat pentru diferitele categorii de avarii, clasa de risc seismic rezultat conform tabelului 8.2 din Cod P100-3/2008:

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

Corespunzător indicatorului R_2 , clasa de risc seismic este $R_s I$.

În data de 23.02.2015 orele 17³⁰, expertul a vizualizat la exterior și interior imobilului parter din str. Bolan nr. 3, Ploiesti.

Rezultatele investigațiilor au fost făcute în prezența reprezentantului proprietarului și sunt prezentate în prezenta documentație.

7. Decizia de intervenție asupra ansamblului în starea actuală

Gradul de asigurare interpretat împreună cu deficiențele de conformare antisismică - R_1 și degradările constatate - R_2 , - lemnul fiind putred nu există soluție de reabilitare și punere în siguranță.

Decizia de încadrare în clasa de risc seismic R_s are la bază:

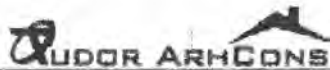
- * zona seismică a amplasamentului: $a_g = 0,28g$, $T_c = 1,0s$;
- * categoria sistemului structural: zidărie din cărămidă plină arsă, executată în 1950;
- * conformarea generală, apreciată ca regulată;
- * gradul nominal de asigurare la acțiuni seismice (indicii R_1 , R_2);
- * prezența zonelor slabe din punct de vedere al capacității de rezistență, în raport cu cerințele, în elementele structurale cu rol major în preluarea încărcărilor seismice;
- * alcătuirea detaliilor constructive; fundații din beton simplu, nu respecta adâncimea de îngheț;



ISO 9001:2008



ISO 14001:2004



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
 Tel: 0723 299 726 / Fax: 033 581 6671
 E-mail: tudoramcons@gmail.com

- * vechimea construcției, de peste 65 de ani și numărul de cutremure semnificative (1977, 1986, 1990) prin care a trecut construcția, în decursul anilor pe toata durata vietii;
- * degradări structurale: grave;
- * starea elementelor nestructurale este nesatisfacatoare.

Umiditatea excesiva este cauza principala in procesul de degradare a lemnului, expus la actiunea agentilor fizici, chimici si biologici.

In starea actuala incadrarea este in „clasa de risc seismic R_{II} in care se incadreaza constructiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradari structurale majore, dar la care pierderea stabilitatii este putin probabila” in conformitate cu prevederile cap. 8.2 din Normativ P100-3/2008 Anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale si Locuintei nr. 704/2009.

Rezulta ca, in starea actuala constructia nu poate fi reabilitata din cauza putrezirii lemnului care constituie materialul principal din care este executata.

10. Concluzii

Cladirea din str. Boian nr. 3, este propusa spre demolare din cauza materialelor din care este executata.

Avind in vedere cele mentionate in prezenta documentatie se poate realiza demoierea - demonatarea totala / partial a constructiei.

Masurile de interventie propuse prin expertiza nu influenteaza negativ rezistenta si stabilitatea constuctiilor invecinate fiind la distant de acestea.

februarie 2015

Expert tehnic autorizat
 ing. Octavian MĂNOIU



ISO 9001:2008



ISO 14001:2004





SC TUDOR ARHCONS SRL

str. N. Balcescu, nr. 45, oras Chitila, jud. Ilfov
tel: 0723 299.726. fax: 033.681.6671



REFERAT GEOTEHNIC

PRIVIND

CARACTERISTICILE STRUCTURALE ALE TERENULUI DE FUNDARE

DIN

STR. BOIAN, NR. 3,

MUN. PLOIESTI, JUD. PRAHOVA





SC TUDOR ARHCONS SRL

str. N. Balcescu, nr. 45, oras Chitila, jud. Ilfov
 tel: 0723.295.726, fax: 033.581.8671

CUPRINS

REFERAT GEOTEHNIC 1

CUPRINS 2

1 DATE GENERALE 3

 1.1 Denumirea serviciului..... 3

 1.2 Investitor 3

 1.3 Beneficiarul investitiei 3

 1.4 Scopul referatului..... 3

 1.5 Amplasamentul 3

 1.6 Obiectivul 4

2 CADRUL NATURAL 4

 2.1 Date geomorfologice..... 4

 2.2 Date geologice 5

 2.3 Date hidrografice si hidrogeologice..... 5

 2.4 Date climatice 5

 2.5 Date seismice 6

 2.6 Incadrarea in zone de risc natural..... 6

3 CARACTERISTICI STRUCTURALE..... 7

 3.1 Structura litologica a terenului de fundare 7

 3.2 Parametri geotehnici orientativi..... 7

4 CONCLUZII 8

BIBLIOGRAFIE 9





SC TUDOR ARHCONS SRL

str. N. Balcescu, nr. 45, oras Craila, Jud. Ifov
tel: 0723.299.726, fax: 033.581.667



Fig. 1. Amplasamentul obiectivului

1.6 OBIECTIVUL

Obiectivul situat in str. August Laurian nr. 12 (fig.1) este reprezentat de un imobil cu regimul de inaltime Parter si suprafata totala de 30.35 mp.



Fig. 2. Obiectivul expertizei.

2 CADRUL NATURAL

2.1 DATE GEOMORFOLOGICE

Unitatea de relief din care face parte zona studiata este reprezentata de Campia Ploiestiului, delimitata la vest de raul Prahova si la est de raul Teișajen.

Amplasamentul obiectivului investigat se afla in zona superioara a acestei unitati geomorfologice. Campia piemontana a Ploiestiului este rezultatul depunerii in Cuaternar a unor depozite tinere, in

CARACTERISTICILE STRUCTURALE ALE TERENULUI DE FUNDARE
DIN STR. BOIAN NR 3, MUN. PLOIESTI
- REPERAT GEOTEHNIC -

Pag. 47 din

**SC TUDOR ARHCONS SRL**

str. N. Bălcescu, nr. 45, oras Cluj Napoca, jud. Cluj
 tel: 0728.299.729, Fax: 033.581.667

general uniforme, alcătuite la partea superioară din argile și nisipuri argiloase, iar spre baza din pietrisuri cu stratificație torontială și lentile subțiri de nisipuri grosiere cu pietrisuri marunte. Urmare a acestor depozite acumulate în regiune, zona este cunoscută în literatura de specialitate și sub denumirea de conul de dejecție aluvionară Prahova – Teleajen.

Unitatea geomorfologică prezintă altitudini în general sub 200 m și face trecerea de la zona subcarpatică situată la nord cu zona Câmpiei Române situată la sud. Această unitate apare ușor boltită cu înclinări divergente spre vest și spre est către văile râurilor, iar în zona centrală spre sud/sud-est. În general panta terenului în această zonă a unității nu depășește 5%.

2.2 DATE GEOLOGICE

Din punct de vedere geologic, regiunea amplasamentului face parte din marea unitate structurală cunoscută sub numele de Avântoasă.

În zona amplasamentului studiat, depozitele acoperitoare sunt de vârstă Holocen (fig. 2).

Holocenul inferior (qh₁) este reprezentat prin aluviunile terasei joase constituite din pietrisuri și nisipuri cu o grosime de 5 – 10 m, ca și depozitele loessoide care acoperă terasele inferioare.

Holocenul superior (qh₂) este reprezentat de depozitele aluvionare alcătuite la partea superioară din nisipuri fine, argiloase (2 m grosime) și spre baza din pietrisuri cu stratificație torontială cu lentile subțiri de nisipuri grosiere și marunte cu o grosime de 25 – 30 m.

2.3 DATE HIDROGRAFICE ȘI HIDROGEOLOGICE

Orasul Ploiești este situat între 2 mari râuri, Prahova la Sud-Vest și Teleajenul la Nord-Est, fiind străbătut de paraul Dambu ce izvorăște mai la Nord de oras din dealurile Baicoiului și se varsă în zona loc. Buchilasi.

Paraul Dambu este un afluent de parte dreaptă al râului Teleajen, care prezintă o suprafață de bazin (S) de 189 km² și o lungime (L) de 42 km.

Din punct de vedere hidrogeologic, acviferul freatic este cantonat în depozitele de nisipuri și pietrisuri situate sub depozitele loessoide de suprafață, nivelul hidrostatic al acestuia aflându-se la o adâncime cuprinsă între de -3 și -4 m.

2.4 DATE CLIMATICE

Zona studiată, aparține sectorului de climă continentală, cu veri caldușe, precipitații nu prea bogate, iar iernile reci, marcate uneori cu viscole puternice, dar și cu frecvente intervale de încălzire (datorate mai ales patrunderii aerului mediteranean din sud-vest și sud) care provoacă topirea și implicit discontinuitatea stratului de zăpadă.

Valoarea temperaturii medii anuale este de 10,6°C. Temperatura medie a lunii ianuarie prezintă



SC TUDOR ARHCONS SRL

str. N. Balcescu nr. 45, oras Chitila, jud. Ilfov
tel. 0723 298.726, fax: 035.581.6677

valori care scad sub -2.1°C , iar temperatura medie a lunii iulie prezinta valori de cca 22.0°C . Cantitatile medii anuale ale precipitatiilor nu depasesc 600 mm. Cantitatile medii din luna februarie insumeaza valori care nu depasesc 40 mm, iar cantitatile medii din iunie sunt de cca. 90 mm. Stratul de zapada prezinta numeroase discontinuitati in spatiu si timp, durata medie anuala a acestuia se cifreaza la cca. 40.

Frecventele medii anuale inregistrate la Ploiesti indica predominarea vanturilor din nord-est (12.7%) si nord (10.2%), urmate de cele din est (9.2%) si vest (7.6%). Frecventa medie anuala a camfului este de 44.7% la Ploiesti.

Adancimea maxima de inghet in zona investigata, conform STAS 6054-84 „Teren de fundare. Adancimi maxime de inghet. Zona teritoriului” este de 80 - 90 cm.

2.5 DATE SEISMICE

Conform standardului SR 11100/1-93 „Zonarea seismica a teritoriului Romaniei”, perimetrul cercetat se incadreaza in macrozona de intensitate B_1 , cu perioada de revenire de 50 de ani.

Conform normativului P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica - Partea I”, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani, este: $a_p = 0.35\text{ g}$, iar perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 1.6\text{ sec}$.

2.6 INCADRAREA IN ZONE DE RISC NATURAL

Incadrarea in zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se gaseste zona studiata se face in conformitate cu prevederile:

- legii nr. 675/11.2001, Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a: zone de risc natural” si
- ghidului GT006-97 „Ghid privind identificarea si monitorizarea alunecarilor de teren si stabilirea solutiilor cadru de interventie, in vederea prevenirii si reducerii efectelor acestora, pentru siguranta in exploatare a constructiilor, refacerea si protectia mediului”.

Riscul este o estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutremurele de pamant, inundatiile si alunecarile de teren.

Cutremurele de pamant: zona de intensitate seismica pe scara MSK este B_1 , cu o perioada de revenire de cca. 100 ani.

Inundati: aria studiata se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii mai mici de 100 mm in 24 de ore, cu arii afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa.

Alunecari de teren: zona in care se afla amplasat perimetrul cercetat, este caracterizata cu

SC TUDOR ARHCONS SRL
 str. N. Bălcescu, nr. 45, oras Chilia, jud. Ilfov;
 tel: 0723.299.726, fax: 033.581.8671

potential scazut si probabilitate redusa de alunecare.

3 CARACTERISTICI STRUCTURALE**3.1 STRUCTURA LITOLOGICA A TERENULUI DE FUNDARE**

Analiza datelor din lucrarile de investigare executate in zona amplasamentului, au evidenciat structura litologica a terenului natural de fundare, rezultatele obtinute fiind, in mod sintetic, urmatoarele:

- la suprafata, se gasesc depozite de umpluturi antropice alcatuite preponderent din materiale coezive argiloase, in amestec cu nisip, pietris si uneori cu fragmente de caramizi si beton de ciment. Grosimea acestora variaza intre 0.20 si 0.40 m;
- sub depozitele de umpluturi, se afla depozite coezive alcatuite din argile cenușii-negriceoase, plastic variabile, a caror grosime variaza intre 0.40 si 1.90 m;
- dupa depozitele coezive, pana la adancimea de 7.00 m, se intalnesc depozite necoezive alcatuite din pietris mediu – mare cu nisip prafos. Locai, si in special la partea inferioara pot aparea intercalate lentile decimetrice de nisip prafos sau argila nisipoasa.

Nivelul apei subterane variaza intre 3.5 si 5.5 m adancime, fiind direct influentat de nivelul precipitatilor precum si de pierderile din retelele hidroedilitare.

3.2 PARAMETRI GEOTEHNICI ORIENTATIVI

Parametri geotehnici orientativi pentru terenul de fundare, au fost stabiliti pe baza determinarilor geotehnice de laborator, efectuate pe probele prelevate din zona amplasamentului, preiucrate conform recomandarilor normelor de specialitate.

Tabel nr. 2. Parametri geotehnici pentru terenul natural de fundare.

PARAMETRII GEOTEHNICI		
<i>Teren de fundare</i>	<i>Argile</i>	<i>Pietris cu nisip argilos - prafos</i>
<i>Greutatea volumica</i> γ [kN/m ³]	18.5 + 20	20 + 21
<i>Unghiul de frecare</i> φ [°]	15 + 18	30 + 32
<i>Coeziunea</i> <i>c</i> [kPa]	20 + 75	0 + 5
<i>Modul de deformatie liniara</i> <i>E</i> [kPa]	10000 + 17000	25000 + 35000
<i>Indice de plasticitate</i>	18.0	-

CHARACTERISTICILE STRUCTURALE ALE TERENULUI DE FUNDARE
 DIN STR. BOIAN NR. 3, MUN. PLOIESTI
 - REFERAT GEOTEHNIC -

pag. 7 / 10



SC TUDOR ARHCONS SRL

 str. N. Balcescu nr. 45, oras Chitla, jud. Ilfov
 tel: 0726.299.726, fax: 033.581.6671

I_a [%]		
Indice de consistenta	0.76	-
I_c [%]		
Porozitatea	39.5	-
n [%]		
Indicele porilor	0.65	-
e [-]		
Grad de saturare	0.95	-
S_r [-]		
Coeficientul de frecare	0.30	0.25
μ [-]		
Presiunea conventionala de baza	250 ⁽¹⁾	350 ⁽¹⁾
p_{conv} [kPa]		

Observatii:

(1) - Valoare conform STAS 3300/2-85 pentru fundatii avand latimea talpii $B = 1$ m si adancimea de fundare $D_f = 2$ m.

4 CONCLUZII

Referatul geotehnic a fost intocmit in vederea elaborarii experizei tehnice pentru un numar de 114 imobile din mun. Ploiesti, avand functiunea de locuinte sau spatii cu alta destinatie, in scopul stabilirii lucrarilor de interventie: consolidare sau demolare a imobilelor

Scopul prezentei documentatii este de a oferi date referitoare la caracteristicile geotehnice structurale ale terenului de fundare din amplasamenteleobiectivelor expertizei.

Obiectivului prezentului referat geotehnic se afla amplasat in partea de est a brasului pe strada Boian, la nr. 3.

Adancimea maxima de inghet in zona investigata, conform STAS 6054-84 „Tereni de fundare. Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului”, este de 80 - 90 cm.

Conform hartii de macrozonare seismica a teritoriului Romaniei, anexa la SR 11100/1-93 „Zonarea seismica a teritoriului Romaniei”, perimetrul cercetat se incadreaza in macrozona de intensitate 8-, cu perioada de revenire de 50 de ani.

Conform normativului P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica - Partea I”, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani, este: $a_p = 0.35$ g, iar perioada de control (coll) a spectrului de raspuns $T_c = 1.6$ sec.

Din punct de vedere al incadrarii in zonele de risc natural, aria in care se situeaza zona studiata se incadreaza astfel:

- *Cutremurele de pamant*: zona de intensitate seismica pe scara MSK este 8-, cu o perioada



SC TUDOR ARHCONS SRL

str. N. Balcescu, nr. 95, oras Pitesti, Jud. Ifov
tel: 0723.294.728, fax: 003591.3671

de revenire de cca. 100 ani

- *Inundatii:* aria studiata se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii mai mici de 100 mm in 24 de ore, cu arii afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa.
- *Alunecari de teren:* zona in care se afla amplasat perimetrul cercetat, este caracterizata cu potential scazut si probabilitate practic zero de alunecare

Dupa analiza datelor din lucrarile de investigare executate in zona amplasamentului, se poate concludiza ca terenul de fundare din amplasamentul obiectivului este alcătuit din argile cenuși-negricioase, plastic varfoase, cu grosimi cuprinse între 0,40 și 1,90 m

Parametri geotehnici orientativi pentru terenul de fundare, au fost stabiliti pe baza determinarilor geotehnice de laborator efectuate pe probele prelevate din zona amplasamentului, prelucrate conform recomandarilor normelor de specialitate.

Elaborat,
ing. Georgiana COSTICA



BIBLIOGRAFIE

Prezenta documentatie a fost intocmita pe baza datelor cuprinse in standardele, lucrarile si studiile de specialitate urmatoare:

1. NP 074-2014: Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii
2. NP 112-2004: Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directe.
3. STAS 1709/1-90: Adancimea de inghet in complexul rutier.
4. STAS 1709/2-90: Prevenirea si remedierea degradarilor din inghet-dezghet.
5. STAS 1242/3-87: Teren de fundare. Cercetari prin sondaje deschise.
6. STAS 1242/4-85: Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi.
7. STAS 3300/1-85: Teren de fundare. Principii generale de calcul.
8. STAS 3300/2-85: Calculul terenului de fundare in cazul fundarii directe.
9. STAS 6054-84: Teren de fundare. Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului
10. STAS 11100/1-93: Zonarea seismica a teritoriului Romaniei
11. SR EN ISO 14688-1:2004/AC:2006 Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 1. Identificare si descriere.
12. SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.
13. P100-1/2013: Cod de proiectare seismica Partea I.
14. GT 006-97: Zonarea teritoriului, functiile de potentialul de productie a alunecarilor de teren.
15. NP-082-04: Cod de proiectare Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului.
16. NE 001-86: Cod de Proiectare si Executie pentru Constructii Fundate pe Pamanturi cu Umflari si



SC TUDOR ARHCONS SRL

str. N. Balcescu, nr. 45, oras Chitila, jud. Ifov
tel: 0723 239 728, fax: 033 681 6671

Contractul Mari PUCM.

17. Ts – 1995: Norme orientative de consumuri de resurse pe articole de deviz pentru lucrari de terasamente.
18. „Enciclopedia Geografica a Romaniei” – Grigore Posea, 1982.
19. „Geomorfologia Romaniei” – Petre Cotet, 1973.
20. Harta Geologica, scara 1:200.000, Institutul Geologic, foaia 36, Ploesti, L-35-XXVII, 1967
21. „Geologie Inginereasca”, vol. I - I. Bancila, 1980.
22. „Fundatii” – A. Stanciu, I. Lungu, 2006.





SC TUDOR ARHCONS SRL

str. N. Balcescu, nr. 43, oras Chitila, jud. Ilfov
tel: 0723.299.726 fax: 053.581.6871

1 DATE GENERALE

1.1 DENUMIREA SERVICIULUI

EXPERTIZA TEHNICA PENTRU UN NUMAR DE 114 IMOBILE AVAND FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SAU SPATII CU ALTA DESTINATIE.

1.2 INVESTITOR

MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.3 BENEFICIARUL INVESTITIEI

DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU, PRIMARIA MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.4 SCOPUL REFERATULUI

Referatul geotehnic a fost intocmit in vederea elaborarii experizei tehnice pentru un numar de 114 mobile din mun. Ploiesti, avand functiunea de locuinte sau spatii cu alta destinatie, in scopul stabilirii lucranilor de interventie: consolidare sau demolare a imobilelor.

Scopul prezentei documentatii este de a oferi date referitoare la caracteristicile geotehnice structurale ale terenului de fundare din amplasamenteleobiectivelor experizei.

Documentata a fost elaborata pe baza lucranilor de prospectiune de teren si laborator executate in zona obiectivelor, precum si pe baza datelor extrase din hartii, norme, lucrari de specialitate.

1.5 AMPLASAMENTUL

Municipiul Ploiesti este unul din orasele mari ale Romaniei, resedinta a judetului Prahova, fiind situat la 60 km nord de Bucuresti, avand o suprafata de aproape 60 km² si o populatie de cea 210000 locuitori. Se invecineaza la nord cu comuna Blejoi, la sud cu comunele Barcanesti si Brazii, la vest cu comuna Targsova Vechi, la est cu comuna Bucov.

Ploiestiul este si un important nod de transport, situandu-se la intersectia mai multor drumuri care leaga capitala Bucuresti si partea de sud-est a tarii de Transilvania si Moldova.

Obiectivului prezentului referat geotehnic se afla amplasat in partea de est a orasului, pe strada Boian, la nr. 3 (fig. 1).

Anexa nr. 2 la HCL 427/dot

Anexa

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Sc.1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
138285	196mp	Str.Boian, Nr.3, Mun.Ploiesti, jud.Prahova

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



JUDETUL PRAHOVA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
 ANEXA LA CERTIFICATUL
 DE URBANISM
 Nr. 55
 MUNICIPIUL PLOIESTI
 2023
 JUDETUL PRAHOVA

Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categ.de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentii
1	CC	196mp		teren delimitat cu gard de lemn,beton si metal
Total		196mp		

Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata constr. la sol	Valoare de impozitare	Mentii	
C1	35mp		LOCUINTA	
Total		35mp		

Suprafata totala masurata= 196mp
 Suprafata din oct= 196mp

EXECUTANT
 SC Ramboll South East Europe S.R.L.
 CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-BN-F, Nr. 005012.04.2012
 VOICU Marius-Sorin
 2015
 CLASA I

INSPECTOR
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
 Semnatura si Parola
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
 Data: _____
 Stampila BCPI IANCU CONSTANTA
 CONSILIER GR. IA



Opinera nr 3 loc HCL 427/2024

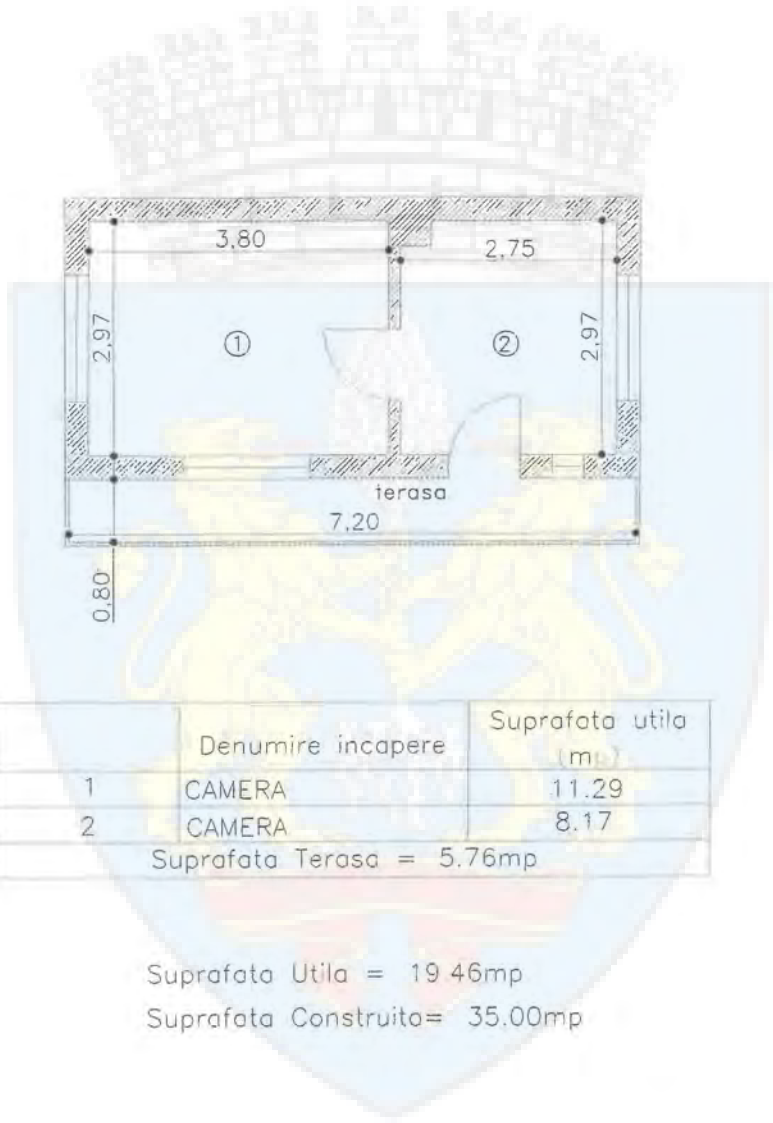
RELEVEE CONSTRUCTII

Sc.1:100



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	19.46 mp	str.Boian, nr.3, mun.Ploiesti, jud.Prahova

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



	Denumire incapere	Suprafata utila (m ²)
1	CAMERA	11.29
2	CAMERA	8.17
Suprafata Terasa =		5.76mp

Suprafata Utila = 19.46mp
 Suprafata Construita = 35.00mp



CERTIFICAT DE AUTORIZARE Excutant
 Seria B Nr. 897
 Clasa M ROMANIA S.R.L.

Excutant	Data
<i>[Signature]</i>	Julie 2013
Receptionat	Data



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea
Funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține
domeniului privat al Municipiului Ploiești



SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești



A. INTRODUCERE

A1. Denumirea autorității contractante

Municipiul Ploiești

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

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

A3. Obiectul procedurii de licitație - Vânzarea imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, 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 și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.118/31.03.2014, – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, 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 împuterniciteului.
- c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:

- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
 - nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
 - în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
 - în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
 - ofertantul își asumă cunoașterea stării tehnice a construcțiilor și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni.
- d. Chitanța privind achitarea Documentației de atribuire.
- e. Dovada achitării taxei de participare la licitație.
- f. Dovada constituirii garanției de participare la licitație.
- g. Dovezi privind deținerea sumei ofertate prin prezentarea de documente de natură bancară în lei sau valută.

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

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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

B.2. Stabilirea criteriilor de atribuire

Criteriile de atribuire:

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

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

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

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

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

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

B.3. Publicitatea operațiunii

B3.1. Elaborarea și publicarea anunțului de licitație

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

B3.2. Punerea la dispoziție a documentației de atribuire

Documentația de atribuire poate fi obținută în urma unei solicitări a fiecărei persoane interesate. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

B3.3. Reguli de comunicare 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 poșta 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.

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

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

B.4.2.3. Reținerea garanției de participare

Participantul va pierde garanția de participare dacă:
- își retrage dosarul de participare la licitație după înregistrarea acestuia și înainte de adjudecare și de desemnarea câștigătorului;
- ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 34 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

B.4.3. Taxa de participare la licitație

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire

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

B.4.5. Primire oferte

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

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

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

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

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

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

B.4.6. Desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oferțele 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 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 determină pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o alta licitație ulterioară, organizată de Municipiul Ploiești.

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

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

B.4.8. Dispoziții finale

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să 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 + construcție), înscris în Cartea Funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, 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 (teren + construcție), înscris în Cartea Funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, 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 și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.118/31.03.2014.

2. Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:

a. Adresă imobil: Ploiești, str. Boian, nr. 3.

- Construcție cu suprafață construită de 35 m². Pentru construcția existentă a fost întocmit un raport de expertiză prin care expertul a concluzionat că acesta trebuie demolată. Conform datelor prezentate în raportul de expertiză, la data verificărilor efectuate în teren, construcția se afla în stare de degradare și avarie structurală avansată fiind încadrată în clasa de risc seismic R_sII.

- Teren în suprafață de 196 m²

b. Cadastru și Publicitate Imobiliara: CF 138285

- **Construcție - nr. cadastral: 138285-C1,**
- **Teren nr. cadastral 138285 (teren)**

c. Preț de pornire la licitație: 77986,38 lei

d. Taxă participare licitație: 500 lei

e. Garanție de Participare la licitație: 7799 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. 2045/29.12.2023 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L. și valoarea de inventar a imobilului.

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



CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ PRIVIND IMOBILULUI (TEREN + CONSTRUCȚIE), ÎNSCRIS ÎN
CARTEA FUNCIARA NR. 138285, SITUAT ÎN PLOIEȘTI, STR. BOIAN, NR. 3
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 (teren + construcție), înscris în cartea funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, 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 (teren + construcție), înscris în cartea funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, 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 (teren + construcție), înscris în cartea funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, 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 (teren + construcție), înscris în cartea funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, 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)