ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea prin licitaţie publică cu plata integrală sau în rate a imobilului (teren + construcţie), înscris în Cartea Funciară nr.154303, situat în Ploieşti, str. Carpenului nr.15, lot 1, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti

Consiliul Local al Municipiului Ploieşti:

Văzând Referatul de aprobare al domnilor consilieri: Vîscan Robert-Ionuţ, Marcu Valentin, Palaş-Alexandru Paul, Sandu Octavian-Andrei, Popa Gheorghe, Tonsciuc Mihai, Neagu Daniel-Puiu, precum şi şi Raportul de specialitate comun înregistrat la Direcţia Gestiune Patrimoniu sub nr. 191/22.07.2026 şi la Serviciul Juridic Contencios Administrativ, sub nr. __/__.__.2026, la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitaţie publică cu plata integrală sau în rate a imobilului (teren + construcţie), înscris în Cartea Funciară nr.154303, situat în Ploieşti, str. Carpenului nr.15, lot 1, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti;

Luând act de faptul că imobilul situat în Ploieşti str. Carpenului nr.15 aparţine domeniului privat potrivit Hotărârii nr.267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti privind includerea unor imobile în *„Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploieşti* şi a Hotărârii nr. 133/27.06.2007 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti privind includerea unor imobile în *„Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploieşti”,* modificate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr. 428 din 26.09.2024 şi prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr. 586 din 28.11.2024.

Luând în considerare prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr. 587 din data de 30.10.2025 privind aprobarea dezmembrării în două loturi a imobilului situat în Ploieşti, str. Carpenului, nr. 15 şi actualizarea poziţiilor corespunzătoare acestuia din Anexa nr.1 şi Anexa nr.6 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploieşti nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în *"Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploieşti"* cu modificările şi completările ulterioare;

Potrivit Actului de dezlipire nr. 405/12.02.2026 întocmit de notarul public Drăgan Nicoleta, imobilul din Ploieşti, str. Carpenului nr. 15, a fost împărţit în două loturi rezultând astfel lotul 1 (teren + construcţie), înscris în Cartea Funciară nr.154303, număr cadastral 154303 (teren) şi respectiv număr cadastral 154303-C1 (construcţie).

Având în vedere avizul din data de 22.07.2026 al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti – Valorificare Patrimoniu, Servicii către Populaţie, Comerţ, Turism, Agricultură, Promovare Operaţiuni Comerciale;

În baza prevederilor art. 129 alin. 2, lit. c), alin. (6), lit. b), art. 196, alin.1, lit. a), art.317, alin.(2), lit. c) şi ale art. 363 din Ordonanţa de Urgenta a Guvernului nr. 57 din 05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Însuşeşte raportul de evaluare nr.3094/18.05.2026 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L pentru imobilul (teren + construcţie) înscris în Cartea Funciară nr.154303, număr cadastral 154303 (teren) şi respectiv număr cadastral 154303-C1 (construcţie), ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, str. Carpenului nr.15, lot 1, conform Anexei nr.1 ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă vânzarea prin licitaţie publică cu plata integrală sau în rate a imobilului format din teren în suprafaţă de 290 mp şi construcţie cu suprafaţă construită de 29,80 mp, situat în Ploieşti, str. Carpenului nr.15, lot 1, înscris în Cartea Funciară nr.154303, număr cadastral 154303 (teren) şi respectiv număr cadastral 154303-C1 (construcţie), ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, identificat conform planului de amplasament şi delimitare a imobilului conform Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiţii:

(1) în cazul adjudecării cu plata integrală

a) achitarea contravalorii (suma licitată) imobilului adjudecat se face integral înainte de perfectarea contractului de vânzare – cumpărare (la valoarea adjudecată se adaugă cota legală de T.V.A.);

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

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

d) cumpărătorul (câştigătorul licitaţiei) are obligaţia de a suporta cheltuielile aferente efectuării raportului de evaluare până la data perfectării contractului şi cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare.

(2) în cazul adjudecării cu plata in rate se va achita un avans de minim 30 % din contravaloarea (suma licitată) imobilului adjudecat, diferenţa de preţ urmând a fi achitată în rate lunare pe o perioadă de maxim 5 ani.

a) achitarea sumei ce reprezintă avansul din contravaloarea (suma licitată) imobilului adjudecat se face înainte de perfectarea contractului de vânzare – cumpărare (la valoarea adjudecată se adaugă cota legală de T.V.A.);

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

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

d) diferenţa de preţ rezultată în urma achitării avansului, va fi achitată de către câştigătorul licitaţiei, în rate lunare egale calculate conform perioadei din ofertă. Plata fiecărei rate se va efectua până la data de 25 a fiecărei luni. În cazul neachitării de către cumpărător a preţului de vânzare în rate stabilit, acesta va plăti majorări de întârziere în cuantum de 0,1% pe zi din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, începând cu ziua următoare de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate;

e) pentru diferența de preț rămasă de achitat, sumă ce va menționată în contract, se va instituii o ipotecă legală în favoarea Municipiului Ploiești până la achitarea integrală a prețului de vânzare;

f) 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. Valoarea de pornire la licitația publică cu plata integrală sau în rate pentru vânzarea imobilului (teren + construcție), situat în Ploiești str. Carpenului nr.15, lot 1, înscris în Cartea Funciară nr.154303, număr cadastral 15303 (teren) și respectiv număr cadastral 154303-C1 (construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de **233.236,22** lei (valoarea nu conține T.V.A.), acesta fiind valoarea cea mai mare rezultata in urma compararii valorii prezentate in raportul de evaluare nr. 3094/18.05.2026 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L și valorile de inventar ale bunurilor din cadrul imobilului.

Art.4. Aprobă Documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică cu plata integrală sau în rate a imobilului (teren + construcție), situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15, lot 1, înscris în Cartea Funciară nr.154303, număr cadastral 154303 (teren) și respectiv număr cadastral 154303-C1 (construcție), ce constituie Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Aprobă constituirea Comisiei de evaluare pentru licitația publică cu plata integrală sau în rate privind vânzarea imobilului (teren + construcție), situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15, lot 1, înscris în Cartea Funciară nr.154303, număr cadastral 154303 (teren) și respectiv număr cadastral 154303-C1 (construcție), în următoarea componență:

MEMBRI:

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

MEMBRI SUPLEANȚI:

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

Secretariatul comisiei de licitație va fi asigurat de către doi reprezentanți ai Direcției Gestiune Patrimoniu, un reprezentant al Serviciul Juridic Contencios Administrativ, un reprezentant al Serviciului Financiar, Contabilitate si Imprumuturi și un reprezentant al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană. Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploiești vor fi numiți prin dispoziția acestuia.

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

MEMBRI:

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

MEMBRI SUPLEANȚI:

-..... Consilier local

Secretariatul comisiei de soluționare a contestațiilor va fi asigurat de către un reprezentant al Direcției Gestiune Patrimoniu și un reprezentant al Serviciul Juridic Contencios Administrativ.

Reprezentanții din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Ploiești 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, Serviciul Financiar, Contabilitate si Imprumuturi și Serviciul Juridic Contencios Administrativ, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.9. Serviciul Relația cu Consiliul Local, Reglementare și Monitorul Oficial Local, va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești, astăzi .....

Președinte de ședință,

Contrasemnează
Secretar General,
DIȚU LAURENȚIU

ANEXA NR. 1 LA H.C.L NR.

KIDO

ISO 9001:2015 CERTIFIED

EVALUARE & CONSULTANTA

Nr 3094/18.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in

Terenuri intravilane in suprafata totala de 567 mp situat in Loc. Ploiesti, Str Carpenului nr 15, jud. Prahova



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

28.04.2026

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, al clientului şi al utilizatorului MUNICIPIUL PLOIESTI.

SOCIETATEA COMERCIALA KIDO ADVISORS S.R.L. PLOIESTI - PRAHOVA

1 SINTEZA EVALUARII

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

1. Teren intravilan în suprafata de 277 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Carpenului nr 15, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 154304 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154304, impreuna cu constructiile edificate pe acesta:
   - C1- Locuinta cu regim de inaltime P, cu Sc= 108.40 mp, Sd= 108.40 mp, edificata in anul 1900;
   - C2-Constructie administrativa si social-culturala, cu Sc= 66.60 mp, edificata in anul 1900.

Observatii: Conform raportului de expertiza tehnica, cladirile nu mai pot fi reabilitate, iar solutia unica este de demolare.

2. Teren intravilan în suprafata de 290 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Carpenului nr 15, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 154303 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154303, impreuna cu constructia edificata pe acesta:
   - C1- Locuinta cu regim de inaltime P, cu Sc= 29.80 mp, Sd= 29.80 mp, edificata in anul 1955.

Observatii: Conform raportului de expertiza tehnica, cladirea nu mai poate fi reabilitata, iar solutia unica este de demolare.

Pe terenurile evaluate sunt edificate trei construcții care, conform expertizei tehnice puse la dispoziție, sunt încadrate ca fiind demolabile, nefiind apte pentru utilizare economică în starea actuală. În consecință, aceste construcții nu contribuie pozitiv la valoarea proprietății, fiind considerate cu valoare de contribuție nulă (0) în cadrul prezentei evaluări. Se menționează că eventualele materiale rezultate din demolare pot avea o valoare de recuperare, însă aceasta nu a fost inclusă distinct în evaluare, apreciindu-se că este compensată de costurile aferente demolării, evacuării și valorificării materialelor.

Loturile de teren au forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Carpenului, la care are un front stradal de 17.58 ml- nr cad 154303, respectiv 13.86 ml la Str Carpenlui- nr cad 154304.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

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

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

Standardele de evaluare ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
154304	203.177,51	39.888	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
154304	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	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
154303	221.575,95	43.500	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
154303	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

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

Astfel:

valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	**lei**	**euro**
154304	**203.177,51**	**39.888**
154303	**221.575,95**	**43.500**

la cursul valutar de 5.0937 RON/EUR, valabil pentru data de referinţa a evaluării, 28.04.2026.

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

- Valoarea nu include tva;
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea se refera la teren in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, avizelor şi a tuturor celorlalte ataşamente ale amplasamentului
- Dat fiind utilizarea desemnata a evaluării si tipul proprietatii, precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- 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 destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se

prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicţie;
- 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 şi metodologia de lucru promovate de către Asociaţia Naţională 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:

- Afirmaţiile susţinute si prezentate în prezentul raport sunt reale şi corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere preofesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei;
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de proprietar sau de clientul acesteia, 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 cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

SIRBU MADALINA ELENA
EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Legitimatie 18106/ valabil 2026



CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 8

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare 8

2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii 8

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate 8

2.4 Tipul valorii si moneda raportului 9

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei 9

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV 9

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate 9

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale 10

2.8.1 Ipoteze 10

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare 12

3 PREZENTAREA DATELOR 13

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica 13

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor 14

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate). 16

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII 18

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU) 18

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii 18

4.3 Abordarea prin piata 19

4.4 Metoda extractiei 26

4.5 Metoda alocarii 26

4.6 Metoda reziduala 26

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare 26

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii 26

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului. 27

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 utilizarea desemnata a clientului.
Având în vedere Statutul ANEVAR şi standardele de evaluare, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de utilizatorul lucrării.

2.2 Utilizarea desemnata a evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru** informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026,** ca si utilizare desemnata a evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii **MUNICIPIUL PLOIESTI.** Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte utilizari desemnate 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 proprietatilor imobiliare de mai jos:

1. Teren intravilan în suprafata de 277 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Carpenului nr 15, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 154304 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154304, impreuna cu constructiile edificate pe acesta:
   - C1- Locuinta cu regim de inaltime P, cu Sc= 108.40 mp, Sd= 108.40 mp, edificata in anul 1900;
   - C2-Constructie administrativa si social-culturala, cu Sc= 66.60 mp, edificata in anul 1900.

Observatii: Conform raportului de expertiza tehnica, cladirile nu mai pot fi reabilitate, iar solutia unica este de demolare.

2. Teren intravilan în suprafata de 290 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Carpenului nr 15, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 154303 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154303, impreuna cu constructia edificata pe acesta:
   - C1- Locuinta cu regim de inaltime P, cu Sc= 29.80 mp, Sd= 29.80 mp, edificata in anul 1955.

Observatii: Conform raportului de expertiza tehnica, cladirea nu mai poate fi reabilitata, iar solutia unica este de demolare.

Pe terenurile evaluate sunt edificate trei construcţii care, conform expertizei tehnice puse la dispoziţie, sunt încadrate ca fiind demolabile, nefiind apte pentru utilizare economică în starea actuală. În consecinţă, aceste construcţii nu contribuie pozitiv la valoarea proprietăţii, fiind considerate cu valoare de contribuţie nulă (0) în cadrul prezentei evaluări. Se menţionează că eventualele materiale rezultate din demolare pot avea o valoare de recuperare, însă aceasta nu a fost inclusă distinct în evaluare, apreciindu-se că este compensată de costurile aferente demolării, evacuării şi valorificării materialelor.

Loturile de teren au forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Carpenului, la care are un front stradal de 17.58 ml- nr cad 154303, respectiv 13.86 ml la Str Carpenlui- nr cad 154304.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

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 (2025).
Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **28.04.2026.**
La baza intocmirii evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de **28.04.2026,** data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi 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 **28.04.2026** 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 concordanţă cu cerinţele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2025.
Conform acestora, **valoarea de piata** *este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*
Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ţinut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).

SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)

SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informaţii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu işi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigaţie şi nici nu am inspectat acele părţi care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părţi sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice,

iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;

- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală şi/sau cele din documentaţiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si utilizarea desemnata a prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa si condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluaraii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinanad oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client şi a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul şi evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de reţele, guri de aersire) care să indice prezenţa unor traversări de reţele magistrale de utilităţi. Nu au fost făcute investigaţii privind contaminanţii. Evaluatorul nu a observat in cursul inspecţiei indicii care să conducă la ipoteza existenţei unor reţele de utilităţi 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale: Pe terenurile evaluate sunt edificate trei construcţii care, conform expertizei tehnice puse la dispoziţie, sunt încadrate ca fiind demolabile, nefiind apte pentru utilizare economică în starea actuală. În consecinţă, aceste construcţii nu contribuie pozitiv la valoarea proprietăţii, fiind considerate cu valoare de contribuţie nulă (0) în cadrul prezentei evaluări. Se menţionează că eventualele materiale rezultate din demolare pot avea o valoare de recuperare, însă aceasta nu a fost inclusă distinct în evaluare, apreciindu-se că este compensată de costurile aferente demolării, evacuării şi valorificării materialelor.

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizării desemnate şi destinatarului precizaţi in cadrul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

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

1. Teren intravilan în suprafata de 277 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Carpenului nr 15, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 154304 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154304, impreuna cu constructiile edificate pe acesta:
   - C1- Locuinta cu regim de inaltime P, cu Sc= 108.40 mp, Sd= 108.40 mp, edificata in anul 1900;
   - C2-Constructie administrativa si social-culturala, cu Sc= 66.60 mp, edificata in anul 1900.

Observatii: Conform raportului de expertiza tehnica, cladirile nu mai pot fi reabilitate, iar solutia unica este de demolare.

2. Teren intravilan în suprafata de 290 mp, cu categoria de folosinta curti constructii, situat in Loc. Ploiesti, Str Carpenului nr 15, jud. Prahova, inscris in Cartea Funciara nr 154303 a loc. Ploiesti, avand nr cad 154303, impreuna cu constructia edificata pe acesta:
   - C1- Locuinta cu regim de inaltime P, cu Sc= 29.80 mp, Sd= 29.80 mp, edificata in anul 1955.

Observatii: Conform raportului de expertiza tehnica, cladirea nu mai poate fi reabilitata, iar solutia unica este de demolare.

Pe terenurile evaluate sunt edificate trei construcții care, conform expertizei tehnice puse la dispoziție, sunt încadrate ca fiind demolabile, nefiind apte pentru utilizare economică în starea actuală. În consecință, aceste construcții nu contribuie pozitiv la valoarea proprietății, fiind considerate cu valoare de contribuție nulă (0) în cadrul prezentei evaluări. Se menționează că eventualele materiale rezultate din demolare pot avea o valoare de recuperare, însă aceasta nu a fost inclusă distinct în evaluare, apreciindu-se că este compensată de costurile aferente demolării, evacuării și valorificării materialelor.

Loturile de teren au forma neregulata. Accesul la imobil se face din drum public- Str Carpenului, la care are un front stradal de 17.58 ml- nr cad 154303, respectiv 13.86 ml la Str Carpenlui- nr cad 154304.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata- **MUNICIPIUL PLOIESTI (in calitate de utilizator desemnat), in vederea unei posibile tranzactionari pe piata libera, in baza Contractului de servicii nr 1658/28.01.2026.**

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:

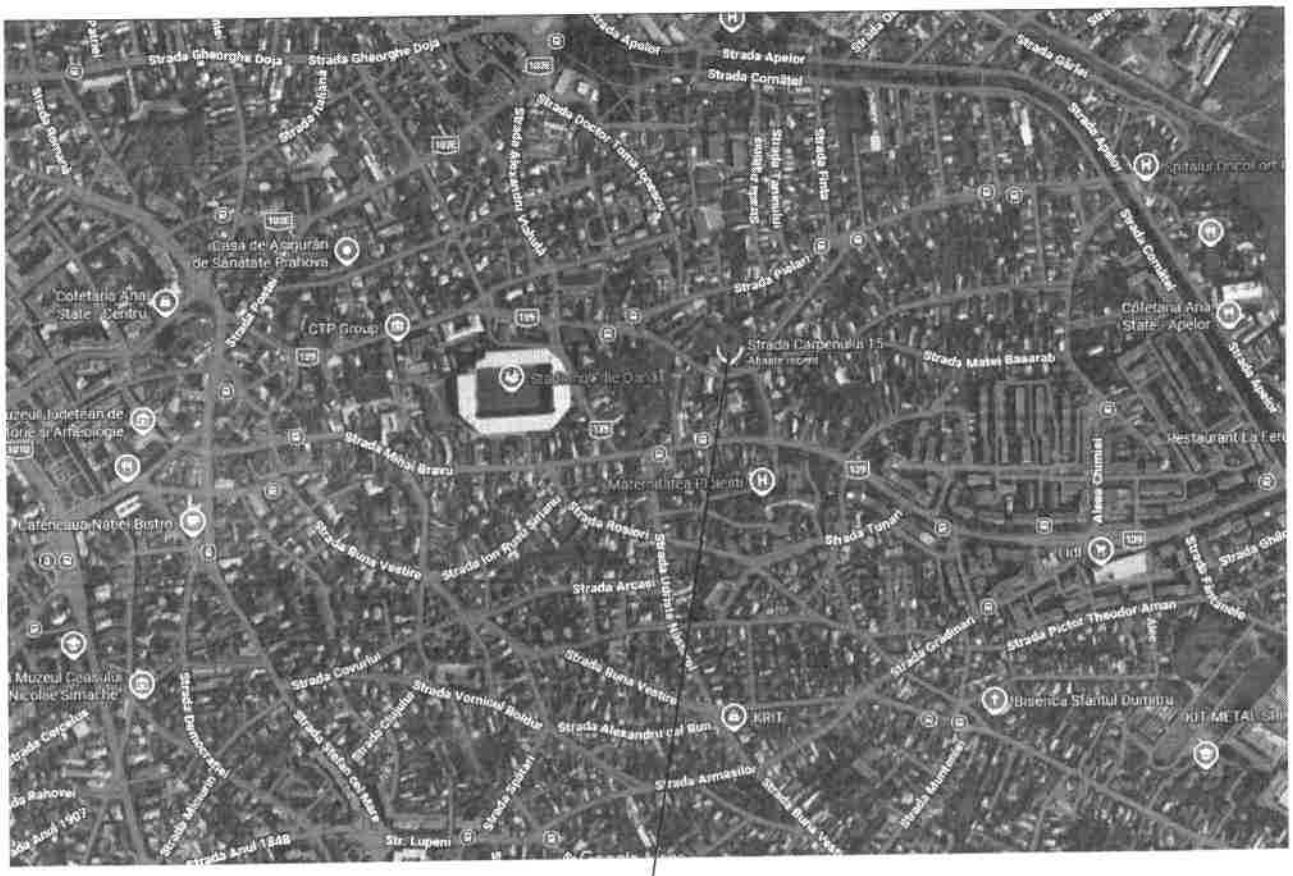
- Extras de carte funciara cu cerere nr 25218/13.02.2026;
- Extras de carte funciara cu cerere nr 25218/13.02.2026;
- Rapoarte expertiza tehnica
- Act de dezlipire cu Incheiere de Autentificare nr 405/12.02.2026
- Plan de amplasament;

- Hotararea nr 587/30.10.2025 privind aprobarea dezemembrarii in doua loturi a imobilului situat in Ploiesti, Str Carpenului nr 15 si actualizarea pozitiilor corespunzatoare acestuia din Anexa nr 1 si Anexa nr 6 la Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr 267/2006 privind includerea unor imobile in "Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti"cu modificarile si completarile ulterioare;
- Anexa nr 1 al Hcl 587/30.10.2025
- Anexa nr 2 al Hcl 587/30.10.2025
- Anexa nr 3 al Hcl 587/30.10.2025
- Certificat de urbanism nr 625/08.07.2025
- Extras de plan cadastral
- Releveu.
-

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

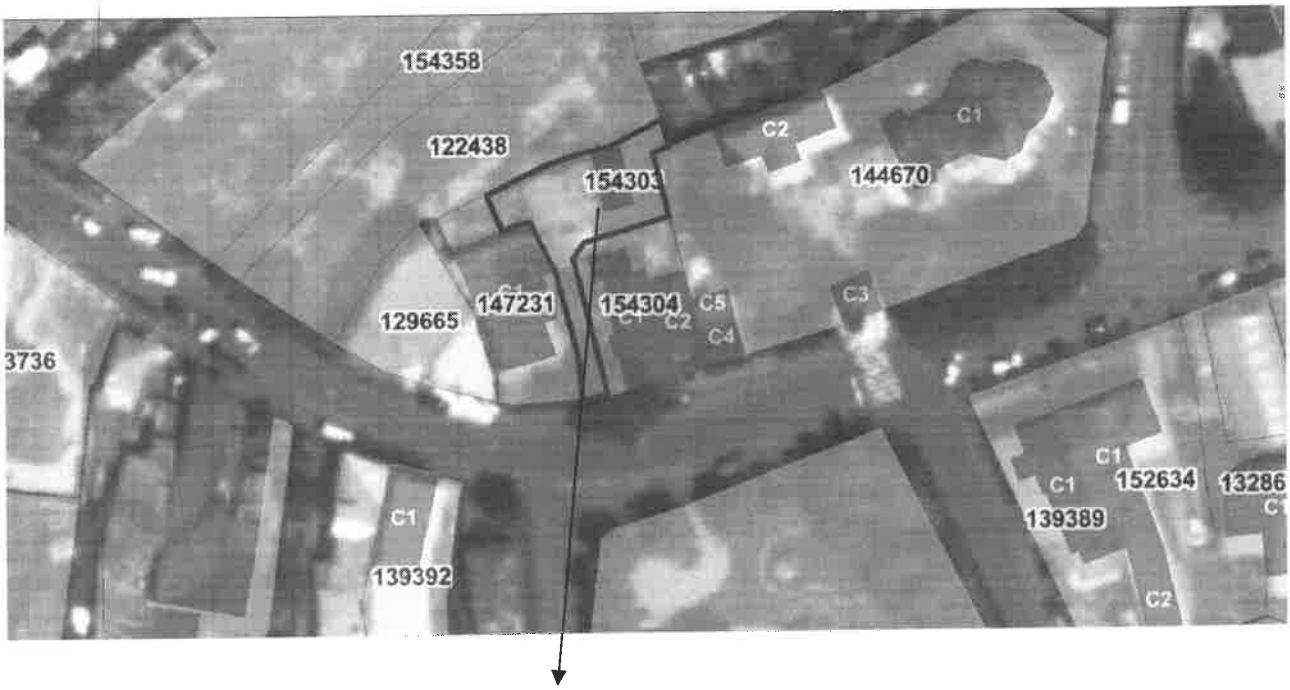
3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

mobilul evaluat este situat în municipiul Ploiești, pe strada Carpenului, într-o zonă urbană cu caracter preponderent rezidențial mixt, cu prezența locuințelor individuale și, punctual, funcțiuni complementare de servicii/comerț de proximitate. Strada Carpenului se află în partea est/sud-est a municipiului, într-o zonă urbanizată, cu acces la rețeaua stradală a orașului și la transport public.
Zona beneficiază de acces la utilități publice specifice mediului urban (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale – de confirmat punctual pentru proprietate), precum și de acces rezonabil către artere principale de circulație și puncte de interes urban. Accesibilitatea este apreciată ca medie spre bună, atât auto, cât și pietonal.
Vecinătățile sunt specifice unei zone rezidențiale urbane consolidate, cu fond construit eterogen ca vechime și regim de înălțime, predominând construcțiile rezidențiale joase. Infrastructura socială și comercială (unități comerciale de proximitate, servicii, transport public) este disponibilă la distanțe accesibile.
Potrivit certificatului de urbanism, amplasamentul este încadrat în zona L – locuire, subzona Lm – zonă predominant rezidențială cu regim mic de înălțime (P, P+1, P+2).
Zona este caracterizată prin prezența locuințelor individuale și a unor funcțiuni complementare compatibile cu utilizarea rezidențială, precum servicii, activități profesionale și comerț de proximitate, conform reglementărilor urbanistice aplicabile. Fondul construit din vecinătate este specific unei zone rezidențiale urbane consolidate, cu densitate redusă spre medie.
Amplasamentul beneficiază de acces la infrastructura urbană și la utilitățile publice specifice municipiului, accesibilitatea auto și pietonală fiind apreciată ca bună. Poziționarea în intravilanul municipiului și caracterul rezidențial al zonei conferă proprietății atractivitate pentru utilizare rezidențială.
Din punct de vedere urbanistic, conform certificatului de urbanism, indicatorii specifici sunt POT maxim 50% și CUT maxim 1,5, cu respectarea condițiilor specifice impuse prin regulamentul local de urbanism. Proprietatea se află într-o zonă protejată cu valoare arhitecturală, aspect ce poate influența condițiile de dezvoltare ulterioară.
Accesul la imobil se realizeaza din drum asfaltat- Str Carpenului, la care are un front stradal de 17.58 ml- nr cad 154303, respectiv 13.86 ml la Str Carpenlui- nr cad 154304.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.
Topografia terenurilor este plana. Loturile de teren au forma neregulata.



Amplasament evaluat

Amplasament evaluat- nr cad 154304



Amplasament evaluat- nr cad 154303

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii1.
Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane din Localitatea Ploiesti, jud Prahova. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

Analiza ofertei
sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.
Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile similare ca localizare sunt oferite spre vanzare la preturi cuprinse in intervalul 226 - 237 euro/mp, in functie de suprafata, deschidere, localizare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

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

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

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

Echilibrul pietei

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

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2025 ca fiind:

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

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

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

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

4.3 Abordarea prin piata

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

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

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

Aceasta abordare a fost aplicata.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1:



Descriere teren

De vanzare teren 235 mp – Ploiesti, zona Mihai Bravu – cu autorizatie de constructie si fundatie realizata

Oferim spre vânzare un teren intravilan de 235 mp, situat într-o zonă liniștită din Ploiești, ideal pentru construcția unei locuințe familiale.

Autorizație de construcție valabilă pentru casă P+M (parter + mansarda)

Proiect de casă inclus

Fundația este deja realizată – un mare avantaj pentru cei care doresc să înceapă imediat construcția

Toate utilitățile (apă, canal, electricitate și gaz) sunt în zonă

Terenul este ideal pentru cei care caută să-și construiască propria casă într-un cartier liniștit, cu acces facil către punctele de interes din oraș.

Locație: Ploiești, zonă ferită de agitația urbană, dar cu acces rapid către centrul orașului

Suprafață teren: 235 mp

Fundație existentă conform proiectului: 85 mp

Preț: 55000 EUR, negociabil

Pentru mai multe informații sau pentru o vizionare, nu ezitați să mă contactați:

Telefon: 0722888252 Apelează acum

Adresă email: ploie**** Vezi

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz

Detalii teren

ID anunț: X0U713028 263603567 Actualizat în: 06 Februarie 2026

Tip tranzacție:	**De vânzare prin agent**	Clasificare teren:	**Intravilan**
Front stradal:	**11 m**	Nr. fronturi stradale:	**1**
Modalitate de plată:	**Cash sau Credit**		

Utilități

Destinație

Rezidențial

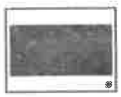
Vecinătăți:

Mall, Piata, Benzinarie, Banca, Zona comerciala, Autobuz

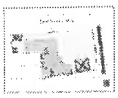
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ploiesti-mihai-bravu-235mp-263603567

Comparabila 2:









Localizare



Teren intravilan de vanzare, zona Mihai Bravu, 382 mp

90.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA. **MSH06284A**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

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

Utilitati

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

Alte informatii

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

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

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

Comparabila 3:



Localizare

Teren intravilan de vanzare, zona Democratiei, 506 mp

120.000 EUR

ID OFERTA: **MSH5177BD**

SUNA

CERE DETALII

Caracteristici

Suprafata teren:	506 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	10.3 m	Constructie pe teren:	DA
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
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

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

https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-democratiei-506-mp-msh5177bd

Grila de calcul este urmatoarea:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		53,000	90,000	120,000
Suprafata- m²	277.00	235	382	506
Pret oferta €/m²		226	236	237
Ajustare pentru negociere		20%	20%	20%
Valoarea ajustare		45	47	47
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 20%		
Pret ajustat		**180**	**188**	**190**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		180.4	188.5	189.7
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		180	188	190
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		

Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		180	188	190
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Apr-26	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		**180**	**188**	**190**
Localizare	Ploiesti, str Carpenului nr 15, jud. Prahova- nr cad 154304	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Mihai Bravu-superior	Ploiesti- zona Democratiei
Ajustare		-10%	-20%	-25%
Valoarea ajustare		-18.04	-37.70	-47.43
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	13.86	11	15	10
procentul laturilor	0.69	0.51	0.57	0.21
Ajustare		0%	0%	2%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	3.79
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilei 3 pentru diferenta de deschidere/ procentul laturilor.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de apa	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m²		0	0	0
Retea electrica	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de canalizare	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	277.00	235	382	506
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		

Alte ajustari	liber	liber/AC , proiect si fundatie realizata	constructie demolabila pe teren	constructie demolabila pe teren
Ajustare		-10%	3%	3%
Valoarea ajustare		-18.04	4.71	4.74
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 1 pentru ca beneficiaza de autorizatie de construire valabila, proiect si fundatie si ajustari pozitive comparabilelor 2 si 3, pentru ca se vand cu constructii demolabile.		
		da	da	da
Ajustare neta		-36	-33	-39
		-20%	-18%	-21%
ajustare bruta		36.09	42.41	55.97
		16.00%	22.50%	29.50%
Pret ajustat		**144**	**155**	**151**
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	**144.00**	**733.49**		
Valoare teren	**39,888.00**	**203,177.51**		
Curs Euro	5.0937	3		

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		53,000	90,000	120,000
Suprafata- m²	290.00	235	382	506
Pret oferta €/m²		226	236	237
Ajustare pentru negociere		20%	20%	20%
Valoarea ajustare		45	47	47
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 20%		
Pret ajustat		**180**	**188**	**190**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		180.4	188.5	189.7
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		180	188	190
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de finantare este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		180	188	190
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de vanzare este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile		
Conditii de piata	Apr-26	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Ajustarea pentru conditii de piata este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.		
Pret ajustat		**180**	**188**	**190**

Localizare	Ploiesti, str Carpenului nr 15, jud. Prahova- nr cad 154303	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Mihai Bravu-superior	Ploiesti- zona Democratiei
Ajustare		-10%	-20%	-25%
Valoarea ajustare		-18.04	-37.70	-47.43
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru diferenta de localizare.		
Acces/ Vizibilitate	bun/buna	bun/buna	bun/buna	bun/buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Deschidere	17.58	11	15	10
procentul laturilor	1.07	0.51	0.57	0.21
Ajustare		3%	3%	5%
Valoarea ajustare		5.41	5.65	9.49
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor pentru diferenta de deschidere/ procentul laturilor.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de apa	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m²		0	0	0
Retea electrica	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m²		0	0	0
Retea de canalizare	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii	La limita proprietatii
Corectie €/m²		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Suprafata	290.00	235	382	506
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Explicatie ajustare		Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.		
Alte ajustari	liber	liber/AC , proiect si fundatie realizata	constructie demolabila pe teren	constructie demolabila pe teren
Ajustare		-10%	3%	3%
Valoarea ajustare		-18.04	4.71	4.74
Explicatie ajustare		A fost aplicata o ajustare pozitiva comparabilelor 2 si 3, deoarece se vand cu constructii demolabile. A fost aplicata o ajustare negativa comparabilei 1 pentru ca beneficiaza de autorizatie de construire valabila, proiect si fundatie.		
		da	da	da
Ajustare neta		-31	-27	-33
		-17%	-15%	-18%
ajustare bruta		41.50	48.06	61.66
		18.40%	25.50%	32.50%
Pret ajustat		**150**	161	157
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	**150.00**	**764.06**		
Valoare teren	**43,500.00**	**221,575.95**		
Curs Euro	5.0937	3		

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:

a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;

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

d) daca exista autorizatie de construire.

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7 Metoda capitalizarii rentei funciare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.8 Analiza parcelarii si dezvoltarii

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.9 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Numar cadastral	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
154304	203.177,51	39.888	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
154304	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	COMPARATIA DIRECTA		EXTRACTIA DE PE PIATA		METODA ALOCARII	
	lei	euro	lei	euro	lei	euro
154303	221.575,95	43.500	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
154303	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

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

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind vanzarile este mai crescuta decat in cazul

inchirierilor, in care negocierea joaca un rol importat in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

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

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

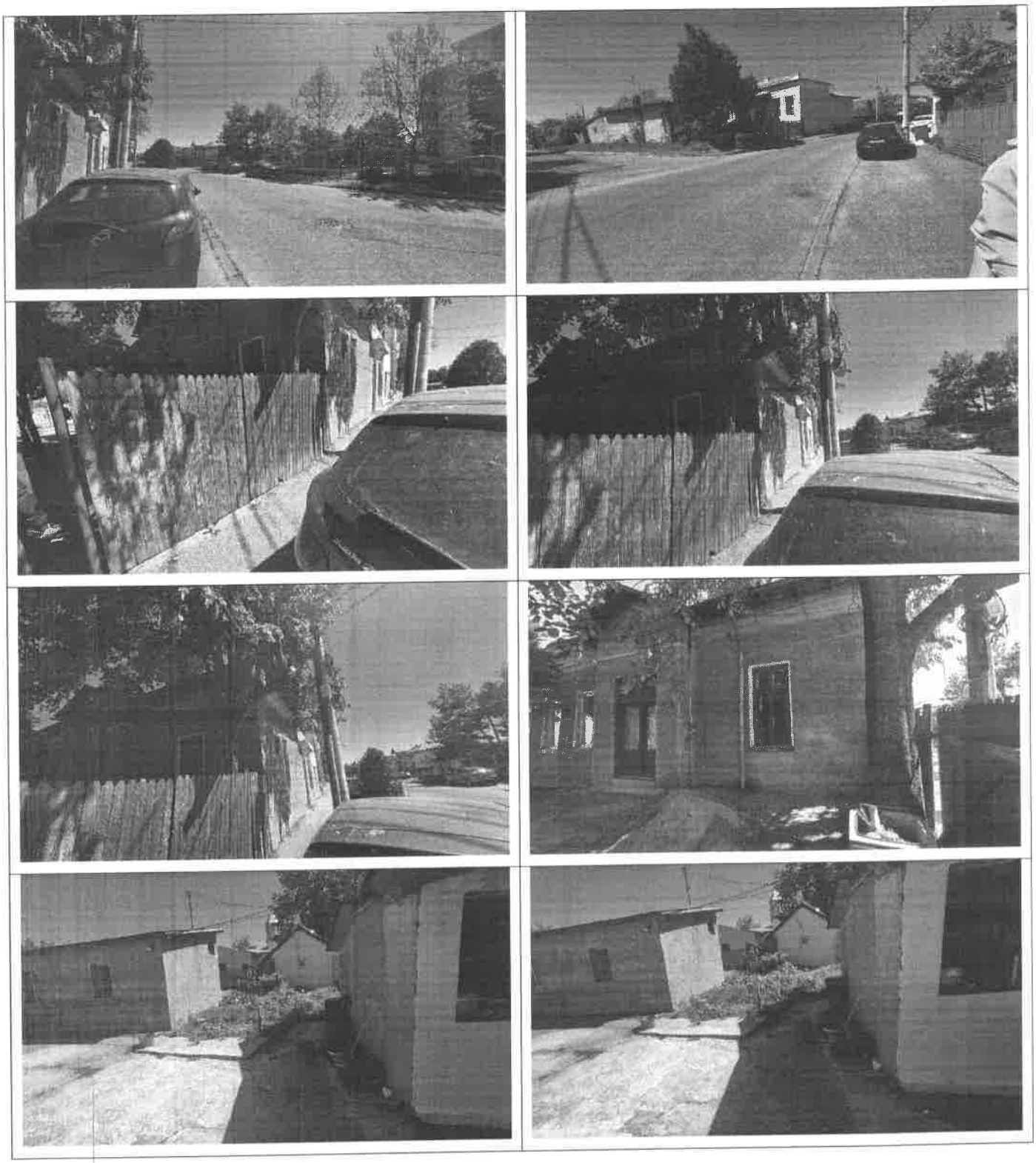
Astfel:

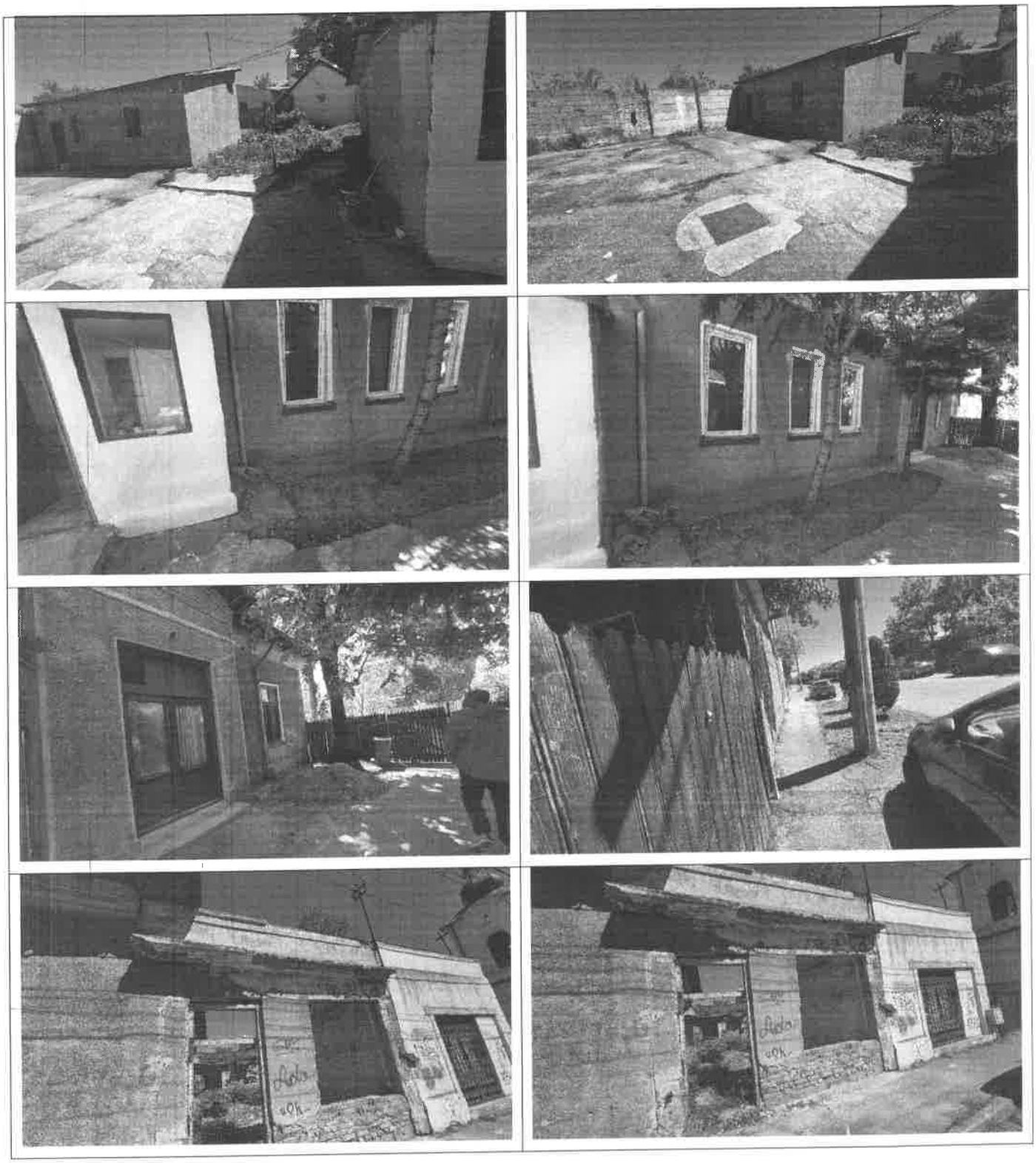
valoare de piata recomandata COMPARATIA DIRECTA		
Numar cadastral	**lei**	**euro**
154304	**203.177,51**	**39.888**
154303	**221.575,95**	**43.500**

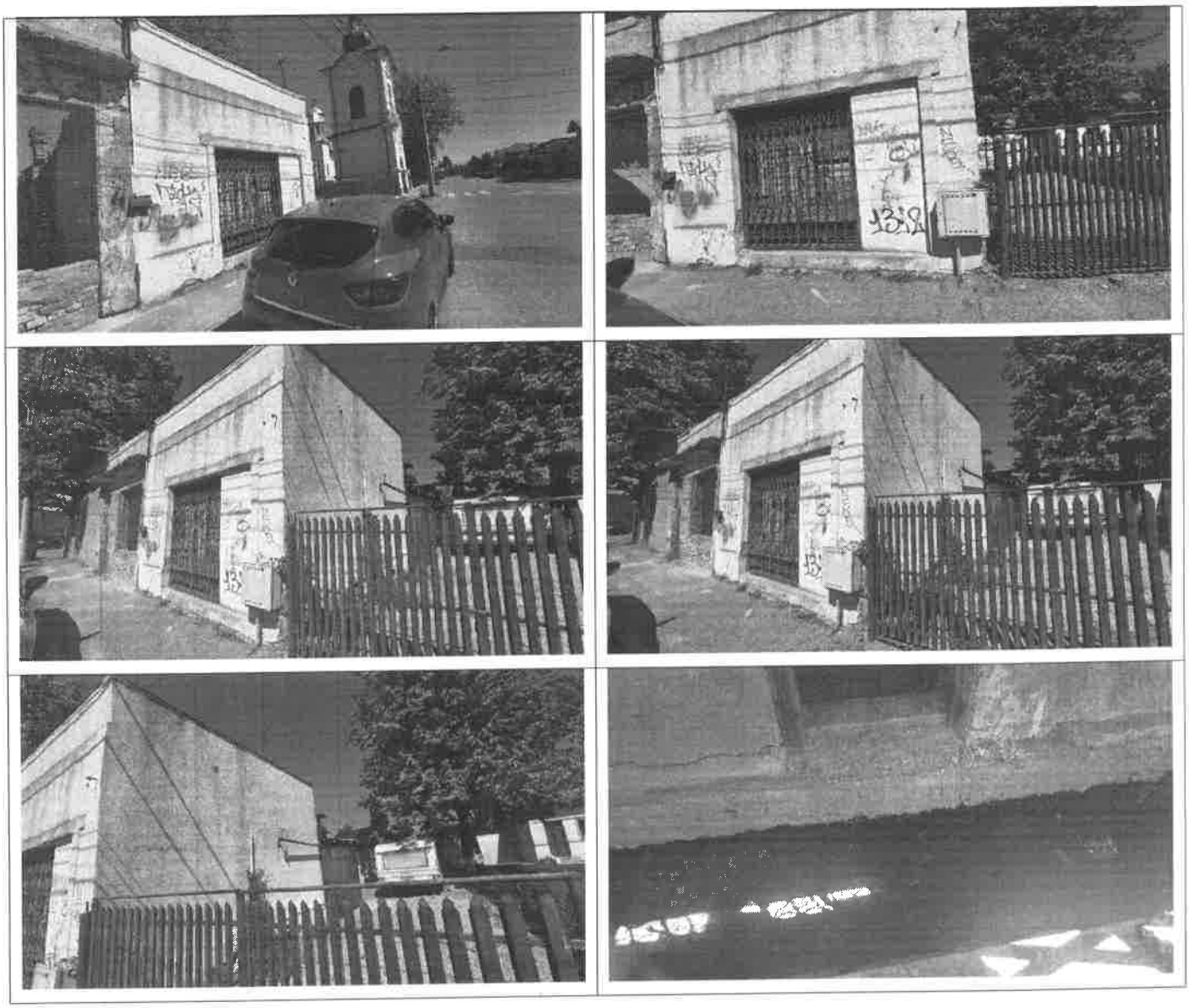
Valorile nu contin TVA

la cursul valutar de 5.0937 RON/EUR, valabil pentru data de referinţa a evaluării, 28.04.2026.

ANEXA 1: Fotografii







ANEXA 2: Documente



Incheiere Nr. 25218 / 13-02-2026

ANCPI Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Dosarul nr. 25218 / 13-02-2026

INCHEIERE Nr. 25218

Registrator: ILEANA MIHAELA VASILE
Asistent: CLAUDIA CEAUSU

Asupra cererii introduse de STATUL ROMÂN PRIN MUNICIPIUL PLOIEŞTI privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.405/12-02-2026 emis de NP Dragan Nicoleta;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator
,iar in conformitate cu art.24 (alin.2 si 3),art.25,art.28^1,art.29,art.31 (alin.1) si art.35 (alin.1) din Legea nr.7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) coroborat cu art.877 si art.879,880 Cod Civil si ale art.127 (alin.1) si art.45,art.47 (alin.2) din Regulamentul de avizare,receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr.600/2023 al Directorului general al A.N.C.P.I.,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- Imobilul cu nr. cadastral 152672, inscris in cartea funciara 152672 UAT Ploieşti avand proprietarii: MUNICIPIUL PLOIEŞTI in cota de 1/1 de sub B.1, MUNICIPIUL PLOIEŞTI in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se radiaza notarea receptiei dezlipirii ca urmare a inscrierii actului de dezmembrare in CF cu nr. 152672/Ploieşti asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 152672 UAT Ploieşti;
- Se infiinteaza cartea funciara 154304 a imobilului cu numarul cadastral 154304 / UAT Ploieşti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 152672 inscris in cartea funciara 152672; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 154304 UAT Ploieşti;
- Se infiinteaza cartea funciara 154303 a imobilului cu numarul cadastral 154303 / UAT Ploieşti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 152672 inscris in cartea funciara 152672; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 154303 UAT Ploieşti;
- Se sisteaza cartea funciara 152672 a imobilului cu numarul cadastral 152672 / Ploieşti ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
-- nr.cad.154303\cf.154303;
-- nr.cad.154304\cf.154304;
asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 152672 UAT Ploieşti;

Prezenta se va comunica părţilor:
DRAGAN NICOLETA
STATUL ROMÂN PRIN MUNICIPIUL PLOIEŞTI, prin notar public Dragan Nicoleta
MUNICIPIUL PLOIEŞTI, prin notar public Dragan Nicoleta

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
24-02-2026	ILEANA MIHAELA VASILE	CLAUDIA CEAUSU

Documentul este semnat doar cu semnătură personală, prin mijl. electronic, având valoare de original (Lg. nr. 455/2001 și Lg. nr. 214/2024)

Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Incheiere Nr. 25218 / 13-02-2026

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 29^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018 Pagina 2 din 2
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.oficiulelectronic.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	25218
Ziua	13
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
[redacted]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 154304 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiesti, Loc. Ploiesti, Str Cargenului, Nr. 15

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	154304	277	Teren intravilan partial imprejmuit .

Construcţii

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	154304-C1	Jud. Prahova, UAT Ploieşti, Loc. Ploieşti, Str Cargenului, Nr. 15	Nr. niveluri:1; An construire:1900; S. construita la sol:108.4 mp;
A1.2	154304-C2	Jud. Prahova, UAT Ploieşti, Loc. Ploieşti, Str Cargenului, Nr. 15	Nr. niveluri:1; An construire:1900; S. construita la sol:66.0 mp;

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
25218 / 13/02/2026		
Act Notarial nr. 405, din 12/02/2026 emis de NP Dragan Nicoleta;		
B1	Se înfiinţează cartea funciară 154304 a imobilului cu numărul cadastral 154304 / UAT Ploieşti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 152672 înscris în cartea funciară 152672;	A1
Act Administrativ nr. 800, din 30/10/2024 emis de Primaria Ploiesti; Act Administrativ nr. 428, din 26/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL PLOIEŞTI** *OBSERVATII: poziţie transcrisă din CF 152672/Ploieşti, înscrisă prin încheierea nr. 153855 din 07/10/2024;*	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL PLOIEŞTI** *OBSERVATII: poziţie transcrisă din CF 152672/Ploieşti, înscrisă prin încheierea nr. 153855 din 07/10/2024;*	A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 586, din 20/12/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI; Act Administrativ nr. 800, din 21/07/2025 emis de Primăria Municipiului Ploieşti		
B4	se actualizează informaţiile cadastrale în sensul schimbării destinaţiei construcţiei C3 din anexă în construcţie administrativă şi socio-culturală, conform documentaţiei tehnice avizate *OBSERVATII: poziţie transcrisă din CF 152672/Ploieşti, înscrisă prin încheierea nr. 96458 din 23/08/2025;*	A1.2

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 154304 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

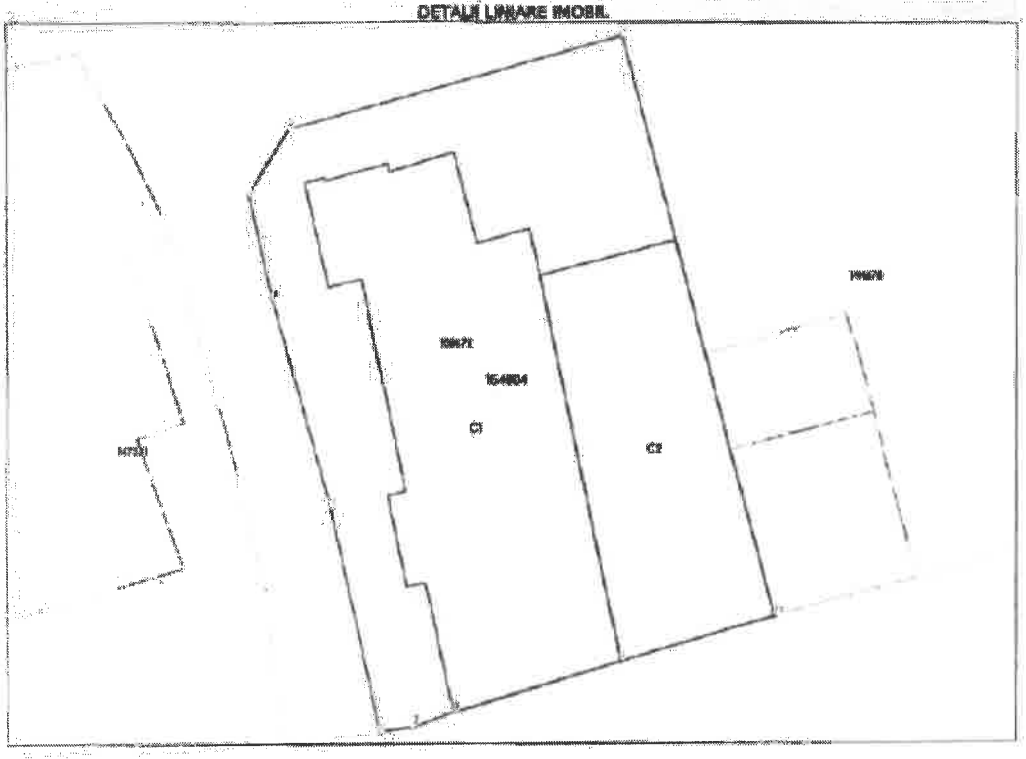
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
154304	277	Teren intravilan partial imprejmuit .

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIPIRE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	277	-	-	-	Teren intravilan partial imprejmuit .

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinația construcției	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	154304-C1	construcții de locuințe	108,4	Cu acte	An construire: 1900; S. construită la sol: 108,4 mp;
A1.2	154304-C2	construcții administrative și social culturale	Din acte: 67 Masurata: 66,6	Cu acte	An construire: 1900; S. construită la sol: 66,6 mp;

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.658
2	3	2.608

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment** (m)
3	4	3.684
4	5	7.276
5	6	7.81
6	7	1.115
7	8	1.473
8	9	5.946
9	10	5.348
10	1	20.332

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
13-02-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
CLAUDIA CEAUSU
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro



Incheiere Nr. 25218 / 13-02-2026



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Dosarul nr. 25218 / 13-02-2026

INCHEIERE Nr. 25218

Registrator: ILEANA MIHAELA VASILE
Asistent: CLAUDIA CEAUSU

Asupra cererii introduse de STATUL ROMÂN PRIN MUNICIPIUL PLOIEŞTI privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.405/12-02-2026 emis de NP Dragan Nicoleta;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator
,iar in conformitate cu art.24 (alin.2 si 3),art.25,art.28^1,art.29,art.31 (alin.1) si art.35 (alin.1) din Legea nr.7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) coroborat cu art.877 si art.879,880 Cod Civil si ale art.127 (alin.1) si art.45,art.47 (alin.2) din Regulamentul de avizare,receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr.600/2023 al Directorului general al A.N.C.P.I.,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 152672, inscris in cartea funciara 152672 UAT Ploieşti avand proprietarii: MUNICIPIUL PLOIEŞTI in cota de 1/1 de sub B.1, MUNICIPIUL PLOIEŞTI in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se radiaza notarea receptiei dezlipirii ca urmare a inscrierii actului de dezmembrare in CF cu nr. 152672/Ploieşti asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 152672 UAT Ploieşti;
- Se infiinteaza cartea funciara 154304 a imobilului cu numarul cadastral 154304 / UAT Ploieşti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 152672 inscris in cartea funciara 152672; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 154304 UAT Ploieşti;
- Se infiinteaza cartea funciara 154303 a imobilului cu numarul cadastral 154303 / UAT Ploieşti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 152672 inscris in cartea funciara 152672; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 154303 UAT Ploieşti;
- Se sisteaza cartea funciara 152672 a imobilului cu numarul cadastral 152672 / Ploieşti ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
-- nr.cad.154303\cf.154303;
-- nr.cad.154304\cf.154304;
asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 152672 UAT Ploieşti;

Prezenta se va comunica părţilor:
DRAGAN NICOLETA
STATUL ROMÂN PRIN MUNICIPIUL PLOIEŞTI, prin notar public Dragan Nicoleta
MUNICIPIUL PLOIEŞTI, prin notar public Dragan Nicoleta

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
24-02-2026	ILEANA MIHAELA VASILE	CLAUDIA CEAUSU

Incheiere Nr. 25218 / 13-02-2026

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	25218
Ziua	13
Luna	02
Anul	2026
Cod verificare	[redacted]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 154303 Ploieşti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploieşti, Loc. Ploieşti, Str Campenului, Nr. 15

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	154303	280	Teren intravilan partial imprejmuit.

Construcţii

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	154303-C1	Jud. Prahova, UAT Ploieşti, Loc. Ploieşti, Str Campenului, Nr. 15	Nr. niveluri: 1; An construire: 1955; S. construita la sol: 29.8 mp; S. construita desfasurata:90 mp;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
25218 / 13/02/2026		
Act Notarial nr. 405, din 12/02/2026 emis de NP Dragan Nicoleta;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 154303 a imobilului cu numarul cadastral 154303 / UAT Ploieşti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 152672 inscris in cartea funciara 152672;	A1
Act Administrativ nr. 800, din 30/10/2024 emis de Primaria Ploiesti; Act Administrativ nr. 428, din 26/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL PLOIEŞTI**	
	OBSERVATII: poziile transcrisa din CF 152672/Ploieşti, inscrisa prin incheierea nr. 153955 din 07/10/2024;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **MUNICIPIUL PLOIEŞTI**	
	OBSERVATII: poziile transcrisa din CF 152672/Ploieşti, inscrisa prin incheierea nr. 153955 din 07/10/2024;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 154303 Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

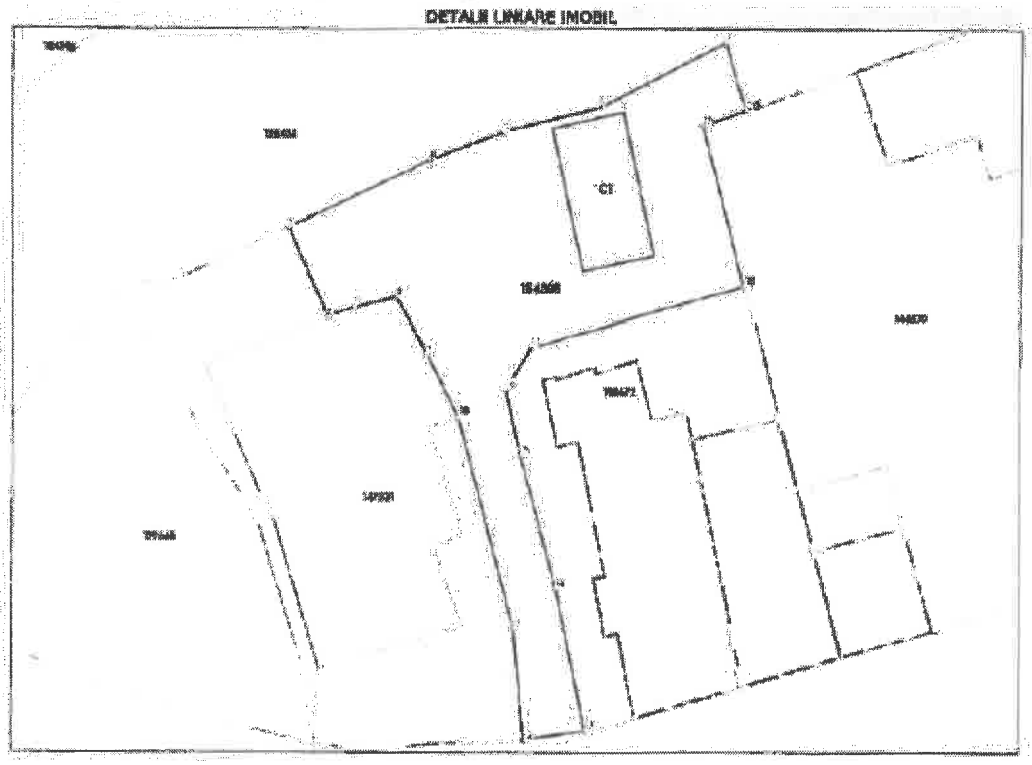
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
154303	290	Teren intravilan partial imprejmuit ,

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	290	-	-	-	Teren intravilan partial imprejmuit .

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	154303-C1	constructii de locuinte	Din acte: 30 Masurata: 29.8	Cu acte	An construire:1955; S. construita la sol:29.8 mp; S. construita desfasurata:30 mp;

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	7,56
2	3	5.249
3	4	4.165

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	8.185
5	6	5.116
6	7	1.508
7	8	2.243
8	9	3.38
9	10	3.729
10	11	11.803
11	12	5.934
12	13	3.305
13	14	7.81
14	15	7.276
15	16	3.584
16	17	2.808
17	18	11.658
18	19	8.76
19	20	2.412
20	1	3.843

** Lungimile segmentelor sunt determinate în plan de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
13-02-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
CLAUDIA CEAUSU
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

Subscrisa **MUNICIPIUL PLOIEŞTI,** cu sediul în mun. Ploieşti, P-ţa Eroilor, nr. 1A, jud. Prahova, CIF – 23828461, reprezentat legal de **Primar POLIŢEANU MIHAI-LAURENŢIU,** născut la data de 09.09.1977, domiciliat în mun. Ploieşti, str. Sondelor, nr. 62C, et. 3, ap. 24, jud. Prahova, CNP - 1770909293220, identificat cu CI seria PX nr.697810, eliberată de SPCLEP Ploieşti la data de 06.12.2019, conform sentinţei civile validare primar nr. 2219/10.10.2024 pronunţată în dosar nr. 14597/281/2024 de Judecătoria Ploieşti, am decis dezlipirea terenului de mai jos, ce se realizează în baza Hotărârii nr. 587/30.10.2025 emisă de Consiliul Local al mun. Ploieşti, în următoarele condiţii: ----------

Din totalul suprafeţei măsurate de teren curţi construcţii de 567 (cinci sute şaizeci şi şapte) mp, situat în intravilanul mun. Ploieşti, str. Carpenului, nr. 15, jud. Prahova, care are număr cadastral **152672** şi este înscris în cartea funciară a loc. Ploieşti nr. **152672,** conform încheierilor nr. 153955/07.10.2024 şi 96458/23.06.2025 eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti, se dezlipesc următoarele suprafeţe: ----------

Lotul 1 – Suprafaţa de teren curţi construcţii de 290 (două sute nouăzeci) m.p. situată în intravilanul mun. Ploieşti, str. Carpenului, nr. 15, jud. Prahova, care va avea **numar cadastral 154303,** delimitată pe planul de situaţie cu simbolurile 11-10-9-8-7-6-5-4-3-2-1-19-18-17-20-21-22-23-12-11. -

Pe acest teren se află locuinţa, în suprafaţă construită la sol de 29,8 mp, construcţie ce se preia în acest lot. ----------

Lotul 2 – Suprafaţa de teren curţi construcţii de 277 (două sute saptezeci si sapte) m.p. situată în intravilanul mun. Ploieşti, str. Carpenului, nr. 15, jud. Prahova, care va avea **numar cadastral 154304,** delimitată pe planul de situaţie cu simbolurile 12-23-22-21-20-17-16-15-14-13-12. ----------

Pe acest teren se află două construcţii, respectiv o locuinţă, în suprafaţă construită la sol de 108,4 mp şi o construcţie administrativă şi social culturală, în suprafaţă construită la sol de 66,6 mp, construcţii ce se praiau în acest lot. -

Suprafeţele de teren rezultate ca loturi separate ca urmare a prezentei dezlipiri, sunt configurate pe schitele de plan alaturate vizate de OJCGC Prahova, schite semnate de proprietară, prin primar si care fac parte integranta din prezentul act. ----------

Terenul din care se dezlipesc suprafatele mentionate mai sus aparţine domeniului privat al mun. Ploieşti, conform Hotărârii nr 267/29.11.2006,

Hotărârii nr. 428/26.09.2024, a Hotărârii nr. 586/28.11.2024 și anexei nr. 1 și anexei nr. 6 la Hotărârea Consiliului Local al mun. Ploiești nr. 267/2006. —

Declar că terenul pentru care se face dezlipirea este liber de orice sarcini, asa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 17324/03.02.2026 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești. ————————

Terenul figureaza in evidentele fiscale ale mun. Ploiești si are impozitele si taxele de orice natura achitate la zi, conform certificatului de atestare fiscala nr. 9269/03.02.2026 eliberat de Consiliu Local al mun. Ploiești – Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești. ————————

Subscrisa **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**, declar prin primar, că am luat cunoștință de conținutul certificatului de urbanism nr. 625/08.07.2025 eliberat de Primăria mun. Ploiești. ————————

Știu că operațiunea de inscriere in Cartea Funciară se efectuează conform Legii nr. 499/2004 de Notarul Public instrumentator și am obligația ca în termen de 30 (treizeci) de zile să efectuez înscrierea bunului imobil în evidențele fiscale ale Primăriei competente. ————————

Redactata, dactilografiata si autentificata de Biroul Individual Notarial Drăgan Nicoleta din mun. Ploiesti, astazi, data autentificarii, într-un exemplar original și un duplicat al acestuia care se păstrează în arhiva biroului notarial, un duplicat pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești și două duplicate care se eliberează părții.

PROPRIETARĂ,
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
prin primar,
POLIȚEANU MIHAI-LAURENȚIU
s.s. indescifrabil

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL DRĂGAN NICOLETA
LICENȚA DE FUNCTIONARE NR. 2182/1924/11.11.2013
Sediu: mun. Ploiești, str. Cuza Voda, nr. 17, bl. D4,
parter, Jud. Prahova
Telefon/Fax 0244597533;
E-mail bnp_nicoletadragan@yahoo.com

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 405
Din: 12 FEBRUARIE 2026

Subsemnata, **DRĂGAN NICOLETA**, notar public, la cererea facuta de reprezentantul Mun. Ploiești – primar – **POLIȚEANU MIHAI-LAURENȚIU** m-am deplasat în Ploiești, P-ța Eroilor, nr. 1A, jud. Prahova unde l-am găsit prezent pe **POLIȚEANU MIHAI-LAURENȚIU**, născut la data de 09.09.1977, domiciliat în mun. Ploiești, str. Sondelor, nr. 62C, et. 3, ap. 24, jud. Prahova, CNP - 1770909293220, identificat cu CI seria PX nr.697810, eliberată de

SPCLEP Ploiești la data de 06.12.2019, în calitate de **reprezentant al Municipiului Ploiești – primar,** care după ce i s-a citit actul a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar la **ora 09:35** precum și **cele 15 anexe.**

În temeiul art. 12 lit.b din Legea 36/1995 cu modificările și completările ulterioare se declară autentic prezentul înscris.

S-a perceput onorariul în sumă de 877,25 lei, din care TVA 152,25 lei, achitat cu BF nr. 2.

NOTAR PUBLIC,
L.S. DRĂGAN NICOLETA

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de **DRĂGAN NICOLETA,** notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 587

privind aprobarea dezmembrării în două loturi a imobilului situat în Ploiești, str.Carpenului, nr. 15 și actualizarea pozițiilor corespunzătoare acestuia din Anexa nr. 1 și Anexa nr. 6 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în "*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*" cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

Văzând Referatul de aprobare nr. 640/15.10.2025 al domnilor consilieri locali Robert-Ionuț Vlăcan, Valentin Marcu și Gheorghe Popa și Raportul de specialitate comun înregistrat sub nr. 541/15.10.2025 la Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte și sub nr. 428/10.10.2025 la Direcția Gestiune Patrimoniu, referitor la dezmembrarea în două loturi a imobilului situat în Ploiești, strada Carpenului, nr. 15 și actualizarea pozițiilor corespunzătoare acestuia din Anexa nr.1 și Anexa nr. 6 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în *"Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești"* cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Avizul din data de 10.10.2025 al Comisiei de specialitate nr. 2 - valorificarea patrimoniului, servicii către populație, comerț, turism, agricultură, promovare operațiuni comerciale;

Luând în considerare prevederile Hotărârii nr. 267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești";

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 428 din data de 26.09.2024 privind modificarea Anexei nr. 1 și completarea Anexei nr. 6 a Hotărârii nr. 267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare, referitor la imobilul situat în Ploiești, str. Carpenului nr. 15;

Luând în considerare prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 586 din data de 28.11.2024 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 428/26.09.2024 privind modificarea Anexei nr. 1 și completarea Anexei nr. 6 a Hotărârii nr. 267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare, referitor la imobilul situat în Ploiești, str. Carpenului nr. 15;

Având în vedere că imobilul situat în Ploiești, str. Carpenului nr. 15 este înscris în Cartea Funciară a U.A.T Ploiești 152672, având numărul cadastral 152672;

Văzând Referatul de admitere (dezmembrare imobil) nr. 153545/26.08.2025 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova;

În conformitate cu prevederile art. 25, alin. (2) al Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUDEȚUL PRAHOVA

În temeiul prevederilor art. 127, alin. (1), art. 128, alin. (1), art. 129 al Ordinului nr.600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor art. 879 și art. 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și alin. (2), lit. b) și lit. c), art. 139, art.196, alin. (1), lit. a) și art. 354 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă dezmembrarea imobilului situat în Ploiești, str. Carpenului, nr.15, cu număr cadastral 152672, în suprafață de 567 m.p. în două loturi astfel :

- lotul 1, cu nr. cadastral 154303, în suprafață de 290 m.p.;
- lotul 2, cu nr. cadastral 154304, în suprafață de 277 m.p.;

Art. 2 Aceste loturi se identifică potrivit Referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr. 153345/26.08.2025 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, care constituie Anexa nr. 1 (un nr. de 7 file) ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă actualizarea poziției 790 din Anexa nr. 1 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Carpenului nr. 15) din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în *„Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* "conform Anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă actualizarea Anexei nr. 6 - "Alte imobile proprietate privată a municipiului Ploiești" a Hotărârii nr. 267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare, referitor la imobilul situat în Ploiești, str. Carpenului nr. 15 conform Anexei nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Direcția Gestiune Patrimoniu și Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6 Direcția Administrație Publică, Juridic-Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Adoptată în Ploiești, astăzi, 30 octombrie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin MARCU

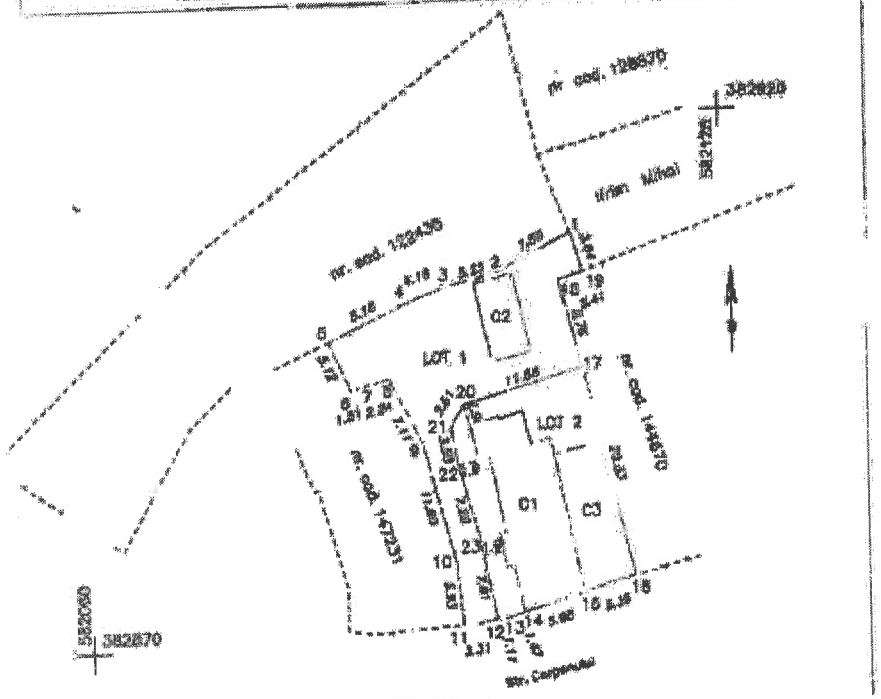
Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
Laurenția DIȚU

ANEXA NR. 1. LA HCL 284/2025

ANEXA NR. 1
(anexa nr. 17 la regulament)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE CU PROPUNERILE DE DEZLIPIRE
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
152672	567 m.p.	Municipiul Ploiesti Str. Carpenului, nr. 15
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.)
152672		Ploiesti



Dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descriere	Nr. cad.	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descriere
152672	567	CC	TDI	154303	280	CC	LOT 1
				154304	277	CC	LOT 2
Total	567			Total	567		

Executant
Baiuta Nicolae Ion
Aut. nr. 0043, sr. RO-PN-F
Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestia cu realitatea din teren.
Semnatura

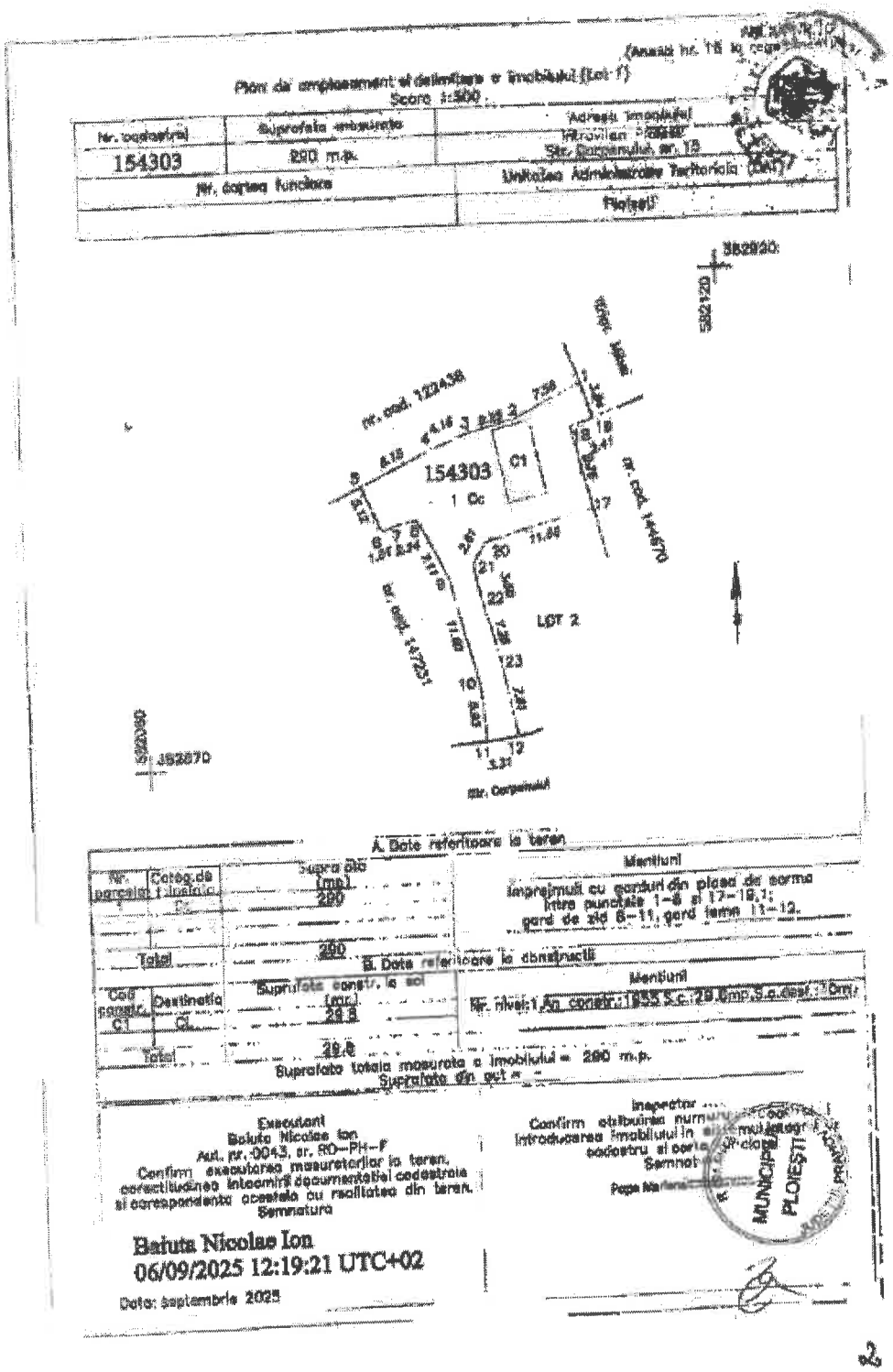
Inspector .....
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
Semnatura
Popa Marlena

Baiuta Nicolae Ion
06/09/2025 12:20:02 UTC+02

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIESTI

Data: septembrie 2025

1



(Anexă nr. 1b la ...)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului (Lot 1)

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
154303	280 mp.	Intravilan Str. Carpenului, nr. 19
Nr. carte funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Ploiești

5822920

5822930

5822870

Str. Carpenului

Str. Dorului

Nr. cad. 147251

Nr. cad. 123436

154303 C1

1 Oc

LOT 2

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă / tarlaua	Categ. de folosință	Suprafața (mp)
		280
Total		280

Mențiuni

Împrejmuit cu garduri din plasă de sârmă între punctele 1–8 și 12–13,1; gard de zid 8–11, gard lemn 11–12.

B. Date referitoare la construcții

Cod rând	Destinația construcției	Suprafața construită la sol (mp)
C1	Oc	29,8
Total		29,8

Mențiuni

Nr. nivele: 1 An construcție: 1955 S.c. 29,8 mp S.c.desf. 0m²

Suprafața totală măsurată a imobilului = 280 m.p.

Suprafața din act = -

Executant
Baiuta Nicolae Ion
Aut. nr. 0043, cl. RO–PH–F
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înscrierii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
Semnătura

Baiuta Nicolae Ion
06/09/2025 12:19:21 UTC+02

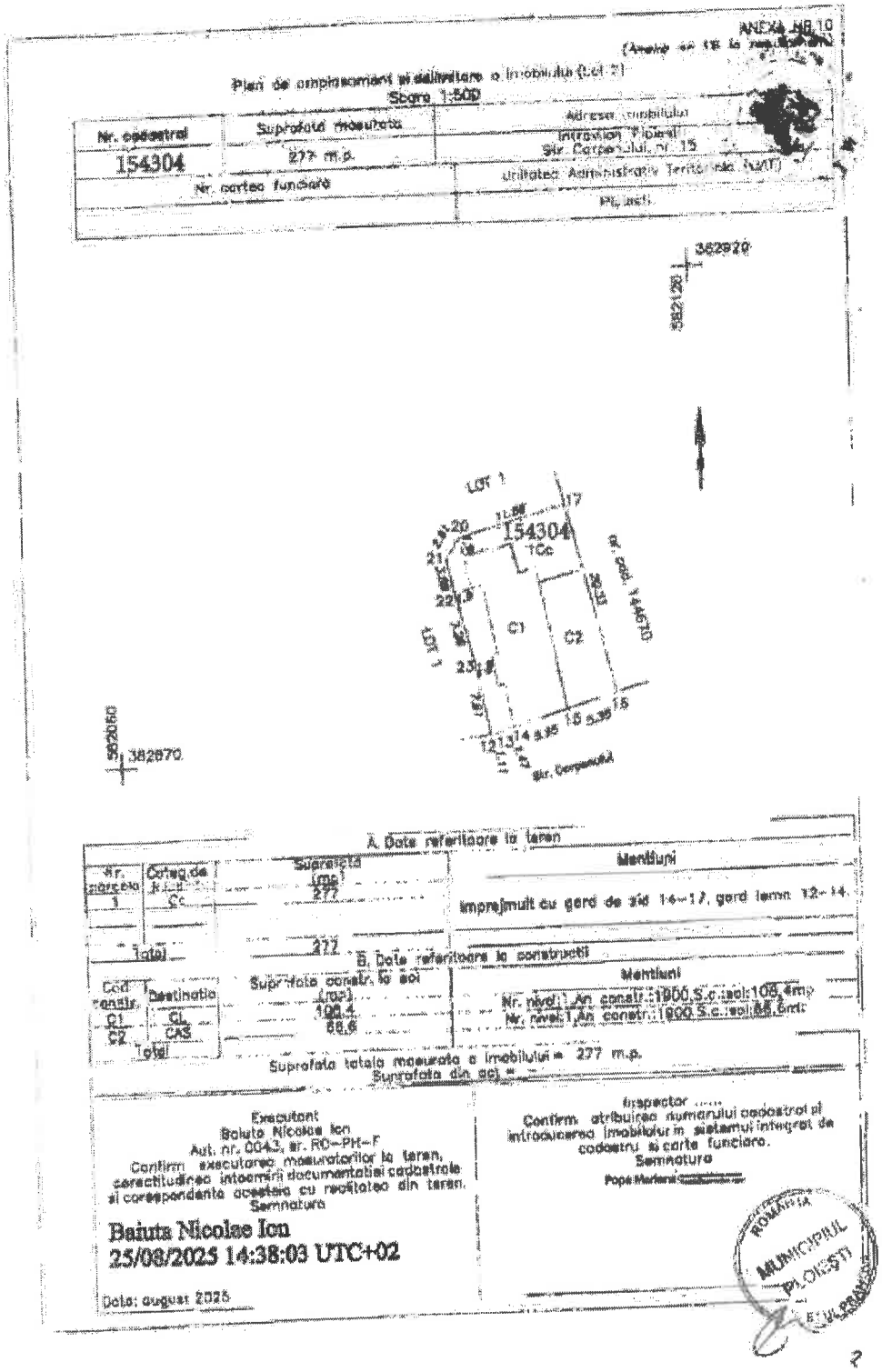
Data: septembrie 2025

Inspector ...
Confirm stabilirea numărului cadastral, introducerea imobilului în sistemul integrat cadastru și carte funciară, înscrierea ...
Semnătura

Popa Marian...

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

2



ANEXA NR.10

Plan de amplasament si delimitare a imobilului (Lot 2)

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
154304	277 m.p.	Intravilan Ploiesti Str. Carpenului, nr. 15
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Ploiesti

382920

382870

LOT 1

154304

Cc

C1

C2

Str. Carpenului

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. de folos.	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	277	Imprejmuit cu gard de sid 14-17, gard lemn 12-14.
Total		277	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	100.4	Nr. nivel: 1 An constr.: 1900 S.c.sol: 108.4mp
C2	CAS	88.6	Nr. nivel: 1 An constr.: 1900 S.c.sol: 88.6mp
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 277 m.p.
Suprafata din acte =

Executant
Baiuta Nicolae Ion
Aut. nr. 0043, ar. RO-PH-F
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura

Baiuta Nicolae Ion
25/08/2025 14:38:03 UTC+02

Data: august 2025

Inspector .....
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.
Semnatura

Popa Marian

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIESTI

Referat de admitere, cererea nr. 153545 /26-08-2025

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești
Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 85

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei **Baiuta Nicolae Ion**
Domiciliul jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str transilvaniei, Nr. 11

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **153545** din data **26-08-2025**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Ploiești, Str CARPENULUI, Nr. 15, Jud. Prahova, UAT Ploiești avand numarul cadastral 152672 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **154303** situat in Loc. Ploiești, Str CARPENULUI, Nr. 15, Jud. Prahova, UAT Ploiești avand suprafața măsurată 200 mp;
2) **154304** situat in Loc. Ploiești, Str CARPENULUI, Nr. 15, Jud. Prahova, UAT Ploiești avand suprafața măsurată 277 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 08-09-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
MARLENA POPA

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

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

ANCPI

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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 93 69; Fax: (0244) 59

Inregistrat	14.04.2026
Ziua	26
Luna	04
Anul	2026

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru imobil număr cadastral 152672 / UAT Ploiești

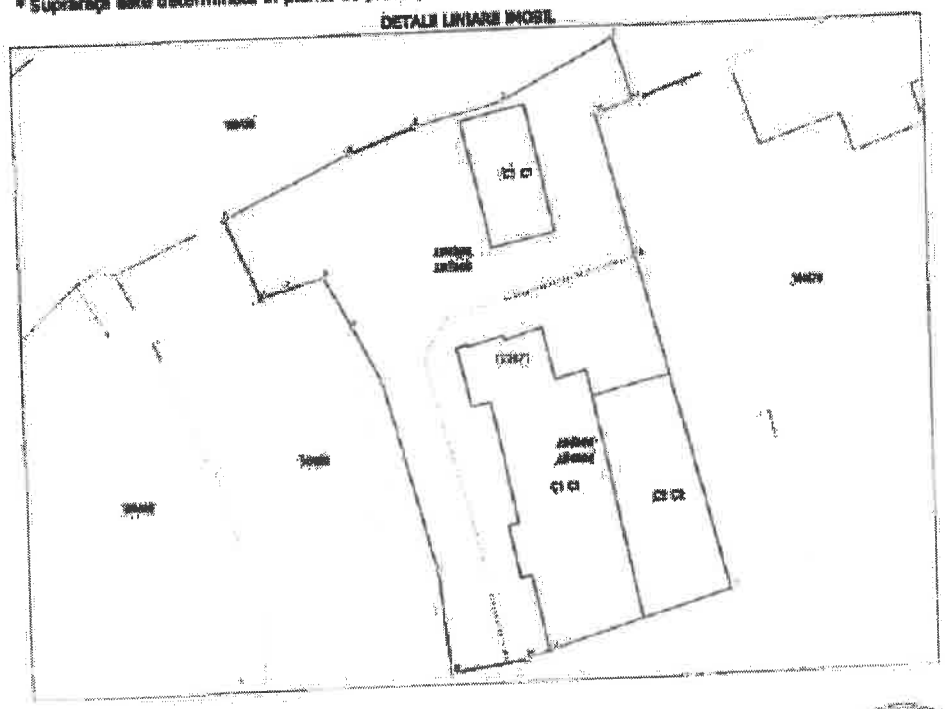
TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Prahova, UAT Ploiești, Loc. Ploiești, Str Carpenului, Nr. 15

Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiești

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
152672	567	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LIMITARE IMOBIL



ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUD. PRAHOVA

5

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152672 / UAT Ploiești
Incadrare in zonă
scara 1:500



ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUDEȚUL PRAHOVA

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 152672 / UAT Ploiești

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	567			
	TOTAL:		567			

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Suprof. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	152672-C1	construcții de locuințe	108.4	Cu acte	
2	152672-C2	construcții de locuințe	29.0	Cu acte	
3	152672-C3	construcții administrative și sociale culturale	66.6	Cu acte	

Lungimea Segmentelor

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.56
2	3	5.249
3	4	4.186
4	5	5.186
5	6	5.116
6	7	1.508
7	8	2.243
8	9	3.99
9	10	3.729
10	11	11.003
11	12	6.934
12	13	4.42
13	14	1.47
14	15	11.299
15	16	20.932
16	17	8.76
17	18	2.412
18	1	3.843

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție pentru 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre punctele care formează din segmentele cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale reînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Număr cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	153545	26.08.2025	04.09.2025	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 153545 înregistrată la data de 26.08.2025, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafața (mp)	Adresa
1	154303	290	Loc. Ploiești, Str Carpenului, Nr. 15, Jud. Prahova
2	154304	277	Loc. Ploiești, Str Carpenului, Nr. 15, Jud. Prahova

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 08-09-2025
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

MUNICIPIUL PLOIESTI

Consilier/Inspector de specialitate,

MARLENA POPA

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU

ANEXA NR.2 la HCL nr 587/2026

TABEL

privind actualizarea poziției 790 ***din Anexa nr. 1*** (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Carpenuluinr.15) din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în "*Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*"

Nr. Crt.	Adresă Imobil	Nume si prenume chiriaș	Destinația Spațiului	Suprafață	Obs.
790	Ploiesti, Str.Carpenului, nr.15	-	Teren sub constructia C1=29,80 mp Teren curte=260,20 Constructia C1 Sc=29,80 m.p	290 mp	LOTUL 1 Nr. Cadastral 154303
		-	Teren sub constructia C1=108,40 mp Teren curte aferent constructiei C1=102 mp Constructia C1 Sc=108,40	210,40 m.p.	LOTUL 2 Nr. Cadastral 154304 (din suprafața de 277 m.p. aferentă lotului 2 cu nr. cadastral 154304)

Direcția Gestiune Patrimoniu,

Director Executiv,
Elena Sanda Gîzu

Director Executiv Adjunct,
Ameieo Florin Tătărcă

Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu si Autorizare Agenți Economici
Georgian Ștefan

Serviciul Aplicarea Legilor Proprietății și Administrare Fond Locativ,
Constantin Oana Laura

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU

ANEXA NR.3 LA

TABEL

privind actualizarea Anexei nr.6 -"Alte imobile proprietate privată a Municipiului Ploiești" la Hotărârea nr.267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești cu modificările și completările ulterioare

Nr. crt.	Adresa imobil	Descriere imobil	Suprafață (m.p.)
	Ploiești, Str.Carpenului nr.15	Spațiu cu altă destinație decat aceea de locuință (Constructia C2)	So=66,60 So desf.=66,60
		Teren aferent spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință (din suprafața de 277 m.p. aferentă lotului 2 cu nr. cadastral 154304)	66,60 m.p. ce se află sub C2

Direcția Gestiune Patrimoniu,

Director Executiv,
Elena Sanda Guzu

Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin Tăbîrcă

Serviciul Contracte
Viorica Pătrășcu

Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu si Autorizare Agenti Economici
Georgian Ștefan

Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri
Gabriela Mândruțiu

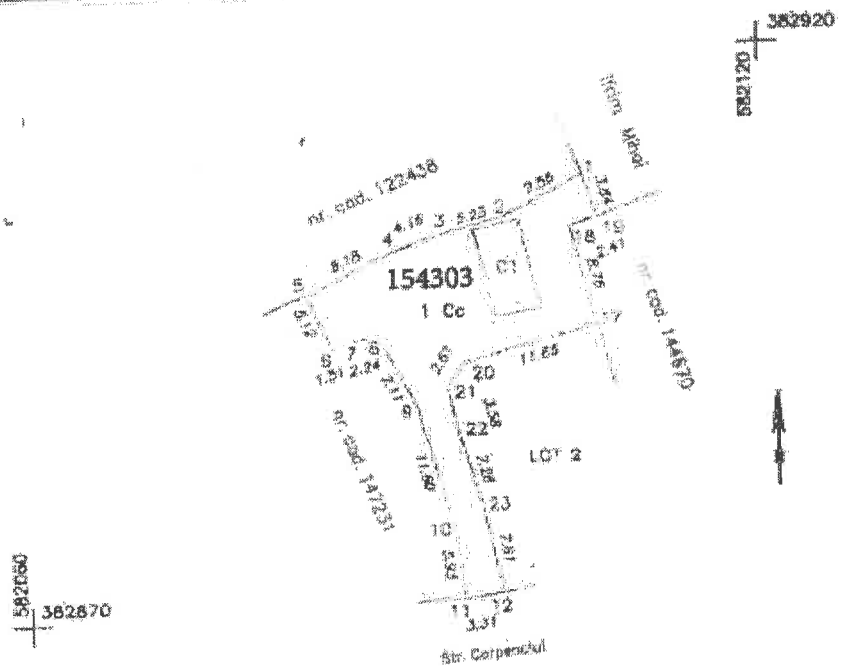
Întocmit:
Dudu Ionela -Consilier S.P.V.P.A.A.E
Dima Daniela – Consilier SIEB
Toma Georgeta Daniela

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUDEȚUL PRAHOVA

ANEXA NR.10
(Anexa nr. 16 la regulament)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului (Lot 1)
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
154303	290 m.p.	[illegible] Str. Carpenului, nr. 15
Nr. cartea funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Ploiesti



Nr. parcela	Categ.de folosinta	Suprafata [illegible]	Mentiuni
1	Ce	290	Imprejmuit cu garduri din plasa de sarma intre punctele 1-8 si 17-19,1; gard de zid 8-11, gard lemn 11-12.
Total		290	

B. Date referitoare la construcții

Nr. crt.	Destinatia	Suprafata construita [illegible]	Mentiuni
C1	CL	29,8	Nr. nivel:1,An constr.:1955,S.c.:29,8m², S.c.desf.:1 m²
Total		29,8	

Suprafata totala masurata a imobilului = 290 m.p.
Suprafata din act = —

Executant
Baiuta Nicolae Ion
Aut. nr. 0043, sr. RO-PH-F
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura

Baiuta Nicolae Ion
06/09/2025 12:19:21 UTC+02

Data: septembrie 2025

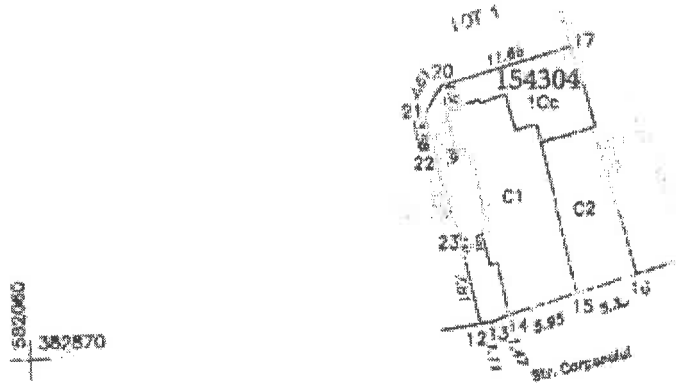
Inspector [illegible]
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.
Semnatura

Popa Marieng[illegible]

ANEXA NR.10
(Anexa nr. 10 la regulament)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului (Lot 2)
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
154304	[illegible]	[illegible]
Nr. carte funciara		



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	C	277	
Total		277	

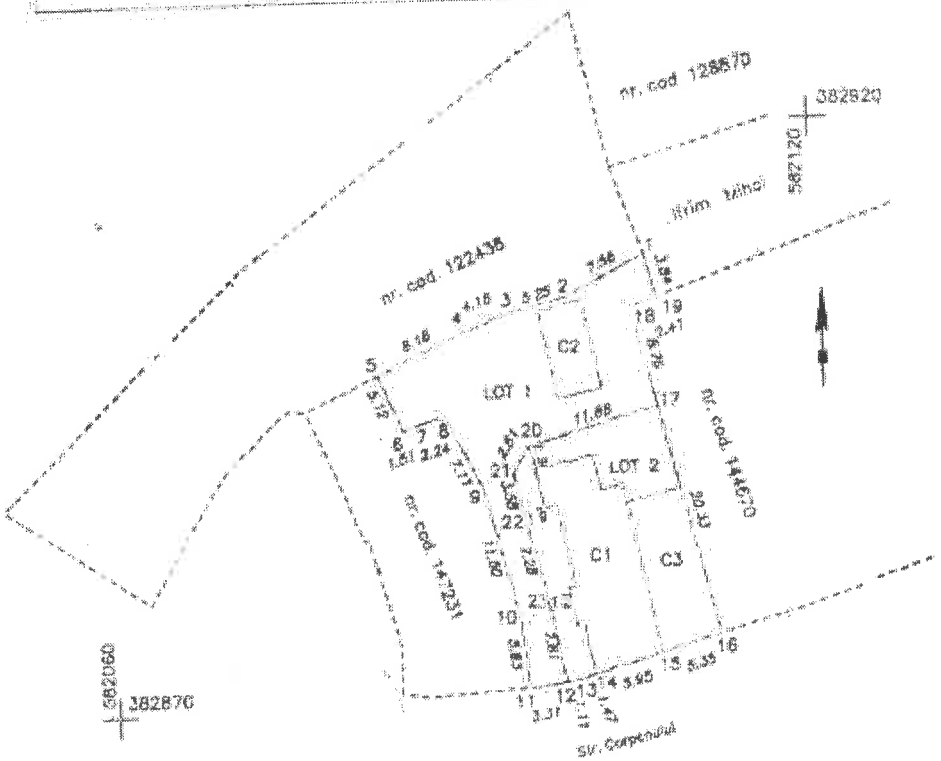
Executant
Baiuta Nicolae Ion
Aut. nr. 0043, sr. RO-PH-F
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura
Baiuta Nicolae Ion
25/08/2025 14:38:03 UTC+02

Inspector .....
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.
Semnatura
Popa Marilena

ANEXA NR.1
(Anexa nr.17 la regulament)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
152672	567 m.p	Intravilan Ploiesti Str. Cornetului, nr. 15
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
152572		Ploiesti



Dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (m.p.)	Categoria de folosinta	Descriere	Nr. cad.	Suprafata (m.p.)	Categoria de folosinta	Descriere
152672	567	CC	TOI	154303	280	CC	LOT 1
				154304	287	CC	LOT 2
Total	567			Total	567		

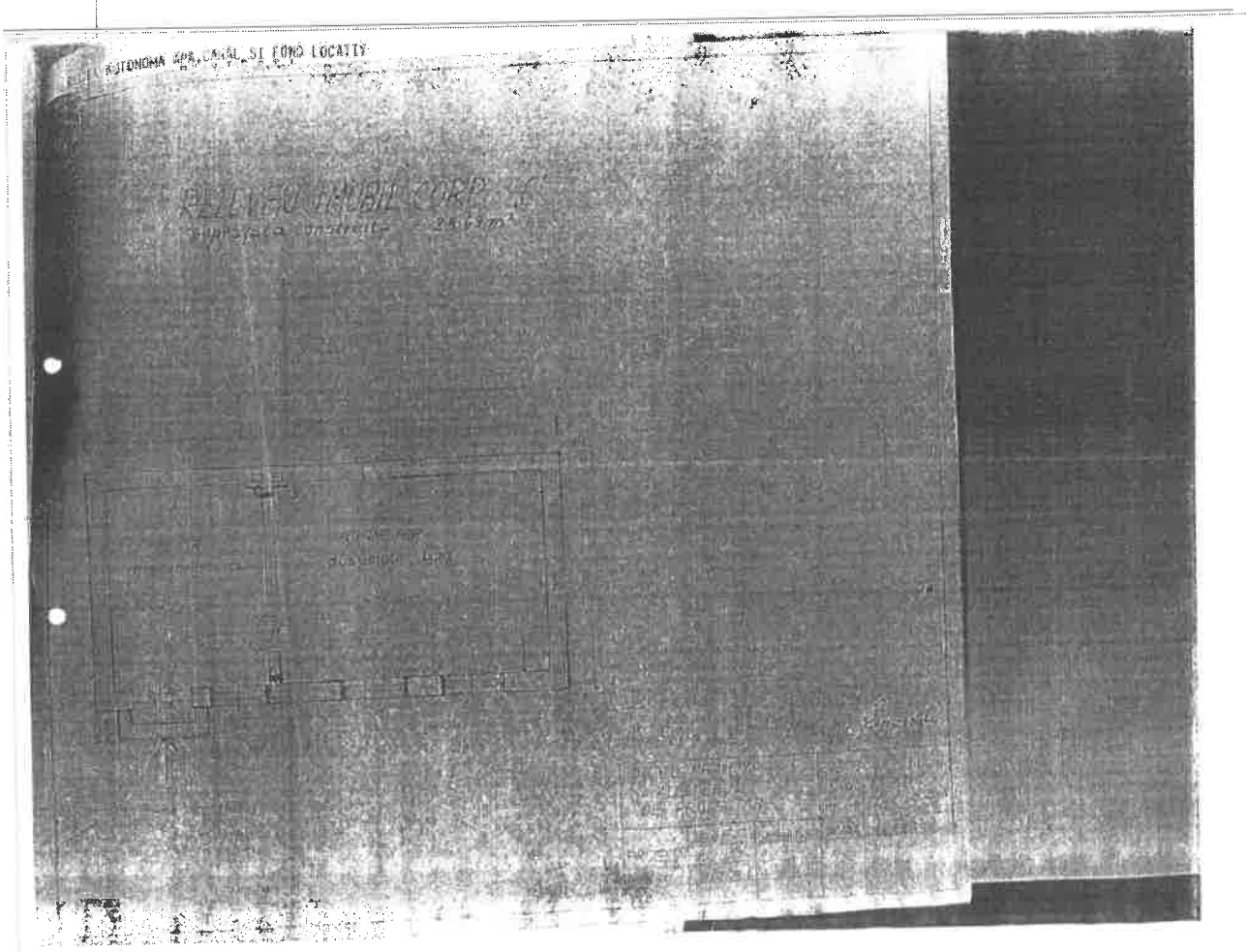
Executant
Baiuta Nicolae Ion
Aut. nr. 0043, ar. RO-PH-F
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren.
Semnatura

Baiuta Nicolae Ion
06/09/2025 12:20:02 UTC+02

Data: septembrie 2025

Inspector .....
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.
Semnatura

Data Receptie: .....



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 305282 din 26-06-2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 625 Din: 08 IUL. 2025

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CERERRA PENTRU EMITERRA CERTIFICATULUI DE URBANISM: DEZMEMBRARE IMOBIL CU NUMAR CADASTRAL 152672 IN DOUA LOTURI

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada P-TA. EROILOR, nr. 1A, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail PLOIESTI.RO,
inregistrata la nr. 305282 din 26-06-2025,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: -,
strada CARPENULUI, nr. 15, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: -;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul cu numarul cadastral 152672 format din teren cu suprafata de 567 mp si constructiile existente pe teren, C1- locuinta in suprafata de 106,4 mp, C2 - locuinta in suprafata de 29,8 mp si anexa C3 mp in suprafata de 66,6 mp, este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietatea Municipiului Ploiesti (domeniu privat), conform H.C.L. nr. 428/26.09.2024 si Extrasului de Carte Funciara pentru informare eliberat de O.C.P.I. Prahova ca urmare a cererii nr. 98930 / 26.06.2025.

Conform PUG si RLU terenul se afla in zona protejata cu valoare arhitecturala.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale:
L - zona locuinte
Lm – zona predominant rezidentiala cu regim de inaltime P, P + 1, P + 2;
-functiunea dominanta : locuinte individuale cu regim mic de inaltime;
-functiuni complementare : institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulatii pietonale, spatii verzi,scuaruri.
Utilizari permise:
- locuinte;
- institutii publice aferente zonelor rezidentiale;
- servicii profesionale, sociale si profesionale, comert,
- activitati nepoluante,
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime cu regim P.
Utilizari permise cu conditii :
- oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.
Utilizari interzise :

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 03-07-2025
Verificat: MIHAELA TAPOSAN - p. SEF SERVICIU

3. REGIMUL TEHNIC

UTR E-2/Lm, POT max admis = 50% CUTmax admis = 1,5;
- suprafata teren care se dezmembreaza = 567 mp;
- conform plan de amplasament si delimitare al imobilului cu propunerea de dezmembrare, rezulta:
- lotul 1: suprafata teren 290 mp, parcela neconstruibila;
- lotul 2: suprafata teren 277 mp, parcela construibila;
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;
b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
d) asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- retragere de 3 - 5 m fata de aliniament sau respectarea alinimentului existent; in sustinerea acestei reglementari este necesara prezentarea unui desfasurari stradale (plan si montaj fotografic) insusite de proiectantul documentatiei tehnice (conform HCL nr.203/2012 privind simplificarea procedurii de autorizare a unor constructii pe raza municipiului Ploiesti) ;
-orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 cm fata de linia de hotar (conform noului Cod Civil); orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor, exprimat printr-un inscris autentic;
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor respecta Codul civil;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;
- distanta intre cladiri amplasate pe parcele alaturate, va fi mai mare sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele, pentru a nu se umbri reciproc – conform OMS nr.119/2014 (in cazul in care nu se respecta aceasta conditie se va intocmi obligatoriu un Studiu de insorire, care se va analiza la faza de autorizatie de construire, in functie de amplasamentul propus prin proiect);
- nr. de parcaje necesar – conform Anexei nr.5 din HGR nr.525/1996;
- spatii verzi: se va respecta art.34 din RGU; eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective, dimensionate conform anexei nr. 6 din RGU in raport cu functiunea cladirii;
- terenul are acces la str. Carpenului si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona.
- pentru locuinte limitele laterale si posterioare se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu inaltimea de max. 1,8 m ;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - DEZMEMBRARE - TEREN CU NR. CADASTRAL 152672 IN 2 LOTURI, CONFORM REGIM TEHNIC

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 03.07.2025
Verificat: MONICA TAPOREA - p. SEF SERVICIU

2

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea asigurarii cadrului cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, constatarea opiniilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In acest conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la reanntarea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri ☐

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

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

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 03.07.2025
Verificat: ISTRATILA TAFORSA - Sef SERVICIU

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

PRIMAR,
MIHAI-LAURENTIU POLITEANU

L.S.

SECRETAR GENERAL,
LAURENTIU DITU

p.ARHITECT SEF,
ANDREEA ROXANA PANDELE
COCA ELENA PATRASCU
SEF SERVICIU

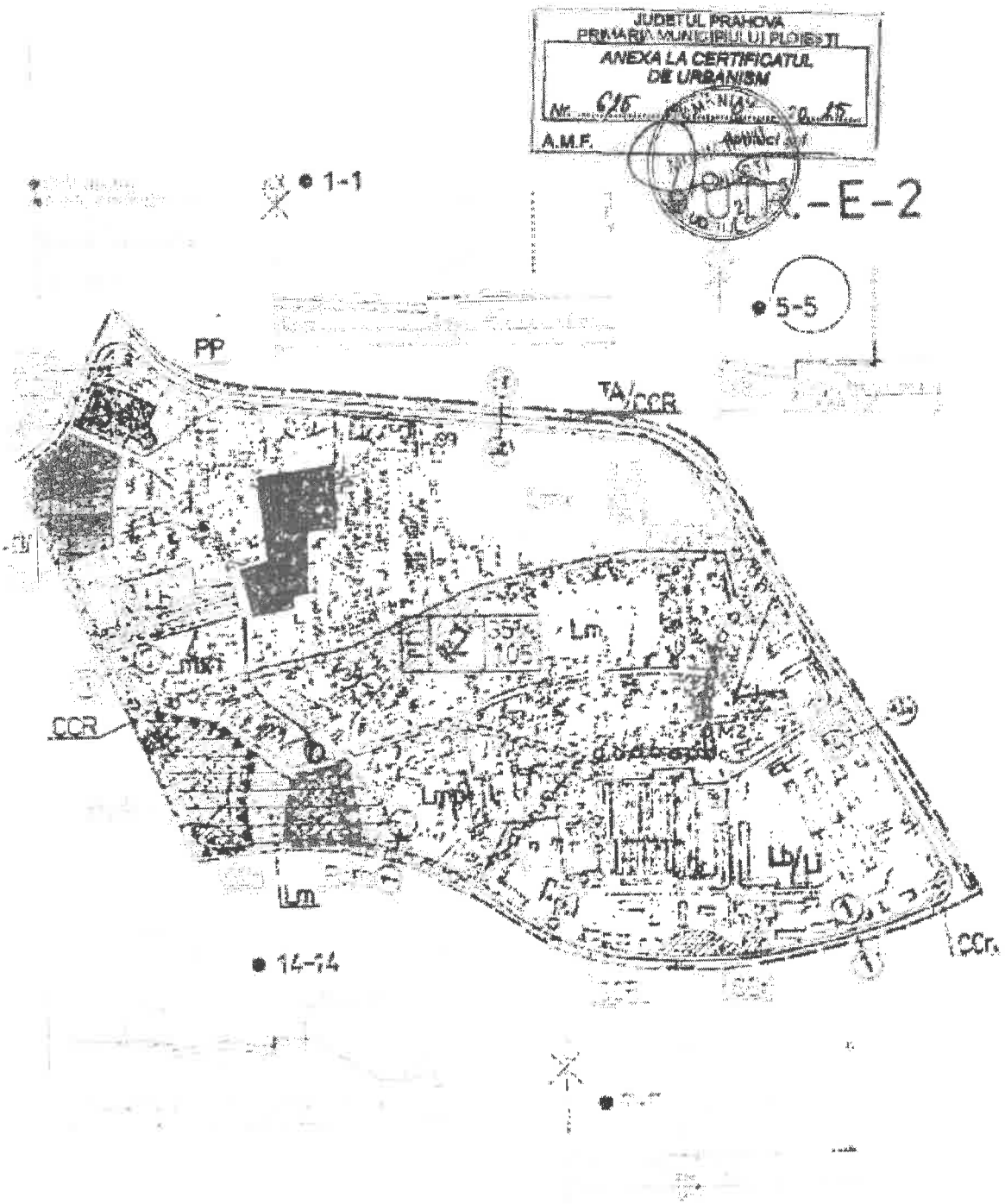
03.07.2025

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
Scutit de taxe, conform Art.476 alin.c, din Codul Fiscal

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

Intocmit: ANTON MARIA FLORENTINA - CONSILIER, 02-07-2025
Verificat: MIHAELA TUPONEA - p. SEF SERVICIU

4


JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 615
A.M.F.
1-1
5-5
14-14
PP
TA/CCR
CCR
Lm
Lm/i
M2
CCr

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chiliia, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 036 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Privind starea tehnica a cladirii existente

in Strada Carpenului nr.15, municipiul Ploiesti , judetul Prahova



Data: mai 2015

TUDOR ARHCONS

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

CUPRINS

1. INTRODUCERE. OBIECTUL EXPERTIZEI 3
2. INFORMAŢII CARE STAU LA BAZA EXPERTIZEI 3
2.1. Reglementări tehnice în vigoare la data realizării construcţiei 3
2.2. Investigaţii pe teren 4
2.3. Principalele normative 4
3. CONDIŢII DE AMPLASAMENT 5
3.1. Zonarea din punct de vedere al acţiunii seismice 5
3.2. Zonarea din punct de vedere al acţiunii vântului 6
3.3. Zonarea din punct de vedere al acţiunii zăpezii 6
4. DESCRIEREA CLĂDIRII DIN PUNCT DE VEDERE STRUCTURAL 7
5. DESCRIEREA STĂRII CLĂDIRII LA DATA EVALUĂRII 7
5.1. Intervenţii asupra imobilului pe durata existenţei 7
5.2. Avarii în urma seismelor sau a altor evenimente. Starea tehnică a elementelor de construcţie. 9
6. ANALIZĂ PRELIMINARĂ A CLĂDIRII 11
6.1. Cod de evaluare seismică a clădirilor existente INDICATIV P100-3/2008 11
6.2. Stabilirea nivelului de cunoaştere 13
7. EVALUARE CALITATIVĂ A CLĂDIRII 14
7.1. Consideraţii generale 14
7.2. Analiza traseului încărcărilor 15
7.3. Evaluarea calitativă detaliată – indicatorul R1 15
7.4. Evaluarea calitativă detaliată – indicatorul R2 18
8. SINTEZA EVALUĂRII. ÎNCADRAREA CONSTRUCŢIEI ÎN CLASA DE RISC SEISMIC 19
9. PROPUNERI DE INTERVENŢII ŢINÂND CONT DE REZULTATELE INVESTIGAŢIILOR 20
10. CONCLUZII 20

TUDOR ARHCONS

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

1. INTRODUCERE. OBIECTUL EXPERTIZEI

Prezenta expertiza tehnica s-a efectuat la solicitarea beneficiarului – Primaria municipiului Ploiesti, care este proprietarul imobilului din strada Carpenului, nr.15, municipiul Ploiesti, judetul Prahova, care solicita stabilirea starii tehnice a cladirii. Expertiza vizeaza punerea in siguranta a imobilului analizat, in scopul demararii in conditii legale din punct de vedere tehnic a lucrarilor de interventii de consolidare sau demolare in functie de rezultatele prezentei expertize.

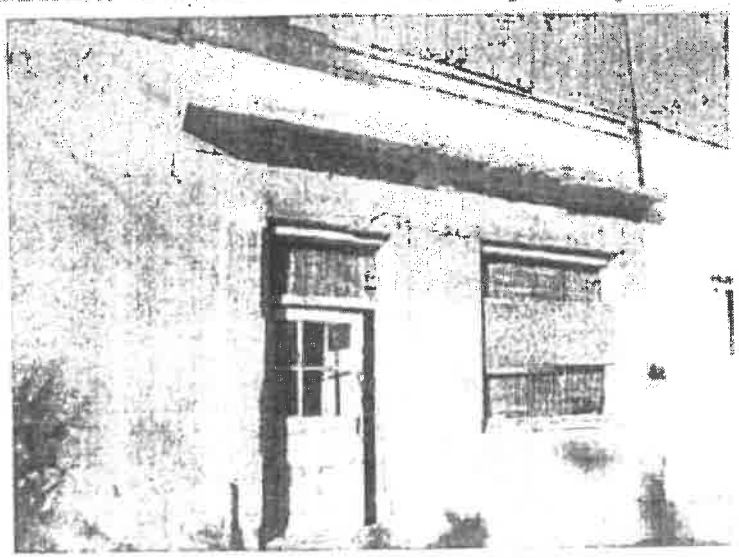


Figura 1. – vedere dinspre strada

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

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 precedente
- Analizei calitative si prin calcul a structurii de rezistenta a cladirii existente
- Precizarii interventiilor necesare la nivelul 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 si a celor invecinate, pe timpul si dupa executia lucrarilor de consolidare sau demolare a constructiei din strada Carpenului, nr.15, municipuil Ploiesti, daca se va stabilii a fi necesar.

2. INFORMAȚII CARE STAU LA BAZA EXPERTIZEI

2.1. Reglementări tehnice în vigoare la data realizării construcției

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6872
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

Atât din analiza și examinarea documentației avute la dispoziție (relevee), cât și din inspecția vizuală la fața locului, concluzia generală care se poate trage cu privire la alcătuirea de ansamblu și de detaliu a structurii clădirii construite în anii 1954-1955 este că la momentul concepției structurii de rezistență a clădirii nu existau încă prevederi regulamentare de conformare și proiectare antiseismică , primul normativ seismic P13/63 fiind publicat în anul 1963. De altfel sistemul structural și concepția simplistă a compartimentării dovedesc că în realizarea construcțiilor nu s-a ținut cont de norme și reglementări de protecție antiseismică și nici materiale și tehnologii adecvate. De asemenea, structura de rezistenta este alcatuita din pereți portanți de zidărie cu fundatii din beton.

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

2.2. Investigații pe teren

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

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

2.3. Principalele normative

Raportul întocmit a avut în vedere următoarele reglementari legislative si tehnice, lista nefiind limitativă:

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

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 501 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcţii cu modificările şi completările din HG nr. 498 / 2001 şi Legea nr. 123 / 05.05.2007
- HG. nr. 766 / 1997 Reglementări privitoare la asigurarea calităţii construcţiilor şi urmărirea comportării în exploatare a acestora împreună cu completările şi modificările din H.G. nr. 675 / 03.07.2002
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată în 2004, împreună cu Normele Metodologice de Aplicare Od. MTCT nr. 1430/2005, împreună cu OUG nr. 214/2008 pt. Modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 împreună cu Od. MDRL nr. 119/26.02.2009 privind modificarea şi completarea Normelor Metodologice de aplicare
- OG. nr. 20 / 1994 Măsuri pt. Reducerea riscului seismic al construcţiilor existente republicată prin Legea nr. 195 / 2007, modificată şi completată cu OG. nr. 62 / 2003 şi cu OG. nr. 14 / 2006
- HG. nr. 925 / 1995 Regulament de verificare şi expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi a construcţiilor.

3. CONDIŢII DE AMPLASAMENT

3.1. Zonarea din punct de vedere al acţiunii seismice

Conform normativului P100-1/2013 în vigoare la această dată, acesta se poate utiliza doar la proiectarea construcţiilor noi, clădirile existente fiind evaluate conform P100-3/2008 şi p100-1/2006. Conform hărţilor de zonare seismică (P100-1/2006), imobilul este situat într-o zonă ce corespunde unei acceleraţii la nivelul terenului de a_g=0.28g, cu o perioadă de colţ a spectrului seismic Tc=1.0 sec - Ploieşti, pentru un seism cu perioada medie de revenire de 100 ani, care este cutremurul ce este luat în considerare la Stare Limită Ultimă (SLU). Coeficientul de amplificare dinamică este, conform cu normativul P100/1-2006, β_o=2.75, pentru intervalul TB-TC.

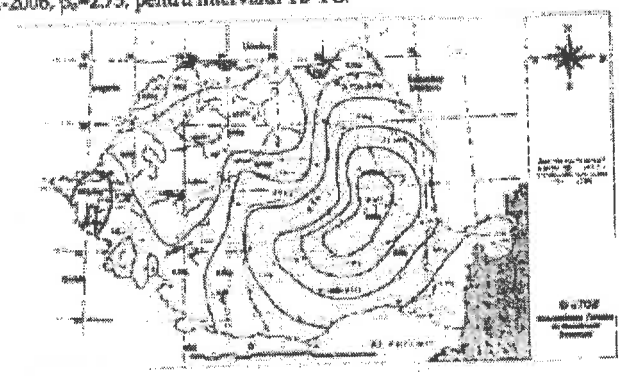


Figura 1: Zonarea teritoriul României în termini de valori de vârf ale acceleraţiei terenului de proiectare ag pentru cutremure având intervalul mediu de recurenţă IMR= 100 ani conform codului P100-2006

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0725510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

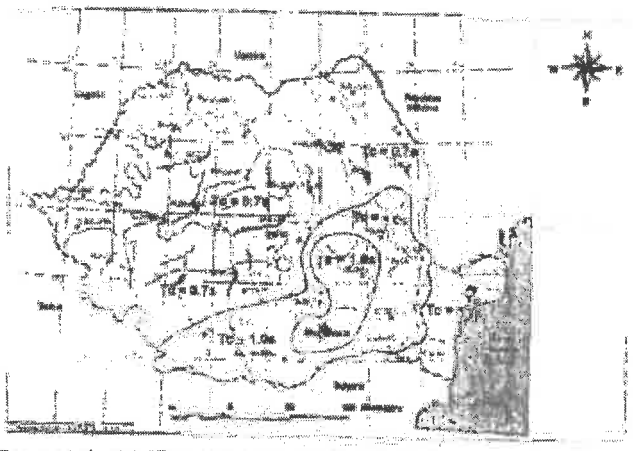


Figura 2: Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), TC a spectrului de răspuns

3.2. Zonarea din punct de vedere al acțiunii vântului

Din punct de vedere al solicitărilor din vânt, amplasamentul corespunde unei presiuni de referință a vântului de q_b= 0.6 kPa, mediată pe 10 min la 10 m cu interval mediu de recurență de 50 ani (2% probabilitate anuală de depășire).

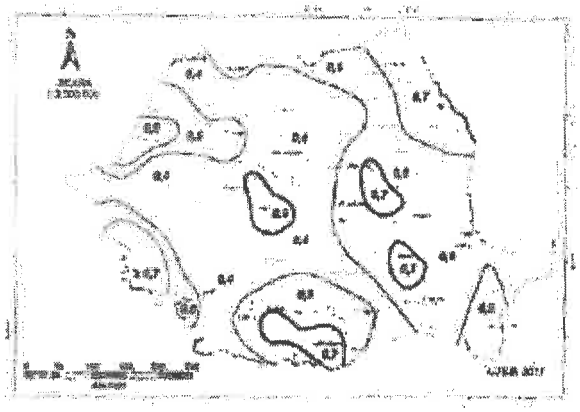


Figura 3: Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului

3.3. Zonarea din punct de vedere al acțiunii zăpezii

Din punct de vedere al încărcărilor din zăpadă amplasamentul corespunde unei valori caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol s_k=2,0 kN/m² având interval mediu de recurență de 50 ani.

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

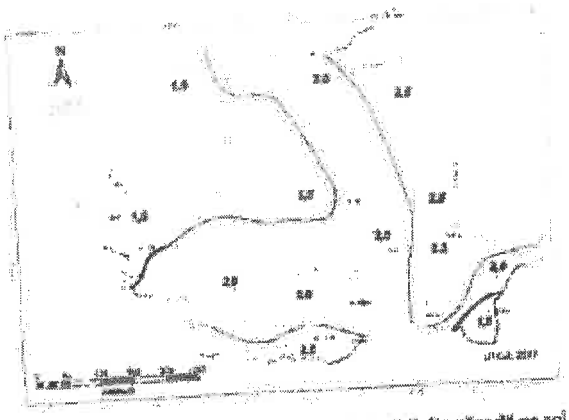


Figura 6: Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol

4. DESCRIEREA CLĂDIRII DIN PUNCT DE VEDERE STRUCTURAL

Constructia de pe strada Carpentului, nr.15, Ploiesti este alcatuita din pereti portanti din zidarie de caramida de 30 de cm la exterior si 20 de cm la interior.

Fundaţiile sub pereţii de zidărie, sunt realizate din beton armat. Pardoseala de la nivelul cotei ±0,00m este realizată din dulapi de lemn amplasaţi pe un strat de pamant batut cu maiul.

Structura de rezistenţă a imobilului este din zidărie de cărămidă plină presată nearmată şi neconfinată cu stâlpişori şi centuri din beton armat. Dimensiunile pereţilor sunt de 30cm pe perimetrul construcţiei, respectiv 20cm în interior. La nivelul uşilor şi ferestrelor s-au identificat buiandrugi din beton armat.

Planşeul de peste parter este realizat din stîpci de lemn. Acoperişul construcţiilor este de tip şarpantă din lemn cu căpriori înclinaţi, care reazemă direct pe pereţii perimetrali şi învelitoare din tabla. Învelitoarea corpurilor are o singura panta, realizata prin înclinarea căpriorilor, spre curtea proprie, iar la streaşină are un jgheab din tablă, cu burlan pentru colectarea şi scurgerea apelor pluviale.

Podul imobilelor este necirculabil şi realizat, la partea superioară, de astereala învelitorii, iar – la partea inferioară, de un tavan din beton armat, sub care s-a aplicat un strat de tencuială.

5. DESCRIEREA STĂRII CLĂDIRII LA DATA EVALUĂRII

5.1. Intervenţii asupra imobilului pe durata existenţei

Aşa cum reiese din inspecţia vizuală, este clar faptul că imobilul nu a mai fost întreţinut o perioadă de vreme, fapt ce a dus la degradarea elementelor structurale şi nestructurale ale acestuia, sub acţiunea intemperiilor.

Degradările observate la fata locului sunt la nivelul tencuielii exterioare, degradari ce au fost reparate partial. Asupra imobilului nu au mai avut loc alte lucrari pe durata existentei.

7 | P

TUDOR ARHCONS

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

Nu au fost identificate alte intervenţii structurale având scopul precis de consolidare şi punere în siguranţă a imobilului.

Imobilul se afla intr-o stare avansata de degradare, fiind nelocuit si alipit la calcan atat in partea stanga cat si in partea dreapta. In acest sens se va acorda o atentie sporita in vederea consolidarii vecinatatilor spatiului cat a reconstruirii acestuia.

Starea tehnică a construcţiilor nu este bună. Sunt observabile vizual şi constatate prin ciocănire, fisuri şi crăpături ale pereţilor, deformaţii (burdufeli) accentuate ale tencuielilor de la pereţi şi tavane, etc.

Datorită perioadelor îndelungate de exploatare, învechirii şi degradării materialelor apreciem că structural, construcţiile nu mai posedă un grad de protecţie antiseismică corespunzător şi nu mai corespund cerinţelor de calitate impuse de reglementările în vigoare

Constructiile existente se afla intr-o stare avansata de degradare, prezentand un risc de prabusire.



Figura 6. Fisuri in zidarie in zona golului de usa si fereastra

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Balcescu nr. 43, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

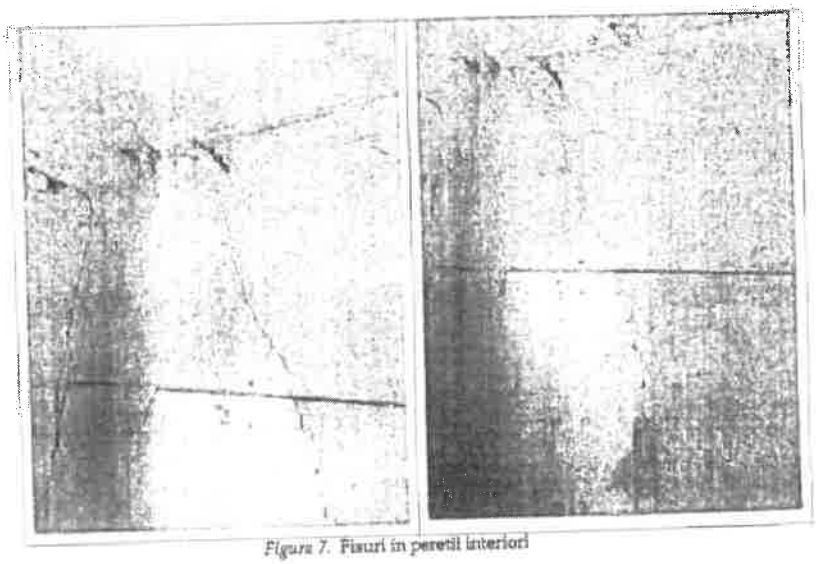


Figura 7. Fisuri in peretii interiori

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

In perioada trecuta de la executie, cladirea a fost solicitata de o serie de seisme de intensitate medie cum su fost acelea din:

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

Așa cum am menționat mai sus, imobilul se află într-o stare avansata de degradare, observandu-se degradari majore ale peretilor de zidarie, datorate neexecutarii la timp a reparatiilor si datorita actiunii seimelor asupra constructiei.

TUDOR ARHCONS

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

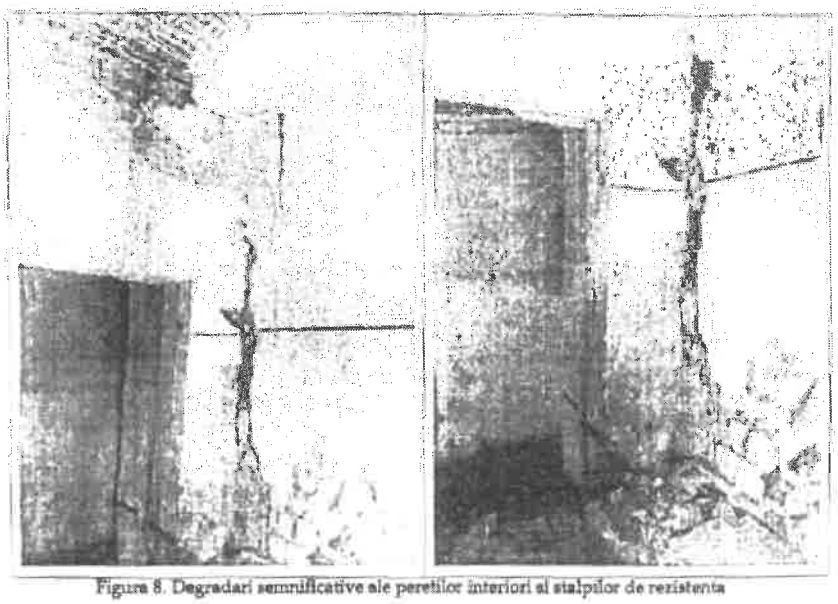


Figura 8. Degradari semnificative ale peretilor interiori si stalpilor de rezistenta

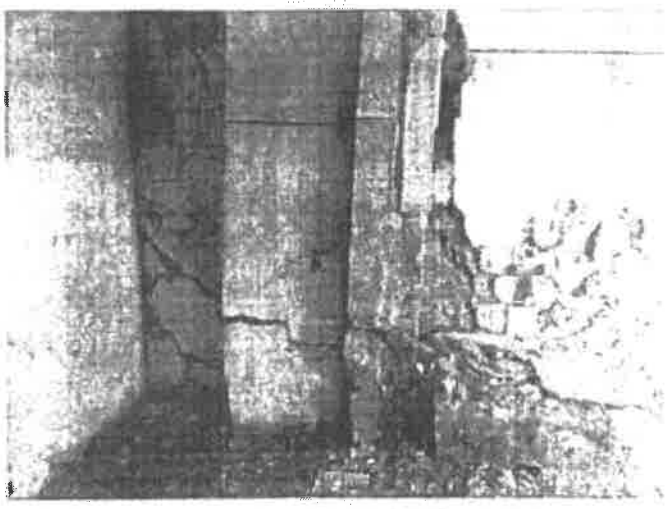


Figura 9. Pereti grav avariati

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 501 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

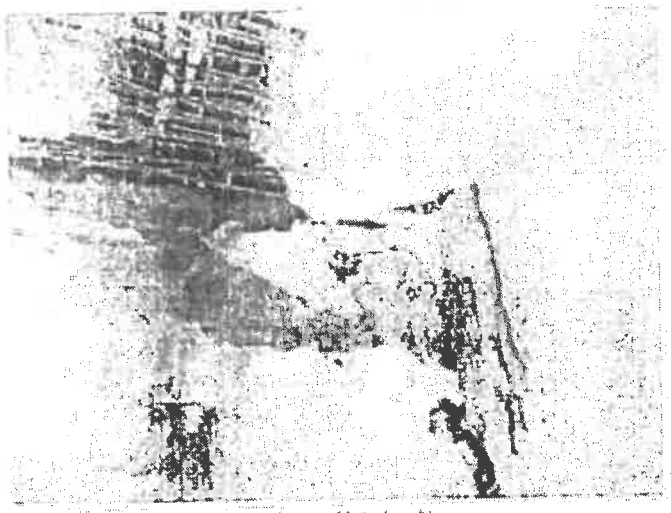


Figura 10. Degradare tencuiala pereti interior si tavan

6. ANALIZĂ PRELIMINARĂ A CLĂDIRII

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

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

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

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

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

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

Evaluarea seismică a structurilor și a CNS din clădiri constă dintr-un ansamblu de operații care trebuie să stabilească vulnerabilitatea acestora în raport cu cutremurele caracteristice amplasamentului. În mod concret evaluarea stabilește măsura în care o clădire îndeplinește cerințele de performanță asociate acțiunii seismice considerate în stările limită. Evaluarea este precedată de

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Balcescu nr. 43, Chitila, Ilfov
Tel: 0723610947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

colectarea informațiilor referitoare la geometria structurii, calitatea detaliilor constructive și calitatea materialelor utilizate în construcție.

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

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

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

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

Stabilirea clasei de risc seismic pentru o anumită construcție se face pe baza indicatorilor R1, R2, R3:

Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV
Valori R_1			
<20	20÷60	61÷90	91÷100

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

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

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

TUDOR ARHCONS
Str. Nicolae Balcescu nr. 43, Chiliile, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

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

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

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

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

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

6.2. Stabilirea nivelului de cunoaștere

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

Aceste niveluri de cunoaștere sunt notate:

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

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

Nivelul cunoașterii	Geometrie	Alcătuirea de detaliu	Materiale	Calcul	CF
KL3	Din proiectul de ansamblu original și verificarea vizuală prin sondaj în teren sau dintr-un releveu complet al clădirii	Pe baza proiectării simulate în acord cu practica la data realizării construcției și pe baza unei inspecții în teren *limitate*	Valori stabilite pe baza standardelor valabile în perioada realizării construcției și din teste în teren *limitate*	LF-MRS	1,35
KL2		Din proiectul de execuție original incomplet și dintr-o inspecție în teren *limitată* sau dintr-o inspecție pe teren *cuprinzătoare*	Din specificațiile de proiectare originale și din teste *limitate* în teren sau dintr-o testare *extinsă* a calității materialelor în teren	Orice metodă, conform P100-1/2006	1,20
KL3		Din proiectul de execuție original complet și dintr-o inspecție *limitată*	Din rapoarte originale privind calitatea materialelor din lucrare și din teste *limitate*	Orice metodă, conform	1,0

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0720510947 / Fax: 033 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

		pe teren sau dintr-o inspecție pe teren cu rezultoare	teren sau dintr-o testare cu rezultoare	P100-1/2006

Tabelul 4:Nivelurile de cunoaștere și metodele corespunzătoare de calcul

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

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

7. EVALUARE CALITATIVĂ A CLĂDIRII

7.1. Considerente generale

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

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

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

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

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

Tabelul 5: Prescripții pentru clădiri cu zidărie nearmată

(*) Numai cu mortar M10 și C10

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

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

În normativul CR6 – 2006 se recomandă, pentru zonele cu accelerația seismică de proiectare ag≥0.20g, alegerea configurațiilor de plan și volumetrie care conduc la clădiri cu regularitate structurală în plan și pe verticală.

Această condiție este considerată respectată de clădiri care :

- sunt aproximativ simetrice în raport cu 2 direcții ortogonale;
- sunt compacte, cu contururi regulate și cu un număr cât mai redus de colțuri intrânde;

14 |

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

- eventualele retrageri/proeminenţe în raport cu conturul curent al planşeului nu depăşesc, fiecare, cea mai mare dintre valorile 10% din aria planşeului sau 1/5 din dimensiunea laturii respective;
- rigiditatea planşeelor în plan orizontal este suficient de mare încât să fie asigurată compatibilitatea deplasărilor laterale ale pereţilor structurali sub efectul forţelor orizontale;
- înălţimile nivelurilor adiacente sunt egale sau variază cu cel mult 20%;
- pereţii structurali au, în plan, aceleaşi dimensiuni la nivelurile supraterane sau prezintă variaţii limitate la 20% din arie de la un nivel la altul pentru un perete şi de 20% în total faţă de aria pereţilor din parter pentru clădiri cu $n_{niv} \geq 3$.

Acelaşi normativ recomandă evitarea structurilor de zidărie nearmată, datorită rezistenţei mici la întindere şi la forfecare şi a ductilităţii reduse. În condiţiile în care clădirile din zidărie nearmată respectă condiţiile din normativul P100 (tabelul de mai sus), pot fi folosite dacă sunt îndeplinite toate condiţiile următoare:

- clădirea prezintă regularitate în plan şi în elevaţie
- clădirea se încadrează în clasele de importanţă III sau IV
- sistemul de aşezare a pereţilor este de tip „pereţi deşi" (sistem fagure)
- înălţimea nivelului $h_{etaj} \leq 3.00$m;
- sunt respectate materialele şi condiţiile de alcătuire a zidăriei şi planşeelor.

În ceea ce priveşte lungimea minimă a şpaleţilor de zidărie nearmată adiacenţi golurilor de uşi şi de ferestre, aceasta se limitează, în funcţie de cea mai mare înălţime a golurilor adiacente (hgol) la lmin=0.6hgol≥1.20m pentru şpaleţii marginali ai pereţilor interiori şi de faţadă, şi la lmin=0.5hgol≥1.00m pentru şpaleţii intermediari ai pereţilor.

7.2. Analiza traseului încărcărilor

Condiţiile privind traseul încărcărilor au în vedere existenţa unui sistem structural continuu şi suficient de puternic care să asigure un traseu neîntrerupt, cât mai scurt, în orice direcţie, al forţelor gravitaţionale sau seismice din orice punct al structurii până la terenul de fundare.

Forţele seismice, care iau naştere în toate elementele clădirii ca forţe masice, trebuie transmise prin intermediul diafragmelor orizontale (planşee) la elementele structurii verticale, care la rândul lor le transfer la fundaţii şi teren.

7.3. Evaluarea calitativă detaliată – indicatorul R1

Evaluarea calitativă detaliată se face ţinând seama de:

- principiile de alcătuire constructivă favorabilă care, conform experienţei cutremurelor trecute au influenţat favorabil comportarea seismic a clădirilor din zidărie;
- amploarea fenomenului de deteriorare din cauza cutremurului şi/sau a altor acţiuni.

Calculul indicatorului R1 pentru evaluare calitativa

Criteriu	Criteriul este îndeplinit	Criteriul nu este îndeplinit		
		Neîndeplinire	Neîndeplinire	Neîndeplinire

TUDOR ARHCONS
Str. Nicolae Bălcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0725612947 / Fax: 030 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

Punctaj maxim: 10 puncte	10	8 - 10	4 - 8	0 - 4
• Risc de ciocnire cu clădiri alăturate			7	
• Înălțimile clădirilor vecine			7	
• Risc de cădere al unor componente ale clădirilor vecine			6	
Punctaj realizat			7	
10. Elemente nestructurale Criteriu orientativ punctaj maxim - lipsa elemente sau asig stabilității lor conf. P100-1				
Punctaj maxim: 10 puncte	10	8 - 10	4 - 8	0 - 4
• Existenta elemente de zidărie majore (calcane, frontoane, timpane) sau placaje grele cu risc de prăbușire				2
Punctaj realizat			2	
Punctaj total			50	

7.4. Evaluarea calitativă detaliată - indicatorul R2

Indicatorul R_2 pentru *evaluarea calitativă detaliată* se calculează cu relația **R2=Av+Ao.**

Tabelul 6:Calculul indicatorului R_2 pentru evaluare calitativă detaliată

Categoria avariilor	Elemente verticale (Av)			Elemente orizontale (Ao)		
	Suprafața afectată			Suprafața afectată		
	≤⅓	≤⅓+⅔	>⅔	≤⅓	≤⅓+⅔	>⅔
Nesemnificative	70	70	70	30	30	30
Moderate	65	60	50	25	20	15
Grave	50	45	35	20	15	10
Foarte grave	30	25	15	15	10	5

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

Elemente verticale: foarte grave ≤⅓+⅔ din suprafata **Av=25**

TUDOR ARHCONS
Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chiajna, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 039 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

Elemenete orizontale: foarte grave >⅔ din suprafata Ao=5

Indicatorul R_1=Av+Ao=25+5=30

8. SINTEZA EVALUĂRII. ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIEI ÎN CLASA DE RISC SEISMIC

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

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

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

Conform tabelului 8 pentru o valoare a indicatorului **R1= 50 puncte**, clădirea poate fi încadrată în **clasa II-a de risc seismic.**

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

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

Conform tabelului 9 pentru o valosre a indicatorului **R2= 30 puncte**, clădirea poate fi încadrată în clasa a- I-a de risc seismic.

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

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

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

TUDOR ARHCONS

Str. Nicolae Balcescu nr. 45, Chitila, Ilfov
Tel: 0723510947 / Fax: 059 581 6671
E-mail: tudorarhcons@gmail.com

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

9. PROPUNERI DE INTERVENȚII ȚINÂND CONT DE REZULTATELE INVESTIGATIILOR

În starea actuala constructia se incadreaza în „clasa de risc seismic Rs I - din care fac parte construcțiile cu risc ridicat de prăbușire la cutremurul de proiectare corespunzător stării limită ultime".

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

Constructiile existente se afla într-o stare avansata de degradare, prezentand un risc de prabusire.

Rezulta ca, în starea actuala, constructia nu poate fi reabilitata sau consolidata. Prin urmare expertul considera ca aceste constructii aflate pe strada Carpenului, nr.15, municipiul Ploiesti , judetul Prahova trebuiesc demolate.

10. CONCLUZII

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

a) construcții aflate pe strada Carpenului, nr.15, municipiul Ploiesti , judetul Prahova, trebuiesc demolate

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

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

Expert tehnic atestat MDLPL,

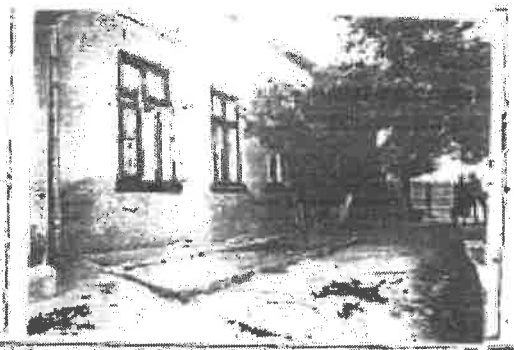
ING. PETRU C. STELIAN

20 |

Nr. înregistrare la Consiliul județean / C.G.M.B.
Nr. ..... din .....

Anexa Nr. 1
(model 1998)

SINTEZA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ
-Partea I-



Obiectivul/partea tehnică a construcției cu destinația de locuințe din localitatea: PLOIEȘTI
str. CARPENULUI nr. 54 bl. ..... sector .....
Temei legal: Ordonanța Guvernului nr.20/1994[1]
Reglementarea tehnică: Normativul de proiectare antiseismică P100-92, cu cap. 11 și 12 republicate în Buletinul Construcțiilor nr.11/1998
EXECUTANT (persoana juridică autorizată): ..... S.C. PROIECT S.A.
Expert tehnic atestat pentru cerința de calitate (rezistență și stabilitate): ..... AL. N.S.
Nr./ data contractului: 4/2003 / 07.03 Termenul de predare la Consiliul județean / C.G.M.B.: .....
Valoarea contractului de expertizare tehnică (inclusiv TVA): 3.999.000 lei, din care:
- corespunzătoare spațiilor cu destinația de locuință[1] (inclusiv TVA): 3.999.000 lei (determinată proporțional cu cota-parte inclusă din proporționarea comună aferentă spațiilor respective)

DATE GENERALE:

Anul construirii: 1900
Nr. nivelun (S+P+nE +M): P
Nr. apartamente: 16
Înălțimea curentă (S/P/E): 4,75 / 3,2
Suprafața construită: 800,00 mp
Suprafața construită [illegible]: [illegible] mp
din care:
- aferentă spațiilor cu destinația de locuință[1]: 800,00 mp
Nr. tronsoane, din care:
cu structură identică 1
Sistemul structural (conf. cap. 11 din P100-1992): ZIDĂRIE
Zona seismică de calcul a construcției (conf. P100-92, Tabel A.1): B
Coeficientul seismic: Ks = 0,25
Perioada de colț: Tc = 1,5 sec
Gradul seismic: VIII
Coeficientul seismic global:
Ci = 0,17 ; Ci = 0,25

Categoria de importanță a construcției (conf. H.G. nr. 766/1997, Anexa 3): .....
Clasa de importanță a construcției: (conf. P100-92, Tabel 5.1.) IV
Avarii constatate
- la elementele structurale: fisuri înclinate, umiditate, mucegai, fisuri sub 1 mm
- la elemente nestructurale: zugrăveli și tencuieli fisurate
Metode de investigare folosite (minim: E1 și E2a conform cap.11 din P100-92): EXPERTIZĂ
Încercări nedistructive efectuate (conform cap. 11.5 din P 100 - 1992): NU
Studii geotehnice: existente în fondul propriu
Gradul nominal de asigurare la acțiuni seismice existent pe cele două direcții principale ale clădirii necorodidate:
Ri = 0,20 Rt = 0,18
Valoarea recomandată pentru gradul minimal de asigurare la acțiuni seismice corespunzător clasei de importanță a clădirii (conform Tabel 12.1 din P100-92):
Rmin= 0,30

[1] Republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.193 din 13 aprilie 1998, în temeiul dispozițiilor art.II din Legea nr.72 din 7 aprilie 1998 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr.67/1997 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr.20/1994 [illegible] proprietate privată a cetățenilor fizici sau altele în asociere cu ei la construirea unor locuințe noi, [illegible]

Anexa
(model

- Partea a II[a] -

DATE REZULTATE DIN RAPORTUL DE EXPERTIZA TEHNICA:

Clasa de risc seismic în care este încadrată construcția expertizată tehnic (conform cu Normativul pentru proiectarea antiseismică P100-92 cu Cap.11 și 12 republicate în Construcțiilor nr.11/1996):
Clasa Rs :...I.....

Măsuri de intervenție propuse de către expertul tehnic atestat pentru fundamentarea intervenție (conform Cap.12 din P100 - 1992 - sînt două soluții de intervenție din minimală):

Soluția 1 de intervenție (consolidare):
- descriere soluție:.....
- estimare valori, conf. deviz general anexat (potrivit metodologiei de elaborare a devizului general, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 378/1994):.....
- grad de asigurare a construcției după consolidare: Rf1= ...; Rt1=.....

Soluția 2 de intervenție:
- descriere soluție:.....
- estimare valori, conf. deviz general anexat (potrivit metodologiei de elaborare a devizului general, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 378/1994):.....
- grad de asigurare a construcției după consolidare: Rf1= ...; Rt1=.....

LISTA DE SEMNĂTURI:

EXECUTANT: ...CONSPROIECT S.A.... (persoana fizică autorizată) L.Ș.	Expert tehnic atestat: ...Ing. GHE. MAR... (numele și semnătura) L.S.

Anexa 1
(model)

EHNICA:
(conform ca
epublicata în

amentarea d
ervenţia, din
E TOTA
...c)

ura şi denumirea

ura a denumirii

ŞEF. PRO
şi semnătura
L.Ş.

S.C. CONSPROIECT SA
PLOIESTI

RAPORT EXPERTIZĂ

A) DATE GENERALE

A1) Denumire proiect (pr. Nr 4/14469)

„IMOBIL STR. CARPENULUI Nr 15A PLOIESTI"

A2) Faza de proiectare - Expertiză tehnică (E.T)

A3) Beneficiar - Primăria oraşului PLOIESTI

A4) Proiectant general - S.C. CONSPROIECT S.A. Ploieşti

A5) Amplasament - Ploieşti Str. CARPENULUI Nr 15A

a) Seismic (P100/92)

Zona D, perioada de colţ T_c=1,3 sec (Tabel A1), echivalată cu intensitatea seismică de calcul VIII exprimată în grade M.S.K. (Anexa A); Amplasament pot influenţa grave seisme de VRANCEA (focare de mantie adâncime), perioada de revenire 50 ani

b) Climatic

- Zăpadă (STAS 10101/21-92) zona D cu greutatea de referinţă a stratului de zăpadă g_z=120 daN/m² şi perioada de revenire 10 ani (Tab. 1)

- Vânt (STAS 10101/20-90) zona D cu presiunea dinamică de bază stabilizată g_0=42 daN/m², perioada de recurenţă 10 ani (Tabel 1)

- Adâncimea îngheţului de calcul (STAS 6054/77) - 80÷90 cm

A6) Date initiale (nu există proiect inițial în niciu C.T. consult.)
- Fișa plăților întocmită de C.T.G.C.L. la data pct. Luării în administrație (1957)
- Puteri de arhitectură și rezistență întocmită, cu ocazia E.T. de către CONSTPROIECT
- Sondaje fundație efectuate cu ocazia E.T.
- Fotografii
- Alte informații culese la fața locului

A7) Scopul E.T. - Evaluarea avutului imobiliar, conf. Ordinului Guvernului României Nr. 20/1994 - pe baza analizei studiului de rezistență în limitele cerințelor Normativ P100/92 (modificare cap. 11 și 12 aprobată de M.L.P.A.T. prin ordinul Nr. 71/N din 7.X.1996)

B) DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

B1) Tehnic - Construcție fără subsol cu fundație din P100

B2) Modificări sau adăugiri ulterioare - Nu există date despre eventuale modificări sau adăugiri ulterioare cu excepția unor mici reparații curente (finisaje etc. a se vezi pct. 2)

B3) Destinație - Locuință. Nr. familii (apartamente) - 2

B4) Compartimentarea, dotările, finisajele (pentru fiecare apartament): hol, bucătărie (în unele construcții ulterioare), 2 camere de tip, camerele fiind comunicante

B5) Reparații capitale (e.k.) - Nu a avut

B6) Forma în plan, suprafața construită (Sc) Sup. desf. (Sd)
Forma pe dreptunghiulară, cu calcan neregulat
Semnificație = S.c.d. = 110.5 mp.

- 5 -

B7) Regim înălțime. Înălțimi nivel (h)

Parter. h min. 3,75 m (3,00 în zona adăugată)

B8) Structură de rezistență

• Elemente verticale - pereți structurali de cărămidă cu grosime 28 cm sau 14 cm (în zona adăugată ulterior) intre ele 2 etape de execuție nu există rost clar special, ci aparent un tinc.

• Buiandrugi - beton, cu aceeași grosime

• Planșee - beton cu grinzi rezistente 15x20 cu discuri de cca 5,10 (max.) - așezate la cca 80 cm, interax. Tavanul - din plăci de cărămidă, în jurul panouri din scânduri (2,5 cm). Plafon - lemn aparent pe alocuri de lambriu (inutil)

• Fundații. Adâncimi fundare (h) Fundații continui din cărămidă de piatră (la 2,2 m), cu latime de aprox. 35-40 cm, adâncimea de fundare e 40 cm dată hidroizolația ungerea, apoi adâncimea mai mică (cca 20 cm)

• Strat de fundare - umplutură, sau dat vegetal

• Tratarea bazei (fără apreciere).

Cărămidă marca C50, mortar marca M40

• Sarcini. Înclinări - lemn, cu structura în acoperiș, eventual pereți care se pot deteriora de grinzile planșeu

Căprioare 8x10 la 80 cm interax. Pane, contravântuiri 8x10 înclinare din tablă galvanizată

B9) Finisaje

• Interior pereți - Tencuieli driscuite, zugrăvite (în majoritate) în culori de apă

• Exterior pereți - Tencuieli driscuite, zugrăvite în culori de apă

• Pardoseli - în majoritate dușumele din lemn în camera gone un pardoseli din ciment

• Tâmplărie - lemn

B10) Instalații

• Electrica - da

• Încălzire - sobe pe gaze

c) ANALIZA STRUCTURII DE REZISTENȚĂ

c1) Considerații generale în conformitate cu Normativul P100/'92 (Completarea și modificarea cap 19, nr 12 din 1996) privitoare construcțiilor existente au ca obiective:

- Evaluarea riscului de apariție la acțiuni seismice acționând concomitent cu încărcările gravitaționale și cu celelalte acțiuni cu intensități semnificative
- Fundamentarea și perfecționarea de către inginerul evaluarea nivelului de protecție antiseismică a respectivelor construcții existente în zona seismică de calcul, precum și a celor proiectate și executate înainte de intrarea în vigoare a prezentului normativ, în scopul stabilirii măsurilor de intervenție tehnică care se impun.

La fundamentarea și perfecționarea unor măsuri de intervenție trebuie avute în vedere următoarele:

- performanța seismică a clădirii (rezistența, deformabilitatea, ductilitatea), durata de exploatare rămasă, importanța, regimul de înălțime, configurația în plan și pe verticală, destinația, clasa de risc, etc.

În procesul de investigare folosite în mod curent sunt:

- Metoda de grafostatică extinsă (EE)
- " " analitică curentă (EEa)

De regulă aceste 2 posibilități (E1 și E2a) se folosesc împreună, dar în anumite cazuri „justificate și argumentate de expert se admite folosirea numai a metodei E1" (pct 11.2.2. alin P100/92)

c2) Este similtor privind construcția analizată

Datele care vor fi enumerate mai jos, așa cum am specificat la punctul anterior, vor justifica metodele de investigare care vor fi folosite pentru aprecierea nivelului de asigurare seismică al clădirii analizate

- Categoria construcției – „a" (pereți structurali din zidărie cu cărămidă) (pct. 11.1./ P100/92)
- Zona seismică amplas. – „B", T_c = 1.5 sec (K_s = 0.25)
- Vechime – peste 30 ani.
- Regim înălțime – Parter
- Planșee – lemn cu goluri mari (putrefacție, crăpături, etc)
- Buiandrugi – lemn, cu degradare fizică
- Fundații – cărămidă de piatră
- Adâncimea de fundare, cca 40 cm; sol vegetal
- Clasa importanță (P100/92 Tab 5.1) – IV
- Destinație – locuințe
- Nr. locatari (familii) – 2
- Reparații capitale (R.K) – Nu a avut
- Starea fizică actuală – proastă
- Funcționalitate, confort – Apartamente tipizate de confortul uzual actual. Din cele 2 apartamente unul nu are grup sanitar

La urmare, analizând atât datele de mai sus cât și

c3) Metoda de valoare calitativă (E1). Se va analiza:

a) Respectarea măsurilor constructive pentru principalele elemente structurale, individual și în ansamblu, în lumina prevederilor actuale pentru construcții amplasate în regiuni seismice (P2/85, P100/92) sau pentru alcătuirea elementelor din lemn la realizarea îmbinărilor de tip tradițional (NP 005/96, NP019-97)

b) Comportarea la cutremure anterioare, precum și la alte acțiuni care au condus la degradarea elementelor

c) Condiții funcționale și confort.

a) Analiza răspunsului mașinilor construcției de tip constituie, coroborate cu alte considerente, în argumente principale pentru explicarea atât a comportării anterioare a clădirii, cât și a aprecierea, într-o anumită măsură, a comportării viitoare la acțiuni seismice de intensități cât mai diferite combinație, când dorim comportarea viitoare avem în vedere, în principal, potențialul de lucru al structurii în domeniul inelastic (post-elastic), știut fiind faptul că nivelul forțelor seismice corespunzătoare stării (forțe de proiectare) este inferior nivelului real, printr-un coeficient subunitar (ψ). Frecvent în locul noțiunii seismice Reducerea aceasta, presupune o deformație acceptată, pe proiectare și putută, în condiții acceptabile, prin deformații plastice, care pot generate în structură fiabilă de alcătuirea constructivă individuală

și ale ansamblu a elementelor structurale, și de starea actuală a clădirii (care poate avea diferite remanente în urma unor „evenimente" anterioare) și cele ce urmează, vor fi publicate exclusiv necorelările constatate față de Normativul P2/85 („Normativ privind calculul, alcătuirea execuția structurilor din zidărie" aprobat cu decizia 51/26 Sept 1985, și publicat în B.C. Nr. 15/8 funcție de amplasament (grad VIII seismic), a unor de rețele, conducte fumelare etc.

• Tab 2 pt H ≤ 40m cărămizi arsă C30, mortar M25. în cazul nostru C50, și M10

• „Alcătuirea planșeelor va asigura realizarea unor bolte (diafragme) rigidizate cât mai rigide fără asigurarea continuării spațiale" (pct. 3.1.6). Conf. Tab 4. pt J. VIII și H ≤ 40m sunt admise diferite planșee din b.a. monolit sau prefabricat cu cm. mai și tălpi. în cazul nostru planșee lemn.

• „Nu se admite ca golurile pt. uși și mai ferestre greșească pereților" (pct 4.1.6. și fig 5). în cazul nostru este astăzi de situații.

• „Nu se admit pt gr VIII pereți portanți de 1/2 cărămidă (pct 4.1.4

• „La clădirile amplasate în gr VIII și IX se vor prevedea centuri din b.a. monolit" (pct. 4.5.2). în cazul nostru centuri din lemn (---)

• Țesătura zidăriei la colțuri și intersecții, precum și cea în rețea trebuie să fie bine legată (cap. 13.1.

-8-

b) Comportarea în timp.

Ținând cont de vechimea (peste 70 ani), clădirea a trecut peste evenimente tectonice din 1940, 1977, 1986 și 1990, care au lăsat o serie de urme, la care tuburile adăugate și alte urme, lăsate de uzura inevitabilă, urme acumulate de de-a lungul timpului, au fost eliminate treptat și prin lucrări de Reparații capitale (R.K). Vom menționa că nu se cunosc exact anumite porțiuni de cele 4 cutremure, că nu au lăsat urmări pe pereții casei și în timp aceste urme de-abia de mai pot răzbate și azi. Vom enumera mai jos unele dintre aceste degradări, probate în baza de fotografii:

- Fisuri verticale la intersecția unor ziduri (foto F13, F4)
- Fisuri înclinate în jurul golurilor (foto F6, F9, F8, F12)
- Fisuri înclinate în colțurile peste jumătate din grosimea (foto F3, F14, F11, F13)
- Desprinderea tencuielilor la intersecția cu pereții (foto F15, F12)

Alte defecțiuni:

- Instalații defecte, cu scurtcircuitarea adesea frecvent
- Invelitoare uzată, lipsă șarpanta de hurtanc (foto F1)

La acestea se adaugă, defecțiuni invizibile care ar fi: elemente din lemn cu zăpușeli sau zone putrezite

-DIC-

1) DEMOLAREA TOTALĂ, masura prevăzută de Normativul P100/92 din oct 1992 r.

2) CONCLUZII

a) Clădirea din Str CARPENULUI este o construcție cu regim de înălțime (tip) neasigurată

b) Clădirea are „parter" înalt de aceleași cu etajul, fiind situată de prescripțiile normelor specifice actuale (fundații sub limita de înghet, amplasată de altă calitate, plasată în zone de cutremur, etc)

c) Din punct de vedere al clasei de risc seismic (Normativ P100/92 pct. 11.6.5), în condițiile în care este situată are o probabilitate ridicată de producere a unui cutremur de intensitate egală

d) Situația menționată de autorizație nu poate fi acceptată, are o stare avansată de uzură și din punct de vedere financiar

e) [redacted]

f) Pericol în apropierea obiectivului propus, căci funcționează concomitent și de către cetățeni

g) Consider că poate face obiectul legislației actuale

Expert tehnic M.L.P.A.T.

Ing. [redacted]

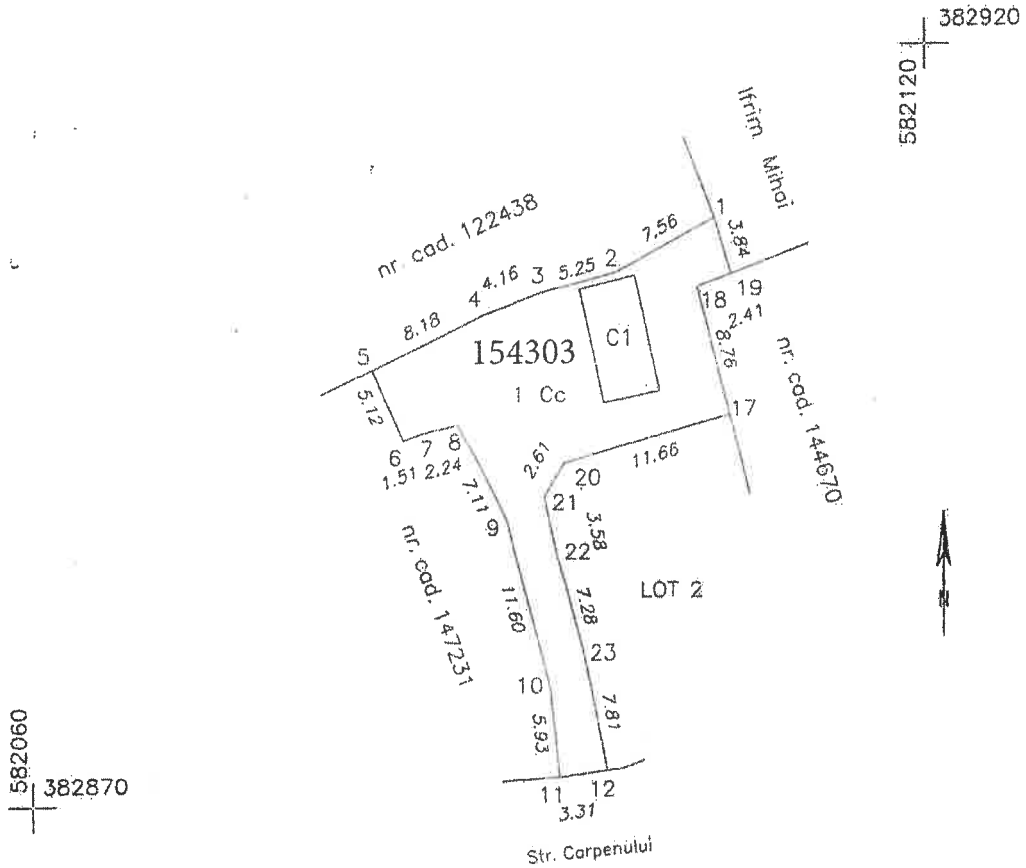
21.1992

ANEXA NR. 2 LA H.C.L NR.

ANEXA NR.10
(Anexa nr. 16 la regulament)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului (Lot 1)
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
154303	290 m.p.	Intravilan Ploiesti Str. Carpenului, nr. 15
Nr. cartea funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Ploiesti



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categ.de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	290	Imprejmuit cu garduri din plasa de sarma intre punctele 1–8 si 17–19,1; gard de zid 8–11, gard lemn 11–12.
Total		290	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	29,8	Nr. nivel:1,An constr.:1955,S.c.:29,8mp,S.c.desf.:30mp
Total		29,8	

Suprafata totala masurata a imobilului = 290 m.p.
Suprafata din act = –

Executant
Baiuta Nicolae Ion
Aut. nr. 0043, sr. RO–PH–F
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura

Baiuta Nicolae Ion
06/09/2025 12:19:21 UTC+02

Data: septembrie 2025

Inspector .....
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.
Semnatura

Popa Marlena

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. .....

DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE

vânzarea prin licitație publică cu plata integrală sau în rate a imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciară nr.154303, situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15 lot 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

SECȚIUNEA I

FIȘA DE DATE

privind vânzarea prin licitație publică cu plata integrală sau în rate a imobilului (teren+construcție), înscris în Cartea Funciară nr.154303, situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15 lot 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

INTRODUCERE

A1. Denumirea autorității contractante

Municipiul Ploieşti

Cod fiscal: RO 23828461

Adresa: Piața Eroilor, nr. 1A

Număr de telefon: 0244.516.699

A2. Activitatea autorității contractante – administrarea domeniului public şi privat al Municipiului Ploieşti

A3. Obiectul procedurii de licitație - imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciară nr.154303, situat în Ploieşti, str. Carpenului nr.15, lot 1 ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploieşti potrivit următoarelor acte:

- Hotărârii nr.267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti privind includerea unor imobile în *„Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploieşti* şi a Hotărârii nr. 133/27.06.2007 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti privind includerea unor imobile în „ *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploieşti";*
- Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr.428/26.09.2024 privind modificarea Anexei nr.1 şi completarea Anexei nr.6 a Hotărârii nr.267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti cu modificările şi completările ulterioare, referitor la imobilul situat în Ploieşti, str. Carpenului nr.15;
- Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr. 586 din data de 28.11.2024 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr.428/26.09.2024 privind modificarea Anexei nr. 1 şi completarea Anexei nr.6 a Hotărârii nr.267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti cu modificările şi completările ulterioare, referitor la imobilul situat în Ploieşti, str. Carpenului, nr.15;
- Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr. 587 din data de 30.10.2025 privind aprobarea dezmembrării în două loturi a imobilului situat în Ploieşti, str. Carpenului, nr. 15, şi actualizarea pozițiilor corespunzătoare acestuia din Anexa nr.1 şi Anexa nr.6 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploieşti nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în "*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploieşti"* cu modificările şi completările ulterioare;
- Actului de dezlipire nr. 405/12.02.2026 întocmit de notarul public Drăgan Nicoleta, terenul din Ploieşti, str. Carpenului nr. 15, fiind împărțit în două loturi.

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 154303, cu nr. cadastral 154303, iar construcția este înscrisa în Cartea Funciară nr. 154303, cu nr. cadastral 154303-C1 – în conformitate cu prevederile prezentate în Secțiunea II – Caietul de Sarcini – parte integrantă a prezentei documentații de atribuire.

OBS:

- Menționăm faptul că pe lotul 1 din str. Carpenului nr. 15 se află construcția C1, ocupată în prezent de foştii chiriaşi.
- Precizam faptul ca spatiile cu destinația de locuință situate în Ploieşti, str. Carpenului nr. 15, au fost expertizate tehnic în noiembrie 1999 de S.C. CONSPROIECT S.A., ocazie cu care singura soluție de intervenție identificată a fost demolarea totala.
- Potrivit adresei nr. 216/13.03.2026 formulată de Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte – Serviciul Juridic Contencios, Contracte pe rolul

instanțelor de judecată se află următoarele litigii ce are ca obiect imobilul din str. Carpenului, nr.15:

a. „ ***dosar civil nr.5961/281/2022****, având ca obiect ordonanța prezidențială-Prin adresa nr.1775/26.10.2022 s-a comunicat Direcției Gestiune Patrimoniu Decizia civila nr.1051/12.10.2022, definitiva, pronunțată în dosarul 5961/281/2022, prin care instanța de judecata a admis ordonanța prezidențială și a dispus interzicerea demolării imobilului în litigiu, situat în str. Carpenului nr.15, pana la soluționarea definitiva a dosarului nr.773/281/2022.*

- ***dosar civil nr.773/281/2022****, având ca obiect obligație de a face (obligarea la prelungirea contractului de închiriere nr.22397/2010)-Prin adresa nr.1775/26.10.2022 s-a comunicat Direcției Gestiune Patrimoniu ca acest dosar este suspendat pana la soluționarea definitiva a dosarului nr.9311/281/2022.Precizam ca și la acest moment dosarul nr.773/281/2022 este suspendat, întrucât cauza nr.9311/281/2022 nu a fost soluționată definitiv.*

b. ***dosar civil nr.203/105/2023*** *având ca obiect anularea act administrativ-Prin adresa nr.1025/24.10.202 5s-a comunicat Direcției Gestiune Patrimoniu sentința civilă nr.841/22.05.2025 pronunțată de tribunalul Prahova, rămasă definitiva prin respingerea recursului formulat de instituția noastră, prin care instanța a anulat art.1 alin.1 din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.434/28.10.2021, prin care s-a aprobat mutarea familiei Ciupitu Justina din locuința situata în Ploiești nr.15,in imobilul situat în str. Graș Eremia Grigorescu nr.14, bl.94,ap.4.*

c. ***dosar civil nr.9311/281/2022****, având ca obiect acțiunea Municipiului Ploiești privind evacuarea pârâților Ciupitu Justina și Lupu Gustin din imobilul situat în str. Carpenului nr.15, precum și cererea reconvențională prin care se solicita constatarea inaplicabilității clauzei contractuale privind încetarea de drept a contractului de închiriere nr.22397/17.01.2010-acțiunea a fost soluționată la fond de Judecătoria Ploiești prin sentința civila nr.1798/27.02.2026, care a respins atât cererea de chemare în judecata formulata de Municipiului Ploiești, cat și cererea reconvențională, ca neîntemeiate. Aceasta sentință a fost comunicata Municipiului Ploiești la data de 03.03.2025 și este susceptibila de a fi atacata cu apel în termen de 30 zile de la comunicare, Municipiul Ploiești urmând a formula aceasta cale de atac în termenul legal cu privire la soluția data cererii principale."*

- Prin adresa nr.653/20.07.2026 Serviciul Juridic Contencios Administrativ a comunicat urmatoarele:*„ Referitor la dosarul civil nr.9311/281/2022, avand ca obiect actiunea Municipiului Ploiesti privind evacuarea paratilor Ciupiti Justina si Lupu Gustin din imobilul situat in str.Carpenului nr.15, precum si cererea reconventionala prin care se solicita constatarea inaplicabilitatii clauzei contractuale privind incetarea de drept a contractului de inchiriere nr.22397/17.01.2010, mentionam faptul ca Municipiul Ploiesti a formulat apel impotriva sentintei civile nr.1798/27.02.2026, pronutata de Judecatoria Ploiesti, in partea care priveste dezlegarea data cererii principale, prin care a fost respinsa cererea de chemare in judecata.Curtea de Apel Ploiesti a fixat primul termen de judecata in dosarul nr.9311/281/2022(apel) la data de 10.09.2026".*

A4. Modul în care se va finaliza procedura

Finalizarea procedurii se va efectua prin încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru construcția C1-locuință, în suprafață construită la sol de 29,80 mp, teren în suprafață de 290 mp., cu ofertantul declarat câștigător.

A5. Existența reperelor disponibile

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

A.6. Procedura aplicată

- licitație publică

A. 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 evaluare 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 economica 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 vor indica atât datele de identificare ale ofertantului (numele și prenume / denumire societate) cât și obiectul (adresa imobilului) 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. <u>Pentru persoanele juridice:</u>

a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
- Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
- Copie de pe certificatul de înregistrare al ofertantului eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
- Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că societatea nu se află în litigii, în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
- Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu din care să rezulte că ofertantul utilizează/folosește bunuri ce aparțin patrimoniului Municipiului Ploiești în baza unor forme contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești și are îndeplinite la zi toate obligațiile datorate (aceasta se va obține în baza unei solicitări înregistrată la Registratura Municipiului Ploiești – Piața Eroilor nr.1, parter)
- Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în formă autentică (notarială) dacă este cazul;
- Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal.

c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
- nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
- în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
- în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
- ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,
- ofertantul își asumă cunoașterea conținutului documentației de atribuire și a caietului de sarcini ce stau la baza organizării licitației și îl exonerează pe vânzător de orice garanție contra evicțiunii și își asuma riscul producerii evicțiunii, potrivit art.1698/Cod Civil

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. <u>Pentru persoanele fizice:</u>

a. Cerere de înscriere la licitație conform Anexa nr. 1, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:
- Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație – Anexa nr. 2 – opis;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Directia Generala Regionala a Finanțelor Publice*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul consolidat al statului;

- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către ***Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești*** care să ateste faptul că ofertantul are îndeplinite la zi toate obligațiile către bugetul local al Municipiului Ploiești;
- Dovada eliberată de Primăria Municipiului Ploiești prin Direcția Gestiune Patrimoniu din care să rezulte că ofertantul utilizează/folosește bunuri ce aparțin patrimoniului Municipiului Ploiești în baza unor forme contractuale încheiate cu Municipiul Ploiești și are îndeplinite la zi toate obligațiile datorate (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 împuternicitului.

c. Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:
- documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
- nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
- în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
- în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare,
- ofertantul își asumă cunoașterea prevederilor din Certificatul de Urbanism emis pentru imobilul licitat și în cazul adjudecării licitației nu va avea alte obiecțiuni,
- ofertantul își asumă cunoașterea conținutului documentației de atribuire și a caietului de sarcini ce stau la baza organizării licitației și îl exonerează pe vânzător de orice garanție contra evicțiunii și își asuma riscul producerii evicțiunii, potrivit art.1698/Cod Civil

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 evaluare.

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%),
- modalitatea de achitare (pondere 25%)
  - achitare integrală: 10 puncte
  - achitare cu plata unui avans de minim 30 % din contravaloarea ofertată diferența urmând a fi achitată în rate astfel:
  - în 12 rate (1 an): 9 puncte,
  - în 24 rate (2 ani): 8 puncte,
  - în 36 rate (3 ani): 7 puncte,
  - în 48 rate (4 ani): 6 puncte,
  - în 60 rate (5 ani): 5 puncte,
- capacitatea economico-financiară a ofertanților (pondere 15%),
- protecția mediului înconjurător (pondere 10%),
- condiții specifice impuse de natura bunului vândut/cumpărat (pondere 10%).

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

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

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați 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 poștă, 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

- Participarea

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

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

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

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

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

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

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

- 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

Garanţia de participare protejează autoritatea contractantă faţă de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioada derulată până la încheierea contractului de vânzare cumpărare.

B.4.2.1. Constituirea garanţiei de participare

Valoarea garanţiei de participare este în cuantum de 10% din valoarea de pornire la licitaţie (fără TVA) a imobilului supus procedurii de licitaţie.

Garanţia de participare la licitaţie se poate achita cu numerar la casieria Municipiului Ploieşti (dacă valoarea este mai mică de 5.000 lei) sau prin virament în contul Municipiului Ploieşti **RO23TREZ5215006XXX000128** deschis la Trezoreria Ploieşti, CIF 2844855. Aceasta poate fi constituită şi prin instrumente de garantare emise în condiţiile legii (ex.: scrisori de garanţie emise de instituţii de credit bancare din România sau din alt stat, etc.).

Garanţia de participare poate fi constituită şi prin combinarea modalităţilor enumerate mai sus.

B.4.2.2. Restituirea garanţiei de participare

Garanţia de participare a ofertantului declarat câştigător şi a celui clasat pe locul al doilea va fi reţinută de Municipiul Ploieşti, până la momentul semnării contractului de vânzare cumpărare de către câştigătorul licitaţiei, urmând ca după aceasta dată garanţia să fie restituită la cerere.

Celorlalţi participanţi declaraţi necâştigători li se restituie garanţia de participare depusă, pe baza unei cereri de restituire semnate de aceştia.

În cazul anulării licitaţiei fapt ce ar conduce la neorganizarea acesteia se va proceda la restituirea garanţiilor de participare la licitaţie integral.

B.4.2.3. Reţinerea garanţiei de participare

Participantul va pierde garanţia de participare dacă:

- îşi retrage dosarul de participare la licitaţie după înregistrarea acestuia şi înainte de adjudecare şi de desemnarea câştigătorului;
- ofertantul declarat câştigător nu se prezintă în termenul prevăzut la art. 344, alin. 1 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare;
- dreptul restiturii **garanţiei de participare** se stinge prin prescripţie extinctivă dacă nu este revendicată în termen de **3 ani** de la data depunerii acesteia.

B.4.3. Taxa de participare la licitaţie

Taxa de participare la licitaţie este de 500 lei.

Taxa de participare nu se restituie.

B.4.4. Contravaloarea documentaţiei de atribuire

Contravaloarea documentaţiei de atribuire este de 500 lei şi se achiziţionează de la Direcţia Gestiune Patrimoniu – Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu şi Autorizare Agenţi Economici (Piaţa Eroilor nr.1A, etaj 4, cam. 409).

B.4.5. Primire oferte

Dosarul de participare, compus din două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, se depune la Registratura Municipiului Ploieşti, Piaţa Eroilor, nr. 1A, parter.

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

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

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

Dosarele de participare primite şi înregistrate după termenul limită de primire precizat în anunţul privind organizarea licitaţiei vor fi excluse de la licitaţie şi înapoiate deponenţilor fără a fi deschise.

Participantul va suporta toate cheltuielile aferente întocmirii şi prezentării dosarului de participare la licitaţie.

B.4.6. Desfăşurarea licitaţiei publice

2. La data şi ora anunţate pentru desfăşurarea licitaţiei vor fi prezenţi membrii comisia de evaluare, reprezentanţii participanţilor şi, după caz, alţi specialişti şi invitaţi. Neprezentarea la licitaţie a participanţilor care au depus documentele de participare în termenul stabilit atrage după sine excluderea de la licitaţie şi pierderea garanţiei de participare la licitaţie. Excepţie fac cazurile de forţa majoră invocate şi demonstrate, în scris, în termen de 48 ore de la producere.

3. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în vederea evaluării în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie. După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţa

publică, comisia va verifica totalitatea documentelor ce trebuiau depuse şi va elimina ofertele care nu îndeplinesc condiţiile de eligibilitate.

4. După analizarea de către membrii comisiei a conţinutului plicurilor exterioare, secretariatul comisia de evaluare va întocmi un proces verbal în care va consemna rezultatul analizei.

5. Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie, este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin doua oferte să întrunească condiţiile de eligibilitate.

6. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

7. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

8. Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

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

10. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit după analizarea conţinutului plicurilor exterioare, de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

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

12. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

13. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

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

15. Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile criteriilor de atribuire stabilite. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

16. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

17. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

18. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.

19. Dosarele de participare aparţinând deponenţilor care au transmis notificări de retragere, dosarele de participare întârziate sau cele care nu prezintă garanţie de participare la licitaţie vor fi înapoiate deponenţilor respectivi.

20. Orice încercare a unor participanţi sau acţiunile corelate ale acestora care au drept scop perturbarea şedinţei de licitaţie pot avea ca rezultat respingerea dosarului de participare şi descalificarea participanţilor respectivi.

21. După şedinţa de licitaţie toate documentele licitaţiei se vor arhiva la sediul organizatorului licitaţiei.

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

a. un exemplar (originalul) la organizatorul licitaţiei;
b. un exemplar pentru evidenţă la dispoziţia comisiei.

23. În raportul întocmit de către comisia de evaluare se va consemna de asemenea faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluţionării eventualelor contestaţii.

24. Rezultatul licitaţiei va fi afişat în termen de 24 ore la sediul organizatorului acesteia.

25. 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.

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

27. 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.

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

29. 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.

30. Încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, se face doar în urma prezentării dovezii, de către ofertantul câștigător, privind achitarea integrale a valorii oferite. Cheltuielile privind contractul de vânzare cumpărare vor fi suportate de către ofertantul câștigător.

B.4.7. Neîncheierea contractului

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

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

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

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

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

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

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

B.4.8. Dispoziții finale

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apăra cu ocazia desfășurării licitației, comisia de evaluare poate lua decizii în limitele competentelor 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 concurentei, 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 cumpărare 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 desfăşurării licitaţiei fiind necesara depunerea unei singure oferte valabile. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

B. INFORMAŢII PRIVIND CONDIŢIILE GENERALE DE CONTRACTARE ŞI ELEMENTE DE PREŢ

Valoarea de pornire la licitaţiei publice, pentru imobilul (teren + construcţie), înscris în Cartea Funciară nr.154303 situat în Ploieşti, str. Carpenului nr.15, lot 1, este cel menţionat în Secţiunea II – Caietul de sarcini, al prezentei Documentaţii de atribuire.

Valoarea de adjudecare a licitaţiei va deveni preţ în contractul de vânzare - cumpărare.

SECȚIUNEA II

CAIETUL DE SARCINI

1. ***Obiectul licitației publice: vânzarea*** imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciară nr.154303, situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15, lot.1, ce aparține domeniului privat potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006, Hotărârii nr.133/27.06.2007, Hotararii nr.428/26.09.2024, Hotararii nr.586/28.11.2024, Hotararii nr.587/30.10.2025 și a Actului de dezlipire nr. 405/12.02.2026 întocmit de notarul public Drăgan Nicoleta.

2. ***Informațiile necesare desfășurării procedurii de licitație:***

a. Adresă imobil (teren + construcție): **Ploiești, str. Carpenului, nr.15 lot 1**

b. Descriere imobil:
   - teren în suprafață de 290 mp.
   - Construcția C1-locuință (P), în suprafață construită la sol de 29,80 mp

c. Cadastru și Publicitate Imobiliara:
   - **Teren**: Carte funciară nr. 154303, nr. cad. 154303,
   - **Construcția C1**: Carte funciară nr. 154303, nr.cad.154303-C1

d. Valoarea de pornire la licitație: **233.236,22 lei**

e. Contravaloarea documentației de atribuire este de **500 lei** (nu se restituie)
   Contravaloarea poate fi achitată astfel:
   - în numerar la casieria Primăriei Municipiului Ploiești în baza unei dispoziții de încasare eliberată de către reprezentanții din cadrul Direcției Economice
   - prin ordin de plată în contul RO17TREZ52121160250XXXXX CIF 2844855 Municipiul Ploiești

   Documentația de atribuire va fi înaintată solicitantului de către reprezentații Serviciului Publicitate, Valorificare Patrimoniu și Autorizare Agenți Economici fie în format letric la sediul autorității contractante, fie în format electronic pe adresa de e-mail indicată de solicitant după prezentarea dovezii achitării contravalorii acesteia.

f. Taxă participare licitație: **500 lei** (nu se restituie)
   Contravaloarea poate fi achitată astfel :
   - în numerar la casieria Primăriei Municipiului Ploiești în baza unei dispoziții de încasare eliberată de către reprezentanții din cadrul Direcției Economice
   - prin ordin de plată în contul RO17TREZ52121160250XXXXX CIF 2844855 Municipiul Ploiești

g. Garanție de Participare la licitație: **23.323,62 lei**
   Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la casieria Municipiului Ploiești (pentru o valoare mai mică de 5.000 lei în baza unei dispoziții de încasare eliberată de către reprezentanții din cadrul Direcției Economice) 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.).

h. Certificat de urbanism nr. 442 din 10.06.2026 emis în scopul „vânzare". (Anexa nr.1 la Caietul de sarcini)

OBS:

- Menționăm faptul că pe lotul 1 din str. Carpenului nr. 15 se află construcția C1, ocupată în prezent de foștii chiriași.
- Precizam faptul ca spatiile cu destinația de locuință situate în Ploiești, str. Carpenului nr. 15, au fost expertizate tehnic în noiembrie 1999 de S.C. CONSPROIECT S.A., ocazie cu care singura soluție de intervenție identificata a fost ***demolarea totală***.
- Potrivit adresei nr. 216/13.03.2026, formulată de Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte – Serviciul Juridic Contencios, Contracte, pe rolul instanțelor de judecată se află următoarele litigii ce au ca obiect imobilul din str. Carpenului nr.15:

*b. „**dosar civil nr.5961/281/2022**, având ca obiect ordonanța prezidențială - Prin adresa nr.1775/26.10.2022 s-a comunicat Direcției Gestiune Patrimoniu Decizia civilă*

nr.1051/12.10.2022, definitiva, pronunțată în dosarul 5961/281/2022, prin care instanța de judecata a admis ordonanța prezidențială și a dispus interzicerea demolării imobilului în litigiu, situat în str. Carpenului nr.15, până la soluționarea definitiva a dosarului nr.773/281/2022.

*- **dosar civil nr.773/281/2022**, având ca obiect obligație de a face (obligarea la prelungirea contractului de închiriere nr.22397/2010) - Prin adresa nr.1775/26.10.2022 s-a comunicat Direcției Gestiune Patrimoniu ca acest dosar este suspendat pana la soluționarea definitivă a dosarului nr.9311/281/2022. Precizăm că și la acest moment dosarul nr.773/281/2022 este suspendat, întrucât cauza nr.9311/281/2022 nu a fost soluționată definitiv.*

*c. **dosar civil nr.203/105/2023** având ca obiect anularea act administrativ - Prin adresa nr.1025/24.10.2025 s-a comunicat Direcției Gestiune Patrimoniu sentința civilă nr.841/22.05.2025 pronunțată de tribunalul Prahova, rămasă definitivă prin respingerea recursului formulat de instituția noastră, prin care instanța a anulat art.1 alin.1 din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.434/28.10.2021, prin care s-a aprobat mutarea familiei Ciupitu Justina din locuința situata în Ploiești nr.15,in imobilul situat în str. Gen. Eremia Grigorescu nr.14, bl.94,ap.4.*

*d. **dosar civil nr.9311/281/2022**, având ca obiect acțiunea Municipiului Ploiești privind evacuarea pârâților Ciupitu Justina și Lupu Gustin din imobilul situat în str. Carpenului nr.15, precum și cererea reconvențională prin care se solicita constatarea inaplicabilității clauzei contractuale privind încetarea de drept a contractului de închiriere nr.22397/17.01.2010- acțiunea a fost soluționată la fond de Judecătoria Ploiești prin sentința civilă nr.1798 din 27.02.2026, care a respins atât cererea de chemare în judecata formulata de Municipiului Ploiești, cât și cererea reconvențională, ca neîntemeiate. Aceasta sentință a fost comunicată Municipiului Ploiești la data de 03.03.2025 și este susceptibilă de a fi atacată cu apel în termen de 30 zile de la comunicare, Municipiul Ploiești urmând a formula aceasta cale de atac în termenul legal cu privire la soluția data cererii principale."*

- Prin adresa nr.653/20.07.2026 Serviciul Juridic Contencios Administrativ a comunicat urmatoarele:,, *Referitor la dosarul civil nr.9311/281/2022, avand ca obiect actiunea Municipiului Ploiesti privind evacuarea paratilor Ciupiti Justina si Lupu Gustin din imobilul situat in str.Carpenului nr.15, precum si cererea reconventionala prin care se solicita constatarea inaplicabilitatii clauzei contractuale privind incetarea de drept a contractului de inchiriere nr.22397/17.01.2010, mentionam faptul ca Municipiul Ploiesti a formulat apel impotriva sentintei civile nr.1798/27.02.2026, pronutata de Judecatoria Ploiesti, in partea care priveste dezlegarea data cererii principale, prin care a fost respinsa cererea de chemare in judecata.Curtea de Apel Ploiesti a fixat primul termen de judecata in dosarul nr.9311/281/2022(apel) la data de 10.09.2026".*
- Luând in considerare observatiile mentionate mai sus ofertantul este obligat sa declare pe propria raspundere că îl exonerează pe vânzător de orice garanție contra evicțiunii și își asuma riscul producerii evicțiunii, potrivit art.1698/Cod Civil

NOTA:

Valoarea de pornire la licitația publică cu plata integrală sau în rate pentru vânzarea imobilului (teren + construcție), situat în Ploiești str. Carpenului nr.15, lot 1, înscris în Cartea Funciară nr.154303, număr cadastral 15303 (teren) și respectiv număr cadastral 154303-C1 (construcție), ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de **233.236,22** lei (valoarea nu conține T.V.A.), acesta fiind valoarea cea mai mare rezultata in urma compararii valorii prezentate in raportul de evaluare nr.3094/18.05.2026 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L și valoarile de inventar ale bunurilor din cadrul imobilului.

SECȚIUNEA III

FORMULARE

Anexa nr. 1 la documentaţia de atribuire

CERERE DE ÎNSCRIERE

LA LICITAŢIA PUBLICĂ CU PLATA INTEGRALĂ SAU ÎN RATE A IMOBILULUI (TEREN+CONSTRUCŢIE), ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCIARĂ NR.154303, SITUAT ÎN PLOIEŞTI, STR. CARPENULUI NR.15 LOT 1, CE APARŢINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

1. Persoane juridice

Subsemnatul/a _____, reprezentantul legal al societăţii _____, cu sediul în judeţul _____, localitatea _____, str. _____, _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, cod poştal _____, CUI _____, tel. _____, fax _____, e-mail _____, CIF _____,

Solicit înscrierea la licitaţie pentru cumpărarea imobilului (teren şi construcţie) ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, Str. Carpenului nr.15 lot 1.

2. Persoane fizice

Subsemnatul _____, în calitate de solicitant, cu domiciliul în judeţul _____, localitatea _____,str. _____, nr._____, bl._____, sc._____, ap._____, cod poştal _____, CNP_____, tel. _____, fax _____, e-mail _____,

Solicit înscrierea la licitaţie pentru cumpărarea imobilului (teren şi construcţie) ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, Str. Carpenului nr.15 lot 1.

Anexa nr. 2 la documentaţia de atribuire

SCRISOARE DE TRANSMITERE A DOCUMENTELOR
DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

OFERTANT:

.....
(denumire şi adresă)
Nr. ...../ .....
(ziua, luna, anul)

Către,
MUNICIPIUL PLOIEŞTI

Ca urmare a anunţului apărut în ....., privind organizarea licitaţiei publice pentru cumpărarea imobilului (teren şi construcţie) ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, Str. Carpenului nr.15 lot 1 prin prezenta vă transmitem alăturat, următoarele documente:

DATA COMPLETĂRII

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată şi după caz, ştampila societăţii)

Anexa nr. 3 la documentaţia de atribuire

OFERTANT:

_____

(denumire şi adresă)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,
MUNICIPIUL PLOIEŞTI

Examinând documentaţia de atribuire, subsemnatul / reprezentant al ofertantului, _____ mă ofer ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată, să cumpăr imobilul (teren şi construcţie) ce aparţine domeniului privat al Municipiului Ploieşti, situat în Ploieşti, Str. Carpenului nr.15 lot 1, cu suma de:

.....,

(suma în cifre şi în litere)
Valoarea nu conţine TVA

Modalitatea de achitare a sumei ofertate este:

☐ cu plata integrală

☐ cu plata unui avans de minim 30 % diferenţa urmând a fi achitată în 12 rate (1 an),

☐ cu plata unui avans de minim 30 % diferenţa urmând a fi achitată în 24 rate (2 ani),

☐ cu plata unui avans de minim 30 % diferenţa urmând a fi achitată în 36 rate (3 ani),

☐ cu plata unui avans de minim 30 % diferenţa urmând a fi achitată în 48 rate (4 ani),

☐ cu plata unui avans de minim 30 % diferenţa urmând a fi achitată în 60 rate (5 ani),

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

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

DATA COMPLETĂRII

_____

(ziua, luna, anul)

OFERTANT,

(semnătura autorizată şi după caz, ştampila societăţii)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

NR. 330/23.07.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică cu plata integrală sau în rate a imobilului (teren + construcție), înscris în Cartea Funciară nr.154303, situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15, lot 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești

Potrivit prevederilor art. 129 alin. 2, lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Imobilul situat în Ploiești str. Carpenului nr. 15 aparține domeniului privat potrivit Hotărârii nr.267/29.11.2006 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești privind includerea unor imobile în *„Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești* și a Hotărârii nr. 133/27.06.2007 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești privind includerea unor imobile în *„Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești”*, modificate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr.428 din 26.09.2024 și prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 586 din 28.11.2024.

Spatiile cu destinația de locuință situate în Ploiești, str. Carpenului nr. 15, au fost expertizate tehnic în noiembrie 1999 de S.C. CONSPROIECT S.A., ocazie cu care singura soluție de intervenție identificata a fost demolarea totală.

Potrivit procesului-verbal din data de 11.04.2025 , Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, a avizat pozitiv cererea de dezmembrare a imobilului situat în Ploiești str. Carpenului nr.15;

Prin adresa nr. 838/31.07.2025 Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte – Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat faptul ca pentru imobilul situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15, sunt înregistrate litigii pe rolul Judecătoriei Ploiești.

Luând în considerare adresa nr.838/31.07.2025 s-a solicitat Direcției Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte – Serviciul Juridic Contencios, Contracte un punct de vedere „ *daca se poate finaliza operațiunea de dezmembrare a imobilului în doua loturi și ulterior valorificarea prin licitație publică a acestora”*.

Prin adresa nr.950/03.09.2025 Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte – Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat următoarele:

„Urmare a adresei dumneavoastră nr.210E/20.08.2025 prin care solicitați sa va comunicam daca se poate finaliza operațiunea de dezmembrare a imobilului situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15, în 2 loturi și ulterior valorificarea prin licitație publică, prin prezenta va transmitem următoarele:

Este posibilă finalizarea operațiunii de dezmembrare a imobilului și valorificarea prin vânzare a celor 2 loturi rezultate numai cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

- *În caietul de sarcini se va menționa faptul că ambele corpuri C1 și C2 sunt parțial ocupate de către foștii chiriași Ciupitu Justina și Lupu Gustin;*
- *În caietul de sarcini se va menționa stadiul litigiilor a căror existență v-a fost adusă la cunoștință prin adresa noastră nr.838/31.07.2025;*
- *Va fi prevăzută obligația ofertantului de a declara pe propria răspundere ca îl exonerează pe vânzător de orice garanție contra evicțiunii și își asumă riscul producerii evicțiunii, potrivit art.1698/C.Civ.*

Consideram necesara îndeplinirea acestor condiții având în vedere că există riscul ca solicitarea reclamanților Ciupitu Justina și Lupu Gustin ca instituția noastră să prelungească valabilitatea contractului de închiriere nr.22397/17.01.2010, să fie admisa de către instanța de judecată".

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploieşti nr. 587 din data de 30.10.2025 s-a aprobarea dezmembrarea în două loturi a imobilului situat în Ploiești, str. Carpenului, nr. 15 și actualizarea pozițiilor corespunzătoare acestuia din Anexa nr.1 și Anexa nr.6 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploieşti nr. 267/2006 privind includerea unor imobile în "*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești"* cu modificările și completările ulterioare.

Prin adresa nr. 216/13.03.2026 Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte – Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat stadiul litigiilor și soluțiile pronunțate în instanță pentru imobilul situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15:

„Referitor la dosarul civil nr.5961/281/2022, având ca obiect ordonanța prezidențială-Prin adresa nr.1775/26.10.2022 s-a comunicat Direcției Gestiune Patrimoniu Decizia civila nr.1051/12.10.2022, definitiva, pronuntata în dosarul 5961/281/2022, prin care instanta de judecata a admis ordonanta prezidentiala și a dispus interzicerea demolarii imobilului în litigiu, situat în str.Carpenului nr.15, pana la solutionarea definitiva a dosarului nr.773/281/2022.

Referitor dosar civil nr.773/281/2022, avand ca obiect obligatie de a face (obligarea la prelungirea contractului de inchiriere nr.22397/2010)-Prin adresa nr.1775/26.10.2022 s-a comunicat Directiei Gestiune Patrimoniu ca acest dosar este suspendat pana la solutionarea definitiva a dosarului nr.9311/281/2022.Precizam ca și la acest moment dosarul nr.773/281/2022 este suspendat, intrucat cauza nr.9311/281/2022 nu a fost solutionata definitiv.

Referitor dosar civil nr.203/105/2023 avand ca obiect anularea act administrativ-Prin adresa nr.1025/24.10.2025s-a comunicat Directiei Gestiune Patrimoniu sentinta civila nr.841/22.05.2025 pronuntata de tribunalul Prahova, ramasa definitiva prin respingerea recursului formulat de institutia noastra, prin care instanta a anulat art.1 alin.1 din Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr.434/28.10.2021, prin care s-a aprobat mutarea familiei Ciupitu Justina din locuinta situata în Ploiesti nr.15,in imobilul situat în str.Gen. Eremia Grigorescu nr.14, bl.94,ap.4.

Referitor la dosar civil nr.9311/281/2022, avand ca obiect actiunea Municipiului Ploiesti privind evacuarea pârâtilor Ciupitu Justina și Lupu Gustin din imobilul situat în str.Carpenului nr.15, precum și cererea reconventionala prin care se solicita constatarea inaplicabilitatii clauzei contractuale privin incetarea de drept a contractului de inchiriere nr.22397/17.01.2010- actiunea a fost solutionata la fond de Judecatoria Ploiesti prin sentinta civila nr.1798/27.02.2026, care a respins atat cererea de chemare în judecata formulata de Municipiului Ploiesti, cat și cereea reconventionala, ca neintemeiate.Aceasta sentinta a fost comunicata Municipiului Ploiesti la data de03.03.2025 și este susceptibila de a fi atacata cu apel în termen de 30 zile de la comunicare, Municipiul Ploiesti urmand a formula aceasta cale de atac în termenul legal cu privire la solutia data cererii principale."

Prin adresa nr.653/20.07.2026 Serviciul Juridic Contencios Administrativ a comunicat urmatoarele:

„ Referitor la dosarul civil nr.9311/281/2022, avand ca obiect actiunea Municipiului Ploiesti privind evacuarea paratilor Ciupiti Justina si Lupu Gustin din imobilul situat in str.Carpenului nr.15, precum si cererea reconventionala prin care se solicita constatarea inaplicabilitatii clauzei contractuale privind incetarea de drept a contractului de inchiriere nr.22397/17.01.2010, mentionam faptul ca Municipiul Ploiesti a formulat apel impotriva sentintei civile nr.1798/27.02.2026, pronutata de Judecatoria Ploiesti, in partea care priveste dezlegarea data cererii principale, prin care a fost respinsa cererea de chemare in judecata.Curtea de Apel Ploiesti a fixat primul termen de judecata in dosarul nr.9311/281/2022(apel) la data de 10.09.2026".

Potrivit Actului de dezlipire nr. 405/12.02.2026 întocmit de notarul public Drăgan Nicoleta, terenul din Ploiești, str. Carpenului nr. 15, a fost împărțit în două loturi;

Pentru imobilul (teren + construcție), situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15, lot 1, sunt îndeplinite formalitățile de publicitate imobiliară, acesta fiind înscris în Cartea Funciară nr.154303, număr cadastral 154303 (teren – 290 mp) și respectiv număr cadastral 154303-C1 (construcție).

În vederea determinării valorii de piață a imobilului situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15, lot 1, în baza Contractului de servicii nr.1658/28.01.2026, a fost lansată comandă către firmă selectată să presteze servicii de evaluare a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Ploieşti şi conform Raportului de evaluare nr.3094/18.05.2026 întocmit de către S.C. Kido Advisors S.R.L., pentru imobilul menționat, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

Valoarea de piață a terenului CF 154303 aparținând Municipiului Ploiești:
221.575,95 Lei ≈ 43.500 Euro (Valoarea nu conține TVA)
Valoarea locuinței cu CF 154303-C1 aparținând Municipiului Ploiești:
0 Lei ≈ 0 Euro;

În raportul de evaluare, evaluatorul autorizat a făcut următoare observație referitoare la construcție: *„Pe terenurile evaluate sunt edificate trei construcții care, conform expertizei tehnice puse la dispoziție, sunt încadrate ca fiind demolabile, nefiind apte pentru utilizare economică în starea actuală. În consecință, aceste construcții nu contribuie pozitiv la valoarea proprietății,* ***fiind considerate cu valoare de contribuție nulă (0) în cadrul prezentei evaluări***.

Se menționează că eventualele materiale rezultate din demolare pot avea o valoare de recuperare, însă aceasta nu a fost inclusă distinct în evaluare, apreciindu-se că este compensată de costurile aferente demolării, evacuării și valorificării materialelor."

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.*"

Prin adresa nr.195/18.06.2026, Direcția Economică a transmis fisele mijloacelor fixe actualizate pentru terenurile de la adresa poștală din Ploiești, str. Carpenului, nr. 15, cu mențiunea că pentru actualizarea fișelor mijloacelor fixe „Casă" este necesară lansarea unei comenzi către o firmă specializată în vederea evaluării bunurilor din evidența contabilă, conform suprafețelor măsurate și la stabilirea valorii conform legislației în vigoare.

Având în vedere adresa mai sus menționată se constata ca valoarile de inventar a imobilului din str.Carpenului 15 sunt urmatoarele:

- terenului curte in suprafata de 260,20 mp, are valoarea de inventar de **197.470,39 lei**;
- terenul situat sub locuinta (C1) in suparafata de 29,80 mp are valoarea de inventar de **22.615,66** lei;

Total valoare de inventar pentru terenul in suprafata de 290 mp (260,20 mp+29,80 mp) este de **220.086,05 lei.**

A fost lansata comenda către S.C. Kido Advisors S.R.L în vederea evaluării constructiei C1 („Casă") aflata pe lotul 1, conform suprafețelor măsurate pentru stabilirea valorii contabile, astfel potrivit informatiilor comunicate de Serviciul Aplicarea Legilor Proprietății si Administrare Fond Locativ prin adresa nr.347/20.07.2026, a reiesit faptul ca valoarea de inventar a constructiei C1 („Casă") aflata pe lotul 1 este de **11.660,27 lei**.

Analiza datelor in vederea determinarii valorii de pornire la licitatie

Bunuri detinute de P.M.P in cadrul imobilului	Valoare de inventar		Valoare prezentata in raportul de evaluare	Valoarea ce mai mare in comparatie
Teren curte	197.470,39 lei	220.086,05 lei	221.575,95 lei	221.575,95 lei
Teren sub C1	22.615,66 lei			
C1 (casa)	11.660,27 lei		0 lei	11.660,27 lei
			Total	**233.236,22 lei**

Astfel, valoarea de pornire la licitația publică cu plata integrală sau în rate pentru vânzarea imobilului format din teren în suprafață de 290 mp și construcție cu suprafață construită de 29,80 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 154303, situat în Ploiești, str. Carpenului, nr. 15 lot 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, este de **233.236,22 lei** (valoarea nu conține T.V.A.), acesta fiind valoarea cea mai mare rezultata in urma compararii valorii prezentate in raportul de evaluare nr. 3094/18.05.2026 întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L și valoarile de inventar ale bunurilor din cadrul imobilului.

Vânzarea se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Față de cele expuse mai sus și luând în considerare că în urma vânzării vor fi atrase venituri suplimentare la bugetul Municipiului Ploiești, supunem spre analiză și aprobare, în regim de urgență, în prima ședință a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, proiectul de hotărâre alăturat privind vânzarea prin licitație publică cu plata integrală sau în rate a imobilului (teren + construcție) situat în Ploiești, str. Carpenului nr.15, lot 1, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești.

CONSILIERI:

Vîscan Robert-Ionuț

Marcu Valentin

Palaș-Alexandru Paul

Sandu Octavian-Andrei

Popa Gheorghe

Tonsciuc Mihai

Neagu Daniel-Puiu