

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. _____

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 al domnilor consilieri: Marcu Valentin, Tudor Aurelian-Dumitru, Frusina Nicolae-Vlad, Popa Gheorghe, Andreescu Costel, Ganea Cristian Mihai, Vîscan Robert-Ionuț, precum și Raportul de specialitate înregistrat sub numărul _____ la Direcția Gestiune Patrimoniu și la Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte sub numărul _____, la proiectul de hotărâre 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;

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;

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;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Însușește raportul de evaluare nr. 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 Funciara 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 Funciara 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.), acesta 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 Funciara 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 Funciara nr. 138285, situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, în următoarea componență:

MEMBRI:

- Consilier local
- Consilier local
- Consilier local
- Consilier local
- reprezentant din cadrul Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice

Ploiești

MEMBRI SUPLEANTI:

- Consilier local
- 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:

- Consilier local
- Consilier local
- Consilier local

MEMBRI SUPLEANTI:

- 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 de 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

Președinte de ședință,

**Contrasemnează
Secretar General,
Mihaela Lucia CONSTANTIN**



Ploiesti, Str. St. Gracianu nr 33, bloc L3, ap.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 SINTAZA EVALUARII

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

- Teren întravilan în suprafața de 196 mp, cu categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Ploiești, Str Boian nr 3, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr 138285 a loc. Ploiești, având nr cad 138285, împreună cu construcția edificată pe acesta;
- C1-Locuinta cu regim de înălțime P, având Sc la sol de 35 mp, Sd= 35 mp, înscrisă în Cartea Funciara nr 138285 a loc. Ploiești, având nr cad 138285-C1.

Observatii: Conform Raport de expertiză tehnică privind starea tehnică a clădirii, întocmit în anul 2015 de către TUDOR ARHCONS, clădirea se află în stare de degradare și avariere structurală avansată. Asadar, construcția a fost luată în calcul cu valoare 0. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului liber, fără a se aplica costuri de demolare a construcției, acestea putându-se recupera din vânzarea materialelor rezultate în urma acestui proces.

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

Terenul se află în zona cu interdicție de construire până la elaborarea PUD/PUZ și zona de protecție a infrastructurii feroviare.

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

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

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piață- **MUNICIPIUL PLOIESTI (în calitate de utilizator desemnat), în vederea tranzacționării pe piața liberă.**

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
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;

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

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

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL



IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem 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;
- Date 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	Actiuni 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	Restricții 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	Reconcilierea 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

Obiectul 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, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2022:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

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

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

2.8 Ipoteze și Ipoteze speciale

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

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe 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 s-ar putea 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 pareri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele, guri de 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 referitor 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 publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și 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, 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, inscisa 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.

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
- Notararea 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 (parter) - (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;



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării¹.

Piața specifică tipului de proprietate analizată este piața terenurilor intravilane din Localitatea Ploiești, jud. Prahova. Analiza datelor culese din aria de piață definită la (2.2) a presupus examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare celei evaluate.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinația de terenuri pentru construcții comerciale este în creștere, atât pentru terenuri cu suprafețe mari cât și pentru terenuri cu suprafețe mai mici.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vânzare la prețuri cuprinse în intervalul 80 - 140 euro/mp, în funcție de suprafața, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezulta cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările 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 construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

În acest caz, considerăm ca utilizarea comercială este cea mai potrivită având în vedere localizarea proprietății.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, proprietatea imobiliară comercială: este permisă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

4.2 Date privind modul de realizare a evaluării

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

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

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

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

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării. În cazul de față a fost utilizată comparație directă, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

4.3 Abordarea prin piata

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

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

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

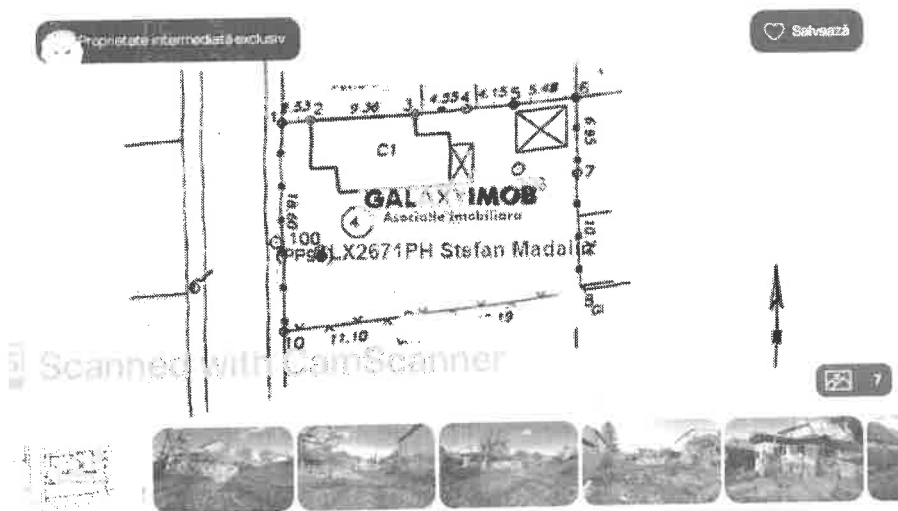
Terenul subiect fiind afectat de restricții de construire, nefiind construibil, restricții care sunt greu de cuantificat, aceasta abordare nu a putut fi aplicată.

Au fost prezentate totuși câteva oferte de vânzări terenuri în zona analizată sau zone similare ca atractivitate:

Comparabila 1:

Vanzare Teren Intravilan - zona Pictor Rosenthal, Ploiesti

[Ploiesti, zona Pictor Rosenthal - Vezi harta](#)



02.24 €/mp **38.900 €**

Rate de la 960 Ron/lună Simulează credit

Stefan Madalin
Fara comision
GALAXY IMOB

0754 465 389
Apelată acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy

Descriere

OLX2671RH11: Vanzare teren intravilan, constructie demolabila pe teren, in cartierul Pictor Rosenthal, Ploiesti.

Terenul are o suprafata 473 mp, deschiderea stradaia fiind de 18.50 m, imprejmuit cu gard de metal.

Dispune de toate utilitatile: Caze, Apa, Curent Electric, Canalizare, Strada in curs de asfaltare.

...
citeste mai mult

Specificatii

ID Anchet: X8GJ13000

Actus/Carieri

Suprafata teren: 473 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front L. strada: 18.6 m

Nr. fronturi: 1

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

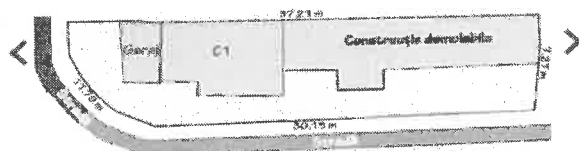
Comparabila 2:

Teren intravilan de vanzare, zona Buna Vestire, 285 mp

Suprafata teren = 285,00 mp

40.000 EUR

ID OFERTA: MSH2772NC



Caracteristici

Suprafata teren:	285 mp	Categorie:	Intravilan
Front strada:	30.15 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	2	Suprafata constructia:	171 mp
Tip teren:	Constructii		

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

Suprafata teren:	5229 mp	Categoria:	Intravilan
Fronti stradale:	80.49 m	Construcție pe teren:	
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	
Tip teren:	Construcții		

Utilitati

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

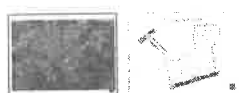
Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

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-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.

Coefficienti 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
A utila	58.5 mp		

S-a propus a se dezvolta, conform permisiuniilor inscrite 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
Instalație electrică	INELMAGP	58.51	65.00	1.0030	1.8135	6,917.55
Instalație sanitară	ISAMAGP	12.82	65.00	1.0030	1.9604	1,638.04
Instalație încălzire	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	

Venituri		
Numar unitati locative	1	
Au	58.5 mp	
Valoare unitara vanzare	1,200 Au	EUR/mp
Valoare vanzare proprietati construite	70,200 EUR	

	Valori	
Venituri din vanzare	70,200 EUR	
Costuri dezvoltare	55,972 EUR	
Total vanzare teren	14,228 EUR	
Suprafata teren	196 mp	
Valoare unitara teren	72.592 EUR/mp	

Valoare teren	14,228 EUR	
	70,716.01 RON	

Oferte vanzari spatii comerciale:

Spatiu comercial de vanzare, zona Central,
120 mp

360.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH4997R5

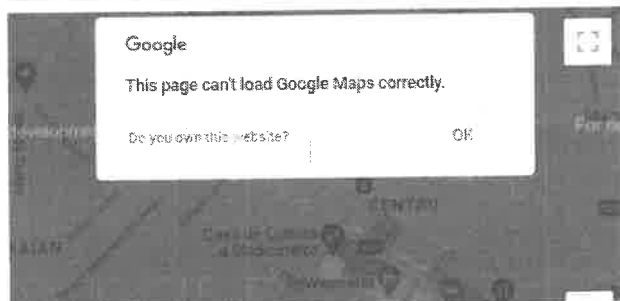


Caracteristici

Suprafata teren	120 mp	Tip constructie	Casa/Vila
Suprafata construita	130 mp	Etagi	Parter
Nr incaperi	4	Regim inaltimetric	
Tip constructie	2	An constructie	2010
Structura rezistenta	-	Structura rezistenta	Beton



Localizare



Latime vitrina:
Clasa birouri:
Inaltime spatiu:

- Nr. Locuri parcare:
- Suprafata teren:

Finisaje

Podele: Gresie
Ferestre cu geam termopan: PVC

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

Dotari

Confortizare: Apometre, Contor gaz
Diverse: Sistem de alarma
Dotari imobil: Acoperis

Utilitati

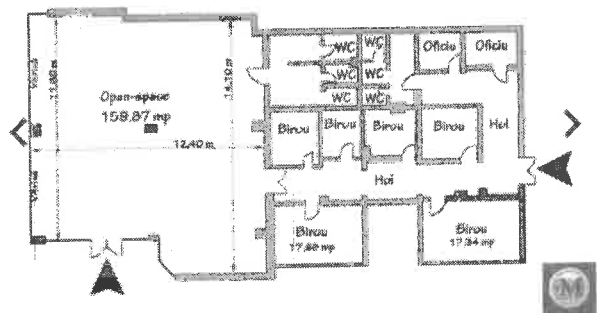
Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere
Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz

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 OPERATI: MSH55335G



Caracteristici

Suprafata utila: 298.14 mp
Suprafata construita:
Nr. Incaperi: 10
Nr. Grupuri sanitare: 6
Vitrina:
Latime vitrina:
Clasa birouri:
Inaltime spatiu:

Tip imobil: Bloc de apartamente
Etaj: Parter
Regim inaltime: P+8E
An constructie: inainte de 1990
Structura rezistenta: Beton
Nr. Locuri parcare:
Suprafata teren:

Finisaje

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

Stare interior: Buna
Ferestre cu geam termopan: PVC

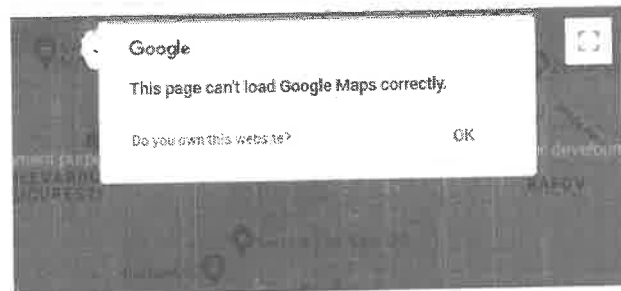
Dotari

Confortizare: Apometre
Dotari imobil: Acoperis

Utilitati

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

Localizare



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 OFERTA: MSH3196PZ

**Caracteristici**

Suprafata utila:	48.67 mp	Tip imobil:	Bloc de loc
Suprafata construita:	61.07 mp	Etaj:	F
Nr. Incaperi:	3	Regim inaltime:	
Nr. Grupuri sanitare:	1	An constructie:	
Vitrina:	-	Structura rezistenta:	F
Latime vitrina:	-	Nr. Locuri parcare:	
Clasa birouri:	-	Suprafata teren:	
Inaltime spatiu:	-		

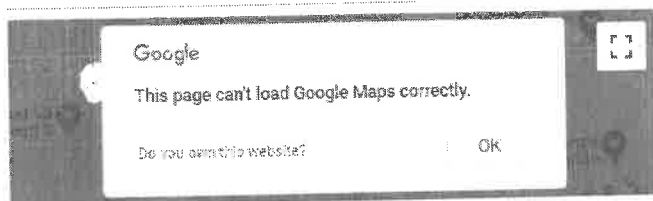
Finisaje

Podele: Gresie, Parchet

Stare interior: Renovat

Ferestre cu geam termopan: PVC

Iluminat: Aplice, Exterior ciadire, Lui naturala

Localizare**Dotari**

Contorizare: Apometre, Contor gaz

Dotari imobil: Interfon

Utilitati

Sistem 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
Suprafață utilă totală = 42,22 mp

Depozit: 10,68 mp

Espațiu comercial: 21,51 mp

Spatiu comercial de vanzare, zona Ultracentral, 125.45 mp

175.000 EUR +TVA

ID OFERTA: MSH8667UB

SUNA

CERE DETALII

Localizare

Caracteristici

Suprafata utila:	125.45 mp	Tip imobil:	Bloc de locuinte
Suprafata construita:	-	Etaj:	Parter
Nr. Incaperi:	7	Regim inaltime:	P+M
Nr. Grupuri sanitare:	1	An constructie:	inainte de 1990
Vitrina:	DA	Structura rezistenta:	Beton
Latime 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

Podea:	Gresie	Stare interior:	Buna
Ferestre cu geam termopan:	PVC	Iluminat:	Lamp, Lumina naturala

Dotari

Contorizare: Apometre, Contor gaz

Utilitati

Acțiun înaltim: Centrala proprie, Calorifere
Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz

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/ofertele 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**.

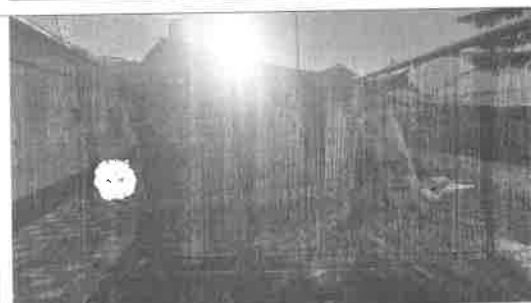
Astfel:

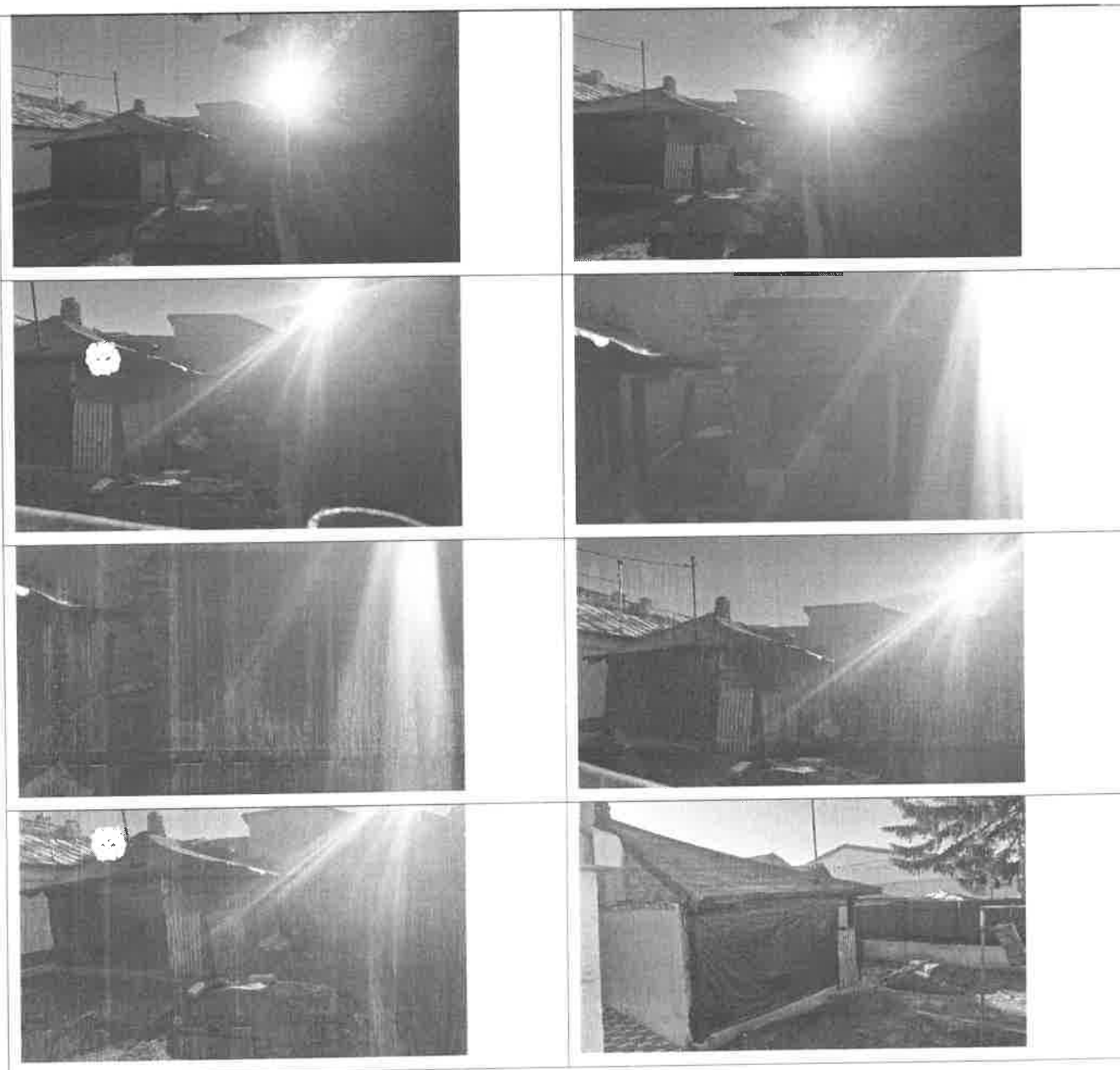
valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	lei	euro
138285	70.716,01	14.228

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 Dinc 18 OCT 2023

In scopul:

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

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL PLOIESTI**
cu domiciliul/sediu în județul **PRAHOVA**, localitatea **PLOIESTI**
satul **-**, sectorul **-**, cod postal **-**
strada **P-TA. EROU OR**, nr. **1A**, bl. **-**
sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, tel./fax **0244516699**, e-mail **PLOIESTI.RO**
înregistrată la nr. **307905** din **28-09-2023**

Pentru imobilul — teren și/sau construcții — situat în județul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul **-**, sectorul **-**, cod postal **-**
strada **BOIAN**, nr. **3**, bl. **-**
sc. **-**, et. **-**, ap. **-** sau identificat prin:
în temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. **209** / **1999**
fața **PUG** aprobată prin Hotărârile Consiliului Local nr. **209/1999** și **182/2009**

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 măsuratori și locuința C1 cu Sc la sol = 35 mp
se afla situat în intravilanul municipiului Ploiesti și aparține domeniului privat al Municipiului Ploiesti conform HCL
nr. 118 / 31.03.2014 și a Extrasului de Carte Funciara urmare cererii cu nr.134548/29.08.2023.
Conform PUG și RCU terenul este situat în zonă cu interdicție de construire până la elaborarea PUD/PUZ, de protecție
a infrastructurii feroviare și protecție în care sunt interzise construcțiile de locuințe.

2. REGIMUL ECONOMIC

Potrivita actuală a terenului: curți-construcții.

Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: zonă de protecție în care sunt interzise construcțiile de
locuințe, zonă cu interdicție de construire până la elaborarea PUD/PUZ și zonă de protecție a infrastructurii feroviare.

Utilizări permise:

- instituții publice, servicii profesionale, sociale, comert; activități rezidențiale; anexe gospodărești (garaj) - fcu
restricție, protecție SNCFR).

Utilizări interzise:

- locuințe, orice unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții pe parcele care nu îndeplinesc
condițiile de suprafață minimă (150 mp) și front la stradă (8 m) - pentru construcții înșiruite și suprafață minimă (200
mp) și front la stradă (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 valorică C, conform HCL nr.553/2011 și HCL nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR: E-11; Lmr; POT = 50%; CUT = 1,30;

- suprafața teren = 196 mp și front la stradă 7,9 mp;

- parcele neconstruibile;

Parcelele sunt considerate construibile dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

Impozit: DNU CARMEN - CONSTRUCȚII, 09-10-2023

Funcționar: COPIA ELENA PATRASCU - SFP-SERVICIU

- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) suprafața mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- regim de înălțime P-2/1-2;
- retragere minimă obligatorie față de aliniamentul străzii Baza va fi de 3-5 m și față de aliniamentul clădirilor existente - distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă - minimum 3m și față de clădirile amplasate pe parcelele alăturare, va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (conf. OMS 119/2014);
- distanțele minime obligatorii față de liniile laterale și posterioare ale parcelei, vor respecta Codul Civil;
- se va asigura accesul auto și pietonal din str. Baza;
- terenul are posibilitatea reconstrucției la utilitățile existente în zonă;
- pentru locuințe liniile laterale și limita posterioară, se vor realiza din împrejurimii opace cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament 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 noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești, conform HCL nr. 382/24.11.2009

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

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. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva FEA) privind evaluarea efectelor activităților publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la informații, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru evaluarea impactului asupra mediului și, în consecință, după caz, menținerea în vigoare a proiectului de investiții publice/private în funcție de rezultatul evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea sprijinirii certelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului asigură, la solicitarea solicitantului publică, centralizarea opiniilor publicului și a formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea proiectului de investiții în funcție de rezultatele consultării publice.

În acest sens:

<p>După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și stabilirii necesității evaluării efectelor acestuia asupra mediului. În urma evaluării impactului asupra mediului se va emite acordul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.</p>
<p>În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.</p>
<p>În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism nu se prezintă cererea de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul rămâne în obligația de renunțare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publice competente.</p>

Amplasament: DRU-COMEN - CONSILIER, 04-10-2023
Președinte: CICA-ELIANA PATRASCU - ȘEF SERVICIU

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovedă titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
- ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- | | | |
|--|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <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 electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | |
- d.2) avize și acorduri privind:
- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației
- d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
- d.4) Studii de specialitate
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- nu este cazul
- f) dovedă înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (nu este cazul);
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR
ANDREI-MIRCEA VOINESCUI
L.S.

SECRETAR GENERAL
MIHAELA-LUCIA CONSTANTIN

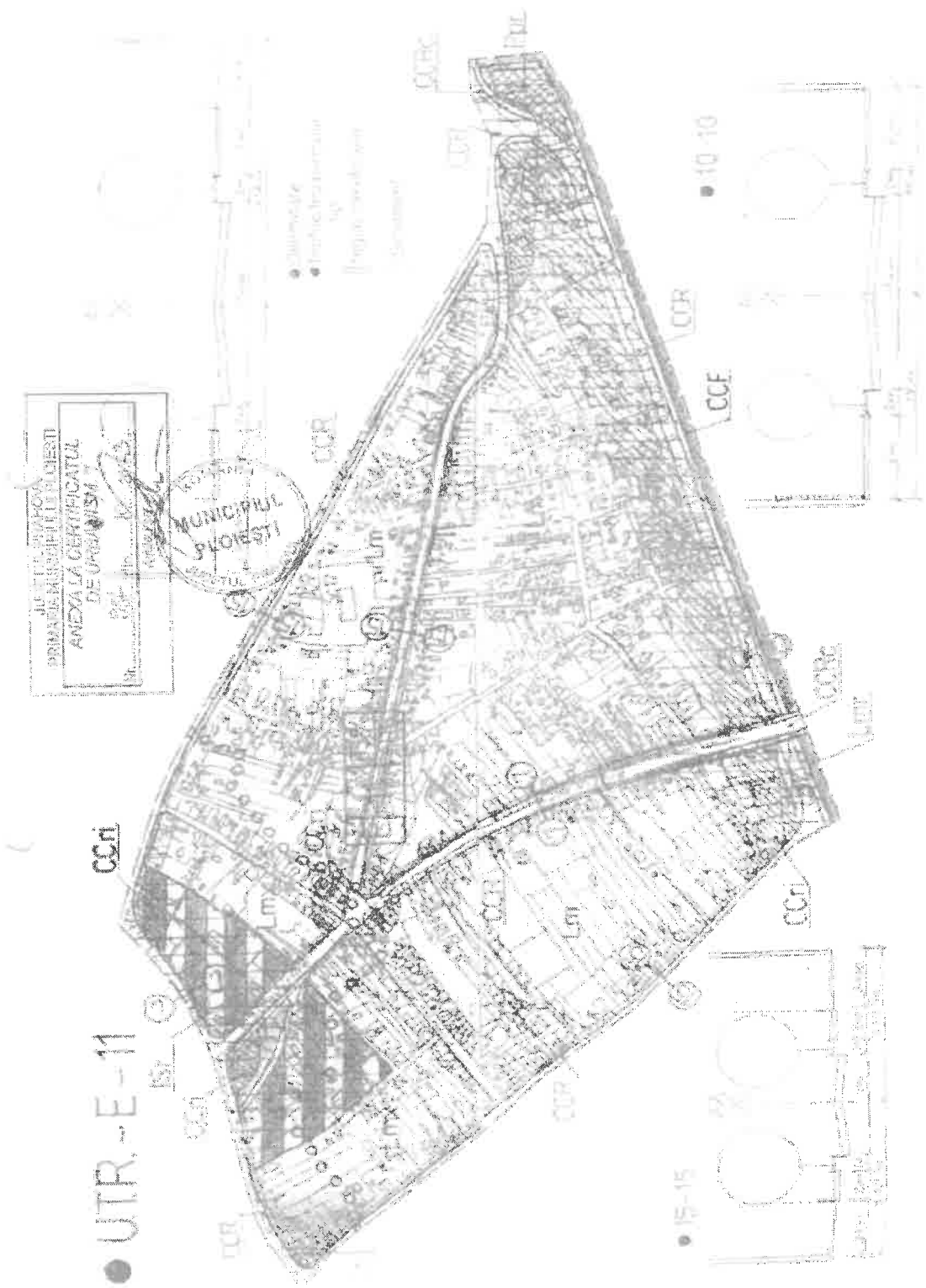
ARHITECT SEF
VERONICA RADU-XA

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
RITA-MARCELA MLEAGU

Achitat așa de lei, conform cotației nr. din
SCUTIT CONFORM ART.476 DIN CODUL FISCAL

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

Inscris: DINA CARMEN - CONSILIER, 05-10-2023
Verificat: COCA-REENA PATRASCU - SEF SERVICIU

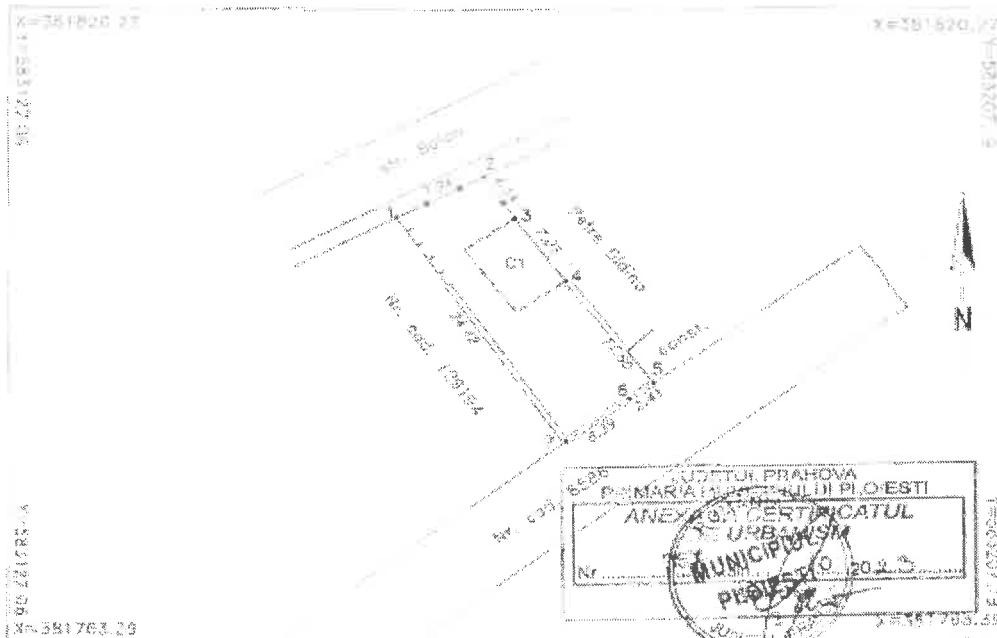


Anexa nr.11

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

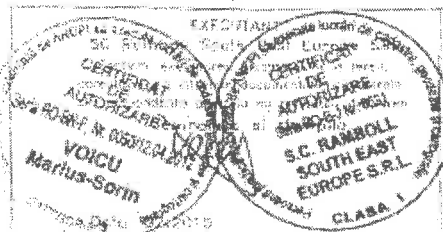
Sc.1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
138285	196mp	Str. Buzau, nr.3, Mda Ploiesti, Jud Prahova
Cartea fundiara nr.	VAT	Protegiu intravilan



Date referitoare la teren				
Nr. parcele	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare	Manif. cat
1	CC	96mp		
Total		196mp		teren delimitat cu gard de inechitatie si total
Date referitoare la constructii				
Cat. constructii	Suprafata construita pe sol	Valoarea de impozitare	Manif. cat	
CC	35mp		LOCUINTA	
Total	35mp			

Suprafata totala masurata pe teren:
Suprafata din aer: 196mp



INSPECTOR

Coordonator: Iancu Constanta
Inregistrare: 10/02/2023

Grup de lucru: Publicitate Imobiliara Prahova

IANCU CONSTANTA

CONSILIER GR. I



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 138285 Ploiești

Nr. cerere	134545
Ziua	29
Luna	08
Anul	2023
Cod verificare 100755345-033	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Boian, Nr. 3, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	138285	198	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	138285-C1	Loc. Ploiesti, Str Boian, Nr. 3, Jud. Prahova	S. construita la sol 35 mp; Locuinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
9927 / 05/02/2015	
AC: Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti (act administrativ nr. 118/31-03-2014 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIP:2844855. (DOMENIUL PRIVAT)	

C. Partea III. SARCINI

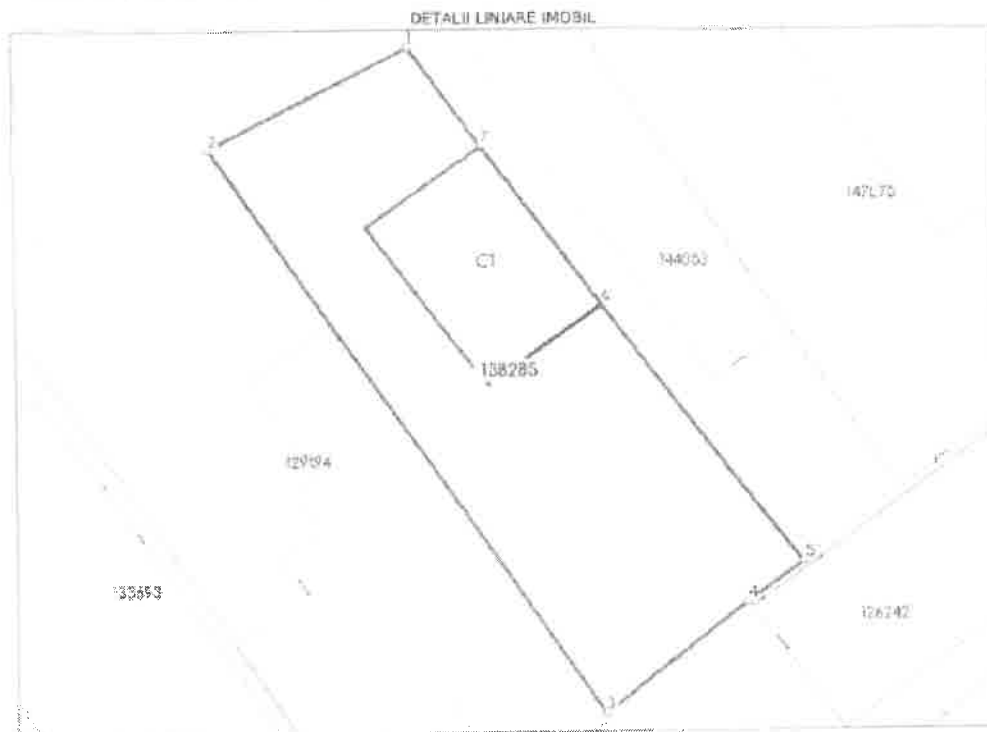
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 138285 Comuna/Draş/Municipiu: Ploieşti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
138285	196	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Terla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cursă constructivă	DA	196	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	138285-C1	construcție de locuințe	35	Cu acte	S. construită la sol: 35 mp; Locuința

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.938
2	3	24.423
3	4	6.381
4	5	2.411

Carte Funciară Nr. 138285 Comuna Drag/Municipiul Ploiești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	11.597
6	7	7.046
7	1	4.344

== Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografic 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedurii ai instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. 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



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 Dumitra, Cristian Ganea, Constantin Popa, Gheorghe Popa, Iulian Bolocan, precum și Raportul de Specialitate al Direcției de Gestiune 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 Gestiune 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 PLOIEȘTI
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENȚĂ ȘI
ADMINISTRARE FOND LOCATIV

ANEXA NR.1

LA HCL 118/2014

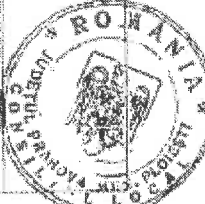


TABEL

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 Delavrancca 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	

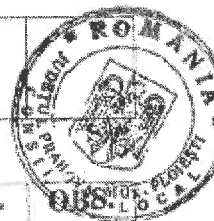
NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAF. (mp)	OBS.
156	Str.Lucernei nr. 11B	Spatiu liber	-Locuință	s.utila - 51,74 s. constr.- 95,00	
			-teren situat sub construcție locuință	95,00	
			garaj	s. utila- 24,42	

				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	

			-teren curte	161,00	
NR. CRT.	ADRESA IMOBIL	NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ	DESTINAȚIA SPAȚIULUI	SUPRAF. (mp)	
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 Mocanu Ion	Teren curte Teren curte	128.06 109.96	
		Nicolae Marina	Teren curte	247.22	
		Dragomir Elena	Teren curte	84.29	
		Naumovici Steliana	Teren curte	84.29	
		Mila Monica	Locuinta	62.86	
5.	Amurgului nr. 2	Bostoca 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	Delcibah 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 Sitrbescu Genovi	Locuinta Locuinta	31.00 31.20	
		Lichiaropol 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	
		Ilieș 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 + Teren garaj	40,25+ 15,60	
		Cheorghiu 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+ Teren garaj	32,90+ 11,61	
		Chirulescu Stefan	Teren curte	44,51	
		Bracasescu Maria	Teren curte	31,08	
		Teodorescu Emanuel	Teren curte + Teren garaj	28,65+ 15,86	
		Hurumiu Mihai	Teren curte	44,51	
		Ionita Victoria	Teren curte	44,51	
		Dimu 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 Marin	Teren curte	27,45	



Str. Nicolae Balcescu nr. 46, Chitila, Ilfov
Tel: 0723 298 726 / Fax: 033 581 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: 033 591 6671
E-mail: tudorarchcons@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 in 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;



ISO:9001:2008



ISO:14001:2004



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723 289 725 / Fax: 033 581 8671
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 incadrare:

- zona seismica de calcul: $a_g=0,28g$, $T_c=1,0$ (Ploiesti);
- perioada in care a fost executata constructia: executata in anul 1950, cu interventii ulterioare in timp;
- numar de niveluri: parter;
- categoria sistemului structural: cladirea este o constructie parter din bame 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 expertizarii: 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 impreună 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 seismică

Zonarea seismică si datele necesare proiectarii au fost considerate conform « Cod de proiectare seismică – 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: 033 981 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com

Perioada de colt 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:

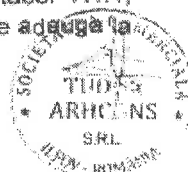
Un depozit de umpluturi in grosime de 0,30....0,80m, alcatuite predominant din materiale coezive argiloase-prafoase, in amestec cu nisip, pietris si uneori cu fragmente de caramizi si beton de ciment;

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 conventiionala 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 Balcescu nr. 46, Chitila, Ilfov
Tel: 0723 289 726 / Fax: 033 681 6671
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 influențat de nivelul precipitațiilor precum și de pierderile din rețelele hidroedilitare.

Adancimea de îngheț, 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 sipci batute pe două randuri 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.

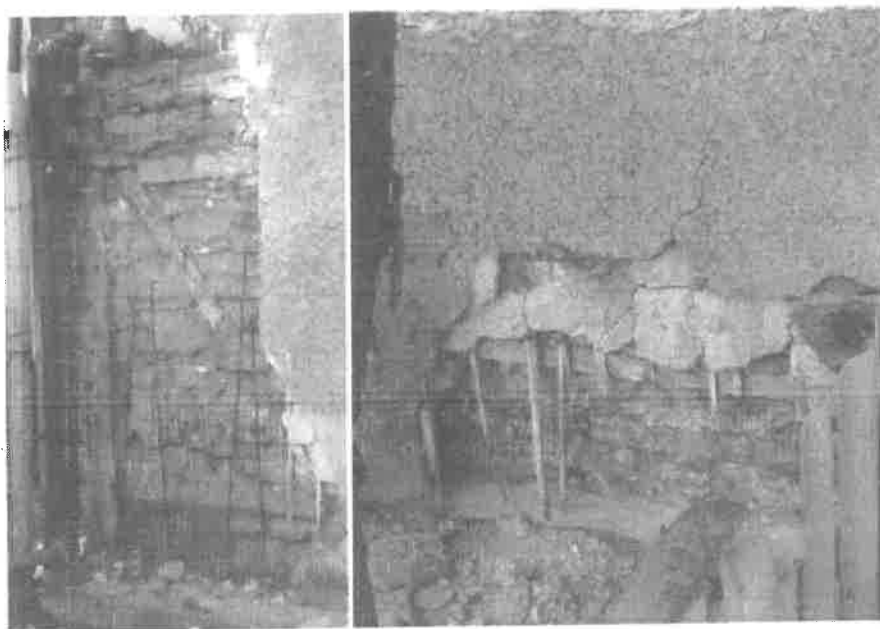


Foto 2, 3. Detaliu de execuție pereți din bame montate între stalpi, apoi se încarcă cu pământ pe ambele fețe și în final se tencuiesc fie cu pământ galben, fie cu mortar din ciment.

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. 46, Chitila, Ilfov
Tel: 0723 299 726 / Fax: 033 581 8671
E-mail: tudorathcons@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.

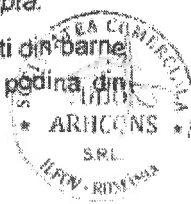


Foto 2, 3. La stanga fatada din strada, si calcan lateral stanga pe limita de proprietate.
La dreapta fatada opusa strazii.



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, planseul peste parter din grinzi si podina din lemn.



ISO:9001:2008



ISO:14001:2004



Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723 289 726 / Fax: 033 561 6671
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 latura dreapta, cu ajutorul unor scari de o treapta din beton simplu.

Peretii sunt realizati din barne 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.

Placa 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.

Clădirea este debransata de la rețelele 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 relevée 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 investigatiile 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

Pentru 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 calitativă 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 clădirii existente din str. Boian nr. 3, la exterior și interiorul acesteia.

Clădirea se prezintă într-o stare avansată de degradare, locuința este în exploatare din 1950, în decursul anilor au fost făcute intervenții de tip reparații și zugrăveli și reabilitări. În prezent este nelocuită, nelocuibilă și debransată 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 „gavitionalal” 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 înălțimi 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 distribuirea forțelor orizontale la montanți 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 R NP112/2004, se constată nerespectarea:

- cerințelor de alcătuire a fundațiilor;



ISO 9001:2008

ISO 14001:2004





Str. Nicolae Balcescu nr. 46, Chitila, Ilfov
Tel: 0723 299 726 / Fax: 033 581 8671
E-mail: tudorarhcons@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 indeplinit 10 (punctaj maxim)
- neindeplinire minora 8+10
- neindeplinire moderata 4+8
- neindeplinire majora 0+4

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

Nr.	CRITERIU	CRITERIU DE APECIERE	Ri
1	Calitatea sistemului	Eficienta conștrângerii spațiale a elementelor structurii care depinde de natura și calitatea legăturilor între pereții de pe direcțiile ortogonale și a legăturilor între pereți și planșee; existent arilor 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 sfrituri și/sau nise, etc.	2
3	Tipul planșeelor	Rigiditatea planșeelor în plan orizontal și eficiența legăturilor cu pereții (capacitatea de a asigura compatibilitatea deformațiilor pereților structurali și de a împiedica rasturnarea pereților pentru forțe 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 absenta bowindow-urilor.	6
5	Configurație în elevație	Uniformitatea geometrică și structurală în elevație exprimate prin absența / existent retragerilor etajelor succesive, existent unor proeminente la ultimul nivel, discontinuități create de spornirea 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 259 726 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarchcons@gmail.com

9	Interacțiuni posibile cu clădirile adiacente	Criterii de apreciere: existent/absenta riscului de ciocnire cu clădirile alaturate (clădire izolată, clădire cu vecinătăți pe 1, 2, 3 laturi), înălțimile clădirilor vecine, existent riscului de cadere a unor componente ale clădirilor vecine.	7
10	Elemente nestructurale	Existența unor elemente de zidărie majore (calcani, frontoane, timpane), placaje grele, alte elemente decorative importante care prezintă risc de prăbușire.	4

Rezultatul analizei calitative detaliate în raport cu criteriile de conformare structurală, de alcătuire a elementelor și respectare a regulilor constructive, se cuantifică prin gradul de îndeplinire 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 zidărie 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 (luna 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 8871
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

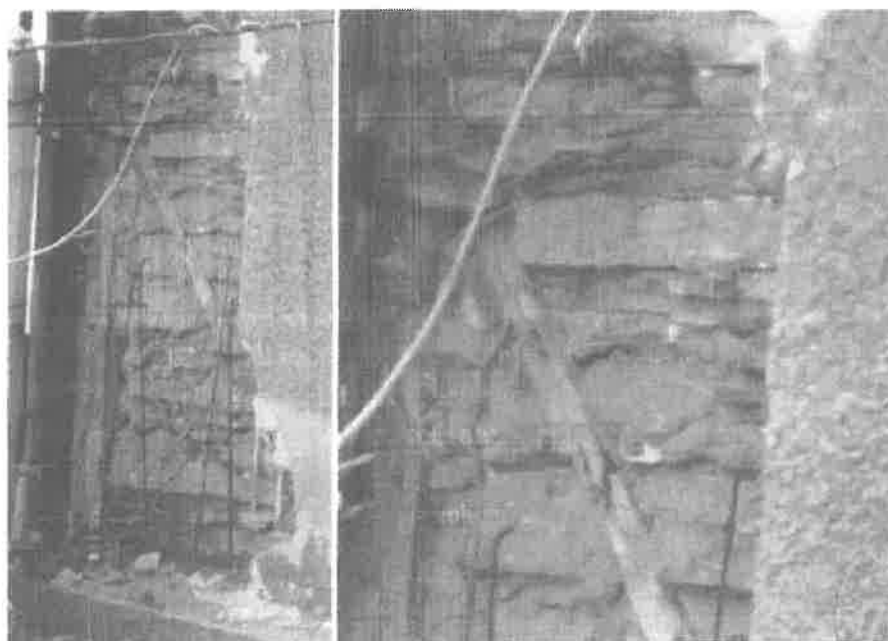


Foto 16, 17, 18. Aspect perete calcan lateral stanga la partea superioara

- degradarea si dezintegrarea 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: tudorarchcons@gmail.com

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

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_2			
< 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 imobilul parter din str. Bolan nr. 3, Ploiesti.

Rezultatele investigațiilor au fost făcute în prezența reprezentantului proprietarului și sunt prezentate în prezența 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: tudorarchcons@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 toată durata vieții;
- * degradări structurale grave;
- * starea elementelor nestructurale este nesatisfacătoare.

Umiditatea excesivă este cauza principală în procesul de degradare a lemnului, expus la acțiunea agenților fizici, chimici și biologici.

În starea actuală încadrarea este în „clasa de risc seismic R_{II} în care se încadrează construcțiile care sub efectul cutremurului de proiectare pot suferi degradări structurale majore, dar la care pierderea stabilității este puțin probabilă” în conformitate cu prevederile cap. 8.2 din Normativ P100-3/2008 Anexa la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 704/2009.

Rezultă că, în starea actuală construcția nu poate fi reabilitată din cauza putrezirii lemnului care constituie materialul principal din care este executată.

10. Concluzii

Clădirea din str. Boian nr. 3, este propusă spre demolare din cauza materialelor din care este executată.

Având în vedere cele menționate în prezenta documentație se poate realiza demoierea - demonatarea totală / parțială a construcției.

Măsurile de intervenție propuse prin expertiză nu influențează negativ rezistența și stabilitatea construcțiilor învecinate fiind la distanță 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. Ifov
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: 0723.296.726, fax: 033.581.6671

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 Chilla, jud. Ilfov
tel. 0723.299.726, fax: 033.581.6671



Fig. 1. Amplasamentul obiectivului

1.6 OBIECTIVUL

Obiectivul situat în str. August Laurian nr. 12 (fig.1), este reprezentat de un imobil cu regimul de înălțime Parter și suprafața totală de 30.35 mp



Fig. 2. Obiectivul expertizei.

2 CADRUL NATURAL

2.1 DATE GEOMORFOLOGICE

Unitatea de relief din care face parte zona studiată este reprezentată de Câmpia Ploieștiului, delimitată la vest de râul Prahova și la est de râul Teleajen.

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. PLOESTI.
- REFERAT GEOTEHNIC -

Page 47/90

SC TUDOR ARHCONS SRL

str. M. Balcescu, nr. 45 oras Pitesti, jud. Pitesti
tel: 0723.299.725, fax: 033-581.5571

general uniforme, alcătuite la partea superioară din argile și nisipuri argiloase, iar spre bază din pietrisuri cu stratificație torontială și lentile subțiri de nisipuri groșiere cu pietrisuri marunte. Urmare a acestor depozite acumulate în regiune, zona este cunoscută în literatura de specialitate și sub denumirea de conul de dejecție aluvionar 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 înclinatii 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 Avantfosa.

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

Holocenul inferior (qh_1) este reprezentat prin aluviunile terasei joase constituite din pietrisuri și nisipuri cu o grosime de 5 – 10 m, ca și depozitele loessoide care acopera terasele inferioare.

Holocenul superior (qh_2) este reprezentat de depozitele aluvionare alcătuite la partea superioară din nisipuri fine, argiloase (2 m grosime) și spre bază din pietrisuri cu stratificație torontială cu lentile subțiri de nisipuri groșiere și marunte cu o grosime de 25 – 30 m.

2.3 DATE HIDROGRAFICE SI HIDROGEOLOGICE

Orasul Ploiesti este situat între 2 mari râuri, Prahova la Sud-Vest și Teleajenul la Nord-Est, fiind străbatut de paraul Dambu ce izvoraste 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 calduroase, 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: 0723.299.726, fax: 023.581.8871

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 calmului este de 44.7% la Ploiesti.

Adancimea maxima de inghet in zona investigata, conform STAS 6054-84 „Teren de fundare. Adancimi maxime de inghet. Zonarea 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: $a_g = 0.35\text{ g}$, iar perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_d = 1.6\text{ sec}$.

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. 575/11.2001, 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 vitioara si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuti in vedere sunt: cutremurele de pamant, inundatiile si alunecari de teren.

Cutremurele de pamant: zona de intensitate seismica pe scara MSK este B_1 , cu o perioada 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 anii 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. Balcescu, nr. 45, oras Chitila, jud. Ilfov
tel: 0723.259.726, fax: 033.581.6671

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 evidentiat 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 cenusii-negricioase, plastic vartoase, 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. Local, 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, prelucrate conform recomandarilor normelor de specialitate.

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

PARAMETRII GEOTEHNICI

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

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

Pag. 7 / 10

SC TUDOR ARHCONS SRL

str. N. Bălcescu, nr. 45, oraș Chilia, jud. Ilfov
tel: 0723.299.726, fax: 033.581.6671

I_c [%]		
Indice de consistență	0.76	-
I_c [%]		
Porozitatea	39.5	-
n [%]		
Indicele porilor	0.65	-
e [-]		
Grad de saturare	0.95	-
S_r [-]		
Coefficientul de frecare	0.30	0.25
μ [-]		
Presiunea convențională de bază	250 ⁽¹⁾	350 ⁽¹⁾
\bar{p}_{conv} [kPa]		

Observatii:

(1) - Valoare conform STAS 3300/2-85 pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2$ m.

4 CONCLUZII

Referatul geotehnic a fost întocmit în vederea elaborării expertizei tehnice pentru un număr de 114 imobile din mun. Ploiești, având funcțiunea de locuințe sau spații cu altă destinație, în scopul stabilirii lucrărilor de intervenție: consolidare sau demolare a imobilelor.

Scopul prezentei documentații este de a oferi date referitoare la caracteristicile geotehnice structurale ale terenului de fundare din amplasamentele obiectivelor expertizei.

Obiectivului prezentului referat geotehnic se află amplasat în partea de est a orașului pe strada Boian, la nr. 3.

Adâncimea maximă de îngheț în zona investigată, conform STAS 6054-84 „Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului”, este de 80 - 90 cm.

Conform hărții de macrozonare seismică a teritoriului României, anexa la SR 11100/1-93 „Zonarea seismică a teritoriului României”, perimetrul cercetat se încadrează în macrozona de intensitate 8-, cu perioada de revenire de 50 de ani.

Conform normativului P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică - Partea I”, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani, este: $a_p = 0.35$ g, iar perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 1.6$ sec.

Din punct de vedere al încadrării în zonele de risc natural, aria în care se situează zona studiată se încadrează astfel:

- **Cutremurele de pământ:** zona de intensitate seismică pe scara MSK este 8-, cu o perioadă

SC TUDOR ARHCONS SRL

str. M. Balcescu, nr. 45, c. ora Cluj, jud. Ilfov
tel: 0723.296.726, fax: 033.581.9671

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 concluziona ca terenul de fundare din amplasamentul obiectivului este alcatuit din argile canusii-negricioase, plastic vartoase, cu grosimi cuprinse intre 0.40 si 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, functie de potentialul de producere 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, oraş Chitila, jud. Ilfov
tel: 0723.299.728, fax: 033.561.6671

Contractii 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, Ploiesti, L-35-XXVII, 1967
21. „Geologie Inginereasca”, vol. I – I. Bancila, 1980.
22. „Fundatii” – A. Stanciu, I. Lungu, 2006.

SC TUDOR ARHCONS SRLstr. N. Galescu, nr. 45, oras Chitila, jud. Ilfov
tel: 0723.299.726, fax: 033.581.6671**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 locuinta 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.

Documentatia a fost elaborata pe baza lucrarilor de prospectiune de teren si laborator executate in zona obiectivelor, precum si pe baza datelor extrase din harti, 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 cca 210000 locuitori. Se invecineaza la nord cu comuna Blejoi, la sud cu comunele Barcanesti si Brazii, la vest cu comuna Targsoiu 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

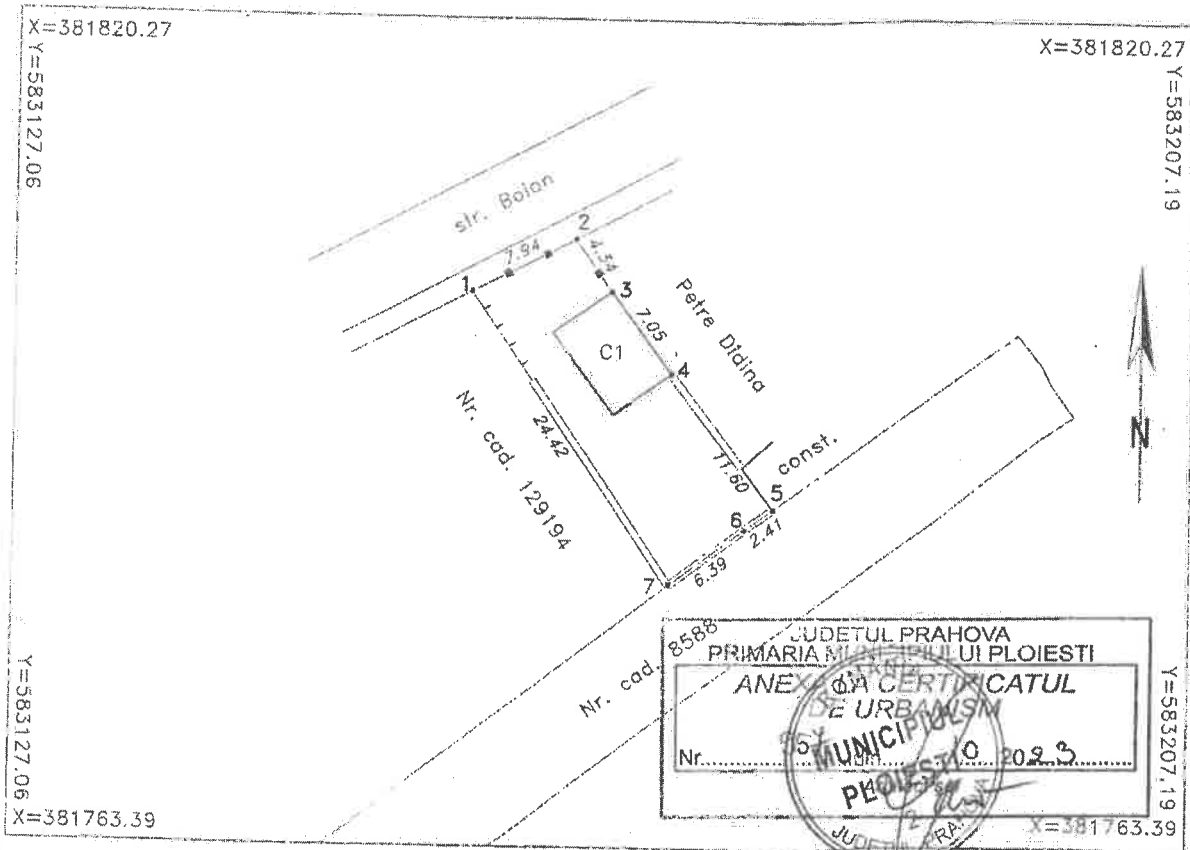
Anexa nr.11

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Sc.1:500

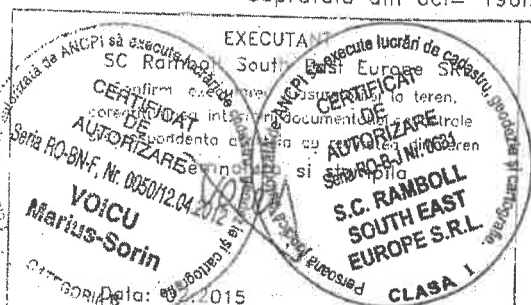
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
138285	196mp	Str.Boian, Nr.3, Mun.Ploiesti, jud.Prahova

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



Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categ.de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	CC	196mp		
Total		196mp		teren delimitat cu gard de lemn,beton si metal
Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata constr. la sol	Valoare de impozitare	Mentiuni	
C1	35mp		LOCUINTA	
Total	35mp			

Suprafata totala masurata= 196mp
Suprafata din act= 196mp



INSPECTOR

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

Semnatura si perla

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova

Data:

Stampila BCPI

IANCU CONSTANȚA

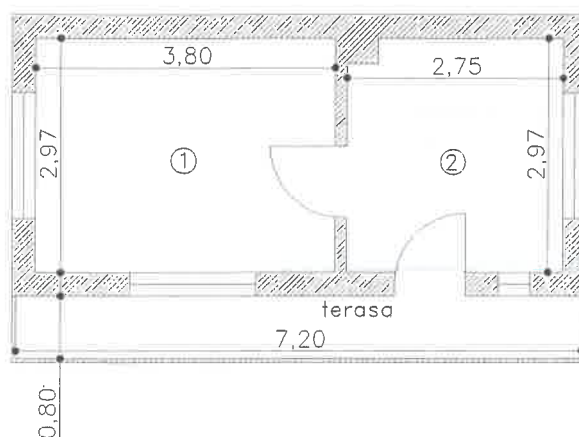
CONSILIER GR. I

RELEVÉE 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 (mp)
1	CAMERA	11.29
2	CAMERA	8.17
Suprafata Terasa = 5.76mp		

Suprafata Utila = 19.46mp

Suprafata Construita= 35.00mp



Excutant

Data

10 iulie 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 Gestione 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 Gestione 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 posta, prin fax sau prin ridicarea directă a acestora de către solicitant.

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

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

• Participarea

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

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

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

• Incompatibilități

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

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

B.4. Derularea procedurii de atribuire

B.4.1. Termen pentru depunerea de oferte

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

B.4.2. Garanția de participare

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

B.4.2.1. Constituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.2. Restituirea garanției de participare

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

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

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

B.4.2.3. Retinerea garanției de participare

Participantul va pierde garanția de participare dacă:

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

B.4.3. Taxa de participare la licitație

Taxa de participare la licitație este de 500 lei.

B.4.4. Contravaloarea documentației de atribuire

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

B.4.5. Primire oferte

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

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

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

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

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

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

B.4.6. Desfășurarea licitației publice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.4.7. Neîncheierea contractului

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

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

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

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

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

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

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

Prețul de pornire al licitației publice, pentru imobilul (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**.

SECȚIUNEA III
FORMULARE

CERERE DE ÎNSCRIERE
LA LICITAȚIA PUBLICĂ PRIVIND IMOBILULUI (TEREN + CONSTRUCȚIE), ÎNSCRIS ÎN
CARTEA FUNCİARA 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)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

Hr. 493/20.09.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre 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

Potrivit prevederilor art. 129, alin. 2, lit. c) și alin. 6, lit. a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului Ploiești și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor proprietate publică și privată a Municipiului, în condițiile legii.

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 anul 2015 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.

Pentru imobilul situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, sunt îndeplinite formalitățile de publicitate imobiliară acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr. 138285, cu nr. cadastral 138285 (teren) și nr. cadastral 138285-C1 (construcție).

În conformitate cu art. 363, alin. 1, art. 362, alin. 3 coroborat cu art.312, alin.1 și art. 333, alin. 5 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vânzarea, concesiunea sau închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

În cadrul ședinței din data de 17.07.2023 Comisia de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, a analizat situația imobilelor expertizate tehnic și încadrate în diverse clase de risc seismic și posibilitatea de valorificare a acestora și pentru imobilul situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, în procesul verbal s-a consemnat „valorificare prin vânzare”.

Conform raportului de evaluare nr. 2045/29.12.2023 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L., în baza contractului de prestări servicii nr. 30185/08.12.2023 încheiat cu Primăria Municipiului Ploiești, pentru imobilul teren

+ construcție situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, evaluatorul autorizat a concluzionat că valoarea de piață propusă estimată, excl. TVA este 14.228 euro / **70.716,01 lei** din care:

Valoare teren (196 m²) : 14.228 euro (72,59 euro/m²) / **70.716,01 lei**,

Valoare construcție : 0 euro / **0 lei**.

În raportul de evaluare, evaluatorul autorizat a făcut următoare observație referitoare la construcție: „*Conform Raport de expertiza tehnica privind starea tehnica a clădirii, întocmit în anul 2015 de către TUDOR ARHCONS, clădirea se afla în stare de degradare și avariere structurală avansată. Așadar, construcția a fost luată în calcul cu valoare 0. Evaluarea se realizează în ipoteza terenului liber, fără a se aplica costuri de demolare a construcției, acestea putându-se recupera din vânzarea materialelor rezultate în urma acestui proces.*”

Valoarea de inventar a imobilului situat în Ploiești, str. Boian, nr. 3 este de **7.270,37 lei** (valoare teren **0 lei** + valoare construcție **7.270,37 lei**).

În conformitate cu prevederile art. 363, alin (6) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ „*Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.*”

În cadrul ședinței Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 26.03.2024, a fost analizată oportunitatea de valorificare a imobilului (teren + construcție) situat în Ploiești, str. str. Boian, nr. 3, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, fiind emis aviz favorabil pentru vânzarea la licitație publică, prețul de pornire **fiind stabilit după compararea valorilor determinate prin raportul de evaluare și valorile de inventar.**

În cadrul unor discuții cu reprezentanții Curții de Conturi, care au desfășurat activitate de audit în cadrul Primăriei Municipiului Ploiești, referitoare la modalitatea de stabilire a prețului de pornire la licitație s-a stabilit faptul că în cazurile în care valorile sunt determinate și înregistrate pe fiecare bun în parte, în conturi distincte, acestea se vor compara separat cu valorile stabilite prin raportul de evaluare.

Astfel, 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 Funciara 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.), acesta 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.

Având în vedere cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre 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.

Consilieri:

Marcu Valent

Tudor Aurelian-D

Frusina Nicolae-Vlad

Popa Gheorghe

Andreescu Costel

Ganea Cristian Mihai

Viscan Robert-Ionuț