

ANEXA NR.1 LA  
HCL 184/2018



SC OPINION SRL



**RAPORT DE EVALUARE –  
CONSTRUCȚII ȘI TEREN CURTE,  
PLOIEȘTI, STR.SĂPUNARI, NR.8,  
JUD. PRAHOVA, NR.CAD. 136692,  
SUPRAFAȚĂ DE 240 MP**

**Beneficiar**  
Municipiul Ploiești

**Data**  
31.07.2017

**Nr. Raport**

55/31.07.2017



CĂTRE,

Municipiul Ploiești

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 15964/24.07.2017, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare CONSTRUCȚII ȘI TEREN CURTE, PLOIEȘTI, STR.SĂPUNARI, NR.8, JUD. PRAHOVA, NR.CAD. 136692, SUPRAFAȚĂ DE 240 MP. Conform solicitărilor dvs., prezentul raport înlocuiește raportul inițial predat prin adresa de înaintare nr. 46/04.08.2017. Raportul inițial devine nul.

Prin prezenta scrisoare declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnaților nu este condiționat de estimări sau de rezultatul evaluării.

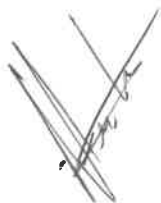
Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către Municipiul Ploiești, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator la fața locului în cursul inspecției.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017.

**Opinion SRL**

**Expert evaluator:**

**Andrei Valentin Nistorescu**





## Cuprins

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Capitolul I</b>                                                   | <b>3</b>  |
| 1.1. <i>Certificarea evaluatorului</i>                               | 3         |
| 1.2. <i>Rezumatul concluziilor importante</i>                        | 4         |
| <b>Capitolul II</b>                                                  | <b>5</b>  |
| 2.1. <i>Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport</i> | 5         |
| 2.2. <i>Identificarea evaluatorului</i>                              | 5         |
| 2.3. <i>Identificarea clientului</i>                                 | 5         |
| 2.4. <i>Identificarea utilizatorului</i>                             | 5         |
| 2.5. <i>Scopul evaluării</i>                                         | 5         |
| 2.6. <i>Identificarea proprietății de evaluat</i>                    | 5         |
| 2.7. <i>Identificarea drepturilor asupra proprietății</i>            | 7         |
| 2.8. <i>Tipul valorii și definiția acesteia</i>                      | 7         |
| 2.9. <i>Data efectivă a opiniei asupra valorii</i>                   | 8         |
| 2.10. <i>Amplarea investigației</i>                                  | 8         |
| 2.11. <i>Natura și sursa informațiilor utilizate</i>                 | 9         |
| 2.12. <i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>                             | 9         |
| 2.13. <i>Restricții de utilizare, distribuire sau publicare</i>      | 10        |
| 2.14. <i>Confirmarea conformității cu SEV</i>                        | 10        |
| <b>CAPITOLUL III: Prezentarea datelor</b>                            | <b>10</b> |
| 3.1. <i>Descrierea situației juridice</i>                            | 10        |
| 3.2. <i>Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente</i>     | 10        |
| 3.3. <i>Date despre aria de piață</i>                                | 11        |
| 3.4. <i>Analiza pieței imobiliare</i>                                | 11        |
| 3.5. <i>Descrierea terenului</i>                                     | 13        |
| 3.6. <i>Date privind impozitele</i>                                  | 13        |
| <b>Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile</b>                  | <b>13</b> |
| 4.1. <i>Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber</i>        | 13        |
| 4.2. <i>Evaluarea terenului</i>                                      | 14        |
| 4.2.1. <i>Comparația directă</i>                                     | 14        |
| 4.3. <i>Reconcilierea și opinia finală asupra valorii</i>            | 17        |
| 4.4. <i>Data raportului de evaluare</i>                              | 17        |
| 4.5. <i>Calificările evaluatorilor</i>                               | 17        |
| <b>ANEXE</b>                                                         | <b>18</b> |



## Capitolul I

### 1.1. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest studiu sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm faptul că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului studiu de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Precizăm faptul că onorariul pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legătură cu declararea unei valori (din evaluare) sau interval de valori.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 compuse din ediția 2017 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2017.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, care a fost însoțit de reprezentanții clientului. Raportul de evaluare a fost întocmit în baza ipotezelor prezentate în cadrul său și în baza estimărilor făcute de evaluator, de asemenea prezentate în cadrul raportului. Prezentul studiu se supune normelor ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

**Opinion SRL**  
**Expert evaluator:**

**Andrei Valentin Nistorescu**



### 1.2. Rezumatul concluziilor importante

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>OBIECTUL EVALUĂRII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | CONSTRUCȚII ȘI TEREN CURTE, NR.CAD. 136692, SUPRAFAȚĂ DE 240 MP |
| <b>LOCALIZARE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | PLOIEȘTI, STR. SĂPUNARI, NR.8, JUD. PRAHOVA                     |
| <b>DOMENIU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Privat                                                          |
| <b>PROPRIETAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Municipiul Ploiești                                             |
| <b>ACTE DE PROPRIETATE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | HCL 267/29.11.2006, HCL 470/17.12.2014, HCL472/29.11.2013       |
| <b>SCOPUL EVALUĂRII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Estimarea valorii de piață                                      |
| <b>DESTINATAR RAPORT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Municipiul Ploiești                                             |
| <b>DATA INSPECȚIEI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 24.07.2017                                                      |
| <b>DATA EVALUĂRII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 31.07.2017                                                      |
| <b>MONEDA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Euro/Ron                                                        |
| <b>CURS DE REFERINȚĂ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4.5598 LEI/EURO                                                 |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ TEREN CU CONSTRUCȚII DEMOLABILE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 42.720 euro / 194.795 lei. (178 euro/mp)                        |
| <p>Construcțiile prezente pe suprafața terenului sunt considerate demolabile conform documentației primite, astfel încât nu sporesc valoarea terenului, ci o diminuează. Comparabilele alese pentru evaluarea terenului prezentau la rândul lor aceeași deficiență (construcții demolabile pe suprafață) astfel încât nu a mai fost necesară stabilirea separată a unui cost de demolare.</p> <p><u>Fiind construcții demolabile, nu se poate calcula o valoare pozitivă separată a clădirilor.</u></p> <p>Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.</p> |                                                                 |



## Capitolul II

### *2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport*

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

### *2.2 Identificarea evaluatorului*

Studiul de evaluare este întocmit de către Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. G.Doja, nr.17, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0551, prin expert evaluator Andrei Valentin Nistorescu – legitimație 18397. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

### *2.3. Identificarea clientului*

Clientul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 și a contractului subsecvent 15964/24.07.2017.

### *2.4. Identificarea utilizatorului*

Utilizatorul raportului este Municipiul Ploiești, CIF 2844855, cu sediul în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre.

### *2.5. Scopul evaluării*

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a bunului imobil.

### *2.6. Identificarea proprietății de evaluat*

Proprietatea imobiliară de evaluat, construcții și teren intravilan, este situată în Ploiești, str. Săpunari, nr. 8, jud. Prahova.

Terenul are suprafață totală de 240 mp, destinație curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 56450/27.06.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentanților Municipiului Ploiești. Conform planului de amplasament furnizat și al extrasului de carte funciară 56450/27.06.2017 pe suprafața terenului există următoarele construcții: C1 (136 mp) – locuință, C2 (1 mp) – WC. Conform Raportului de Expertiză Tehnică rezistență furnizat de client, Pr. Nr.4/14674 din Ianuarie 2001 al construcției casă se propune demolarea completă a clădirii din cauză stării de uzură atât fizică cât și morală foarte avansată a clădirii. La

de existență, de 100 de ani. În 2017 construcția a depășit durată de viață maximă cu 8 ani. Conform documentației primite și vizitei din teren (vizualizare exterior), evaluatorul a considerat construcțiile menționate ca afectând negativ valoarea terenului, nefiind sigure pentru utilizare. Localizare:



Fig.1 Imobil subiect, Str. Săpunari, nr.8, Ploiești – Vedere satelit



Fig.2 Imobil subiect, Str. Săpunari, nr.8, Ploiești – Vedere Google Maps

## 2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL 470/17.12.2014 (Act Administrativ 6759 din 30.01.2014 emis de CL Ploiești), HCL 267/29.11.2006 emis de CL Ploiești (act administrativ nr.472/29.11.2013) menționat în extrasul de carte funciară nr. 56450/27.06.2017 furnizat de către client. Imobilul aparține domeniului privat.

## 2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

Conform Standardelor de Evaluare 2017 "Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi

demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chirieș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

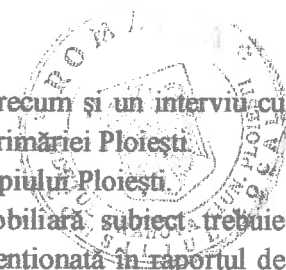
(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

## 2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 31.07.2017. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 31.07.2017 este : 1€ = 4.5598 lei.

## 2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 24.07.2017, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești, Stefan Georgian. Nu a fost posibil accesul în interiorul curții și în interiorul imobilului deoarece nu s-a putut deschide poarta de acces. S-a permis accesul evaluatorilor în exteriorul proprietății și a furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat alte



limitări sau restricții, au fost realizate fotografii precum și un interviu cu reprezentantul proprietarului. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești.

Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de Primăria Municipiului Ploiești.

Conform GEV 630 " De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspecției parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat." În cazul prezentei lucrări de evaluare, inspecția proprietății nu în interior a fost permisă de către proprietar și nu a realizată integral deoarece nu s-a putut descuria poarta de acces.

## 2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate în elaborarea studiului de evaluare au fost obținute din multiple surse:

Informații generale:

- Informații de pe piața imobiliară, agenții imobiliare, ziare, prospectări ale pieței imobiliare, verificări personale;
- Informații publice de pe internet.
- Baza de date a evaluatorului.

Informații specifice proprietății:

- Extras CF 56450/27.06.2017
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Hotărârea 470/17.12.2014 CL Ploiești inclusiv Anexa 1
- Hotărârea 267/29.11.2006 CL Ploiești inclusiv Anexa 1
- Hotărârea 472/29.11.2013 CL Ploiești inclusiv Anexa 1
- Relevu construcții
- Raport de Expertiză Tehnică Rezistență Pr. Nr.4/14674
- Fișă mijloc fix nr. I-1 S1 1976
- Fișă mijloc fix nr. II-2 S2 0059
- Fișă mijloc fix nr. II-2 S2 0060
- Fișă mijloc fix nr. I-1 S2 0055

## 2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

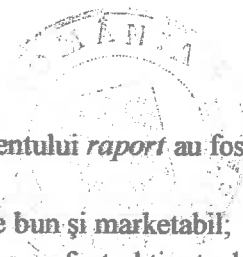
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu se respectă aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată;

- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a bunurilor;

- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;

- Nu au făcut obiectul constatărilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor;

- Studiul de evaluare analizează implicațiile ce decurg din condițiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului sau radiații periculoase care ar putea afecta valoarea;



- Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului *raport* au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;
- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;
- Informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;
- Construcțiile prezente au fost considerate ca fiind demolabile conform informațiilor prezentate de proprietar și raportului de expertiză pus la dispoziție. Nu s-a putut face accesul în interior pentru a confirma informațiile.

#### *2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare*

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

Acest *raport* este confidențial, destinat exclusiv *beneficiarului* și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport în condițiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el).

#### *2.14. Confirmarea conformității cu SEV*

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017.

### **CAPITOLUL III: Prezentarea datelor**

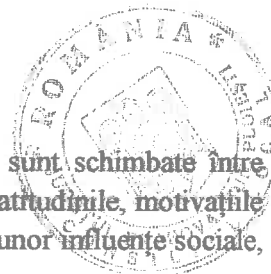
#### *3.1. Descrierea situației juridice*

*Dreptul de proprietate* asupra imobilelor aparține Municipiului Ploiești conform HCL 470/17.12.2014 (Act Administrativ 6759 din 30.01.2014 emis de CL Ploiești), HCL 267/29.11.2006 emis de CL Ploiești (act administrativ nr.472/29.11.2013) menționat în extrasul de carte funciară nr. 56450/27.06.2017 furnizat de către client.

Conform extrasului de CF nr. 32933/14.04.2017 nu există sarcini intabulate.

#### *3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente*

Imobilul aparține Municipiului Ploiești, domeniul privat. A fost înscris în domeniul privat conform HCL 470/17.12.2014 (Act Administrativ 6759 din 30.01.2014 emis de CL Ploiești), HCL 267/29.11.2006 emis de CL Ploiești (act administrativ nr.472/29.11.2013) menționat în extrasul de carte funciară nr. 56450/27.06.2017 furnizat de către client.



### 3.3. Date despre aria de piață

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor; toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, fizice, etc.

#### Analiza ofertei și cererii

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp.

Tendințele pieței imobiliare pentru perioada urmatoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei și o creștere a cererii.

#### Echilibrul pieței

Cererea este constantă pe un trend ascendent, oferta relativ mai mică cu tendința de stagnare fiind influențată de factorii economici curenți. În consecință se poate concluziona că piața imobiliară de tipul proprietății evaluate, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii.

### 3.4. Analiza pieței imobiliare

#### Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform studiilor de piață întocmite de compania Darian DRS, "piața tranzacțiilor imobiliare din România a crescut în primul semestru din 2016 cu aproximativ 80% față de aceeași perioadă a anului precedent. Totalul investițiilor din primul semestru al anului se găsește undeva în jurul valorii de 360 de milioane de euro. În ceea ce privește defalcarea pe regiuni, Capitala ocupă primul loc cu aproximativ jumătate din valoarea tranzacțiilor, urmată de Sibiu cu aproximativ 30%. În ceea ce privește defalcarea pe segmente imobiliare, aproximativ jumătate din tranzacții s-au derulat în sectorul de retail, 35% în cel de birouri și aproximativ 15% în industrial. Îmbunătățirea condițiilor de creditare coroborat cu apetitul crescut al bancilor și investitorilor mari pentru produse de calitate ridicată nu fac decât să încurajeze noile investiții în domeniul imobiliar. Cu toate acestea, lichiditatea pe piață este totuși limitată de către furnizori, iar produsele de calitate aflate în diferite stadii de lichidare sunt tot mai rare.

Referitor la anul 2017, conform antena3.ro, piața imobiliară din România se află pe un trend ascendent, nivelul dezvoltării acestui domeniu fiind în strânsă legătură cu creșterea economică înregistrată de România în ultimul an. Atât Guvernul, Parlamentul și instituțiile publice și locale, cât și investitorii și dezvoltatorii imobiliari au un scop comun și anume menținerea, în 2017, a acestei tendințe de creștere. Fiind un domeniu viu, în permanentă mișcare, evoluția și fluctuațiile din acest domeniu îi interesează în egală măsură pe cumpărătorii de locuințe. În sprijinul lor, dar și al constructorilor și al oamenilor de afaceri din sectorul imobiliar, statul, prin puterea sa de reglementare, propune o serie de măsuri care să ducă la stimularea pieței imobiliare.

#### Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la terenuri în Ploiești, au fost analizate un număr de 32 proprietăți oferite spre vânzare, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuințare ca și proprietatea subiect. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare.

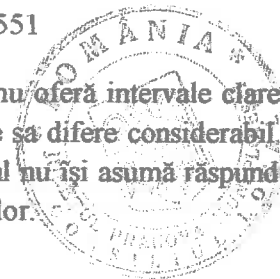
Valorile variază între 24 euro/mp și 275 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 143 euro/mp. Analiza este prezentată mai jos:

| Informații              | Proprietatea evaluată | Aria de piață analizată (32 proprietăți) |                                   |                                   |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                         |                       | minim                                    | medie                             | maxim                             |
| Preț ofertă vânzare (€) | --                    | 11.100                                   | 13.700                            | 19.000                            |
| Preț (€/mp)             | --                    | 123                                      | 124                               | 275                               |
| Zile piață              | --                    | 142                                      | 1                                 | 359                               |
| Suprafața teren (mp)    | 240                   | 154                                      | 200                               | 600                               |
| Fondul comercial        | 10                    | 10                                       | 4                                 | 10                                |
| Utilități generale      | --                    | Cuvenit: 224, 240, 275<br>224-275        | Cuvenit: 224, 240, 275<br>224-275 | Cuvenit: 224, 240, 275<br>224-275 |

Restrângând analiza la zona subiect, au fost identificate 16 proprietăți având prețuri între 121 și 250 euro/mp. Media se situează în jurul valorii de 187 euro/mp.

| Informații              | Proprietatea evaluată | Aria de piață analizată (16 proprietăți) |                                   |                                   |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                         |                       | minim                                    | medie                             | maxim                             |
| Preț ofertă vânzare (€) | --                    | 12.100                                   | 13.700                            | 19.000                            |
| Preț (€/mp)             | --                    | 121                                      | 121                               | 250                               |
| Zile piață              | --                    | 142                                      | 1                                 | 359                               |
| Suprafața teren (mp)    | 240                   | 154                                      | 200                               | 600                               |
| Fondul comercial        | 10                    | 10                                       | 4                                 | 10                                |
| Utilități generale      | --                    | Cuvenit: 224, 240, 275<br>224-275        | Cuvenit: 224, 240, 275<br>224-275 | Cuvenit: 224, 240, 275<br>224-275 |

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate și utilizând platforme specializate. Ofertele nu au fost ajustate în niciun fel, fiind preluate în forma originală. Din analiză au fost eliminate extremele, rezultând prezentele valori. Mediile au fost calculate folosind diverse metode, conform raționamentului profesional. Studiul de piață încearcă să ofere o



imagine de ansamblu a pieței imobiliare din zonă, și nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie încadrată valoarea bunului. Valoarea imobilului poate să difere considerabil față de mediile analizelor de piață, în funcție de caracteristicile specifice. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea datelor preluate din anunțuri, acestea aparținând proprietarilor.

### 3.5. Descrierea terenului

Conform datelor primite de la client terenul este amplasat în intravilanul orașului Ploiești, are o suprafață de 240 mp. Accesul la str. Săpunari se realizează direct conform planului de amplasament furnizat.

Terenul este situat într-o zonă preponderent rezidențială, pe strada Săpunari. În incinta terenului au fost identificate bunuri suplimentare care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Conform planului de amplasament furnizat și al extrasului de carte funciară 56450/27.06.2017 pe suprafața terenului există următoarele construcții: C1 (136 mp) – locuință, C2 (1 mp) – WC. Conform Raportului de Expertiză Tehnică rezistență furnizat de client, Pr. Nr.4/14674 din Ianuarie 2001 al construcției casă se propune demolarea completă a clădirii din cauză stării de uzură atât fizică cât și morală foarte avansată a clădirii. La data Raportului de Expertiză Tehnică Rezistență, ianuarie 2001, construcția avea o vechime de 92 de ani, deja depășind cu mult durata normală de funcționare și având numai 8 ani pentru a-si epuiza durata maximă de existență, de 100 de ani. În 2017 construcția a depășit durată de viață maximă cu 8 ani. Conform documentației primite și vizitei din teren (vizualizare exterior), evaluatorul a considerat construcțiile menționate ca afectând negativ valoarea terenului, nefiind sigure pentru utilizare. După cum s-a menționat anterior, imobilul a fost vizionat din exterior, proprietarul nereușind să deschidă poarta de acces către proprietate.

Amenajările terenului sunt următoarele :

- împrejmuirea este realizată cu gard de plasă.
- utilitățile existente complete, sunt apă curentă, canalizare, gaze, energie electrică.

Pe suprafața terenului a fost identificată vegetație abundentă.

Descrierea proprietății este realizată folosind informațiile furnizate de către reprezentanții Municipiului Ploiești și datele culese la fața locului de către evaluator.

### 3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 150 lei pentru intravilanul orașului Ploiești.

## Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

### 4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

#### Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,
  - cea mai bună utilizare a terenului construit.
- CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:
- permisibilă legal ;
  - posibilă fizic;
  - fezabilă financiar;
  - care conduce la cea mai mare valoare (maxim productivă);

În analiza celei mai bune utilizări a terenului presupus liber, s-au avut în vedere următorii factori:

- ☐ terenul este situat într-o zonă de locuințe/servicii;
- ☐ poziționarea terenului foarte bună;
- ☐ utilizarea proprietăților din imediata vecinătate și din zona este de locuințe/ servicii
- ☐ utilizarea actuală de teren rezidențial

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren construit, cu destinație rezidențială.

#### 4.2. Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială (spre exemplu ca și construcție, ca amplasament pentru o structură, facilitate de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport). Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la evaluarea terenului.

În evaluarea oricărui tip de proprietate trebuie descris de fiecare dată și analizat atât terenul cât și amplasamentul.

Amplasamentul este un teren îmbunătățit/amenajat astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare (singulară sau mixtă).

O descriere a terenului sau a amplasamentului cuprinde o listă detaliată de date reale, incluzând o descriere a bunului imobil, alte date oficiale înregistrate și informațiile caracteristicilor fizice.

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- anticiparea;
- schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul;

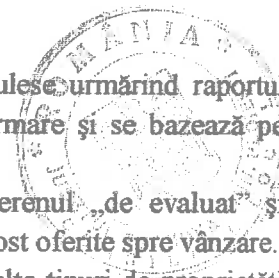
Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în cadrul studiului de evaluare sunt:

- **Comparația directă;**

##### 4.2.1. Comparația directă

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor vânzărilor, limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.



Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent, sau au fost oferite spre vânzare.

Dat fiind faptul că în perioada actuală când tranzacțiile atât cu terenuri cât și alte tipuri de proprietăți imobiliare sunt greu identificabile și dificil de probat, în special în zona Ploiești, evaluatorul a identificat și utilizat **oferte de vânzare și terenuri**.

Analiza comparativă a proprietăților și tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea, care pot include diferențe în ceea ce privește:

- Drepturile de proprietate evaluate;
- Condiții de vânzare;
- Condițiile de finanțare;
- Cheltuieli necesare imediat după vânzare;
- Condițiile de piață la data evaluării;
- Localizarea (poziția)/ tip/ zonare;
- Caracteristici fizice;
- Utilități;
- Cea mai bună utilizare;

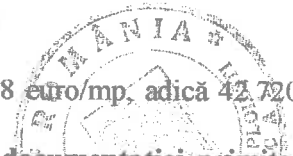
În vederea aplicării metodei s-a analizat piața imobiliară a Orașului Ploiești urmărind identificarea unor tranzacții cu terenuri în zona intravilană a acestuia. Întrucât în ultimul an evaluatorul nu a identificat tranzacții, s-au avut în vedere mai multe oferte de vânzare de terenuri din zone apropiate proprietății de evaluat.

În cadrul aplicării metodei s-a aplicat în unele cazuri o ajustare de negociere asupra pretului de oferta, informația fiind obținută din discuții cu proprietarii. Terenurile oferite drept comparabile care fac obiectul studiului au fost terenuri libere sau cu construcții demolabile.

Elementele de comparație luate în calcul la aceasta tehnică au fost: Drepturi de proprietate; Condiții de vânzare; Condiții de finanțare; Condiții de vânzare; Cheltuieli necesare imediat după vânzare; Condiții de piață la data evaluării; Localizare (poziție)/ tip/ zonare; Suprafață; Acces teren; CMBU; Utilități. Prezentarea comparabilelor, cu caracteristicile fiecăreia este prezentată în tabelul de mai jos.

| CARACTERISTICI      |                     | C O M P A R A T I   |                     |                     |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                     |                     | A                   | B                   | C                   |
|                     |                     | OFERTA              | OFERTA              | OFERTA              |
| DENUMIRE            | teren intravilan    | teren intravilan    | teren intravilan    | teren intravilan    |
| LOCALIZARE          | Ploiești            | Ploiești            | Ploiești            | Ploiești            |
| AMPLASAMENT         | Sepuneri 9          | Omnia               | Str. Sepuneri       | Ana batescu         |
| PROPRIETAR          | Mun. Ploiești       | persoana fizică     | persoana fizică     | persoana fizică     |
| suprafață           | 240                 | 330                 | 308                 | 161                 |
| data inspecției     | 24.07.2017          | mai 2017            | iulie 2017          | iulie 2017          |
| pret/mp-oferta      | ?                   | 209                 | 130                 | 248                 |
| valoare oferta      | ?                   | 88000               | 40000               | 40000               |
| Id anunt            |                     | BLG03GK2KF8         | VIG22849            | XZL81300S           |
| contact             |                     | 0344102538          | 244512525           | 0733358130          |
|                     |                     | ag.imob             | ag.imob.            | ag.imob.            |
| alte caracteristici | teren cu demolabile | teren cu demolabile | teren cu demolabile | teren cu demolabile |

| ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATILOR DE PIATA (TEREN)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                        |                        |  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|--|
| ELEMENTE DE COMPARATIE                                                | Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | PROPRIETATI COMPARABILE |                        |                        |  |
|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | A                       | B                      | C                      |  |
| Suprafata teren (mp)                                                  | 240.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 330                     | 308                    | 181                    |  |
| Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 209                     | 130                    | 240                    |  |
| Date disponibile                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Oferta                  | Oferta                 | Oferta                 |  |
| Marja negociere (%)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -16%                    | -5%                    | -16%                   |  |
| Marja negociere (EURO/mp)                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -31.36                  | -6.50                  | -37.27                 |  |
| Pret corectat (EURO/mp)                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 178                     | 124                    | 203                    |  |
| Motivare corectie                                                     | Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii agentii, am aplicat o ajustare negativa de 5%-15%, in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor , reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei deosebite rezultand in urma prelucrării informațiilor obținute de la ofertantii si agentii imobiliari. In cazul comparabilei B, s-a stabilit ultimul pret telefonic si s-a aplicat un procent altfelurii discutiei. |                         |                        |                        |  |
| Ajustari specifice tranzacției                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                        |                        |  |
| Drepturi de proprietate                                               | Depin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Depin                   | Depin                  | Depin                  |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                       | 0                      | 0                      |  |
| Pret ajustat (EURO/mp)                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 178                     | 124                    | 203                    |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Conditii de finantare                                                 | Normale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Normale                 | Normale                | Normale                |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                       | 0                      | 0                      |  |
| Pret ajustat (EURO/mp)                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 178                     | 124                    | 203                    |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Conditii de vanzare                                                   | Independent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Independent             | Independent            | Independent            |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                       | 0                      | 0                      |  |
| Pret ajustat (EURO/mp)                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 178                     | 124                    | 203                    |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Constructii necesare imediat dupa cumparare                           | sa demoleze 140                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Constructie demolabila  | Constructie demolabila | Constructie demolabila |  |
| Ajustare (EURO)                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                       | 0                      | 0                      |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Pret ajustat (EURO)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 178                     | 124                    | 203                    |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Conditii de plata                                                     | iulie 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mai 2017                | iulie 2017             | iulie 2017             |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 0.00                   | 0.00                   |  |
| Pret ajustat (EURO/mp)                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 178                     | 124                    | 203                    |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Ajustari specifice proprietatii                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                        |                        |  |
| Localizare                                                            | Sapunari 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zona Ormea              | Str. Sapunari          | Zona Ana Ipatescu      |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                       | 0                      | 0                      |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Drum acces                                                            | asfalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Asfaltat                | Asfaltat               | asfalt                 |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 0.00                   | 0.00                   |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Utilitati                                                             | Complete                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Similar                 | Similar                | Similar                |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                       | 0                      | 0                      |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Suprafata                                                             | 240.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 330                     | 308                    | 181                    |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 0.00                   | 0.00                   |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 0.00                   | 0.00                   |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Deschidere (m)                                                        | 8.50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9                       | 3                      | 12                     |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 33.00                  | -33.00                 |  |
| Motivare ajustare                                                     | Evaluand a calculat raportul la surse si a ajustat corespunzator. Comparabila A este cea mai aseniorata ca raport (0.027) Ajustarea s-a calculat A si C superior (178-211). Comparabila B este inferioara si a fost ajustata pozitiv iar C este superioara fiind ajustata negativ.                                                                                                                                                                                                       |                         |                        |                        |  |
| Relieful/terenul                                                      | Regulat, Plan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Regulat, Plan           | Regulat, Plan          | Regulat, Plan          |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 0.00                   | 0.00                   |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Utilizare                                                             | rezidential                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Rezidential             | Rezidential            | rezidential            |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 0.00                   | 0.00                   |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Regim de inaltime zona                                                | P+2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Similar                 | Similar                | Similar                |  |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 0%                     | 0%                     |  |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 0.00                   | 0.00                   |  |
| Motivare ajustare                                                     | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |                        |                        |  |
| Ajustare nota pentru caracteristici specifice proprietatii            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 33.00                  | -33.00                 |  |
| Pret ajustat (EURO/mp)                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 178                     | 157                    | 171                    |  |
| Ajustare totala netă (EURO)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 33.00                  | -33.00                 |  |
| Ajustare totala netă (%)                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0%                      | 25%                    | -13%                   |  |
| Ajustare totala brută (EURO)                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00                    | 33.00                  | 33.00                  |  |
| Ajustare totala brută (%)                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.00%                   | 25.39%                 | 13.29%                 |  |
| Suprafata teren (mp)                                                  | 240.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | mp                      |                        |                        |  |
| Valoarea estimata (EURO/mp)                                           | 178                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | EURO/mp                 |                        |                        |  |
| VALOARE ESTIMATA (EURO)                                               | 42,720                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | EURO                    |                        |                        |  |
| * cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabile: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                        |                        |  |
| A                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |                        |                        |  |



Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a terenului este de 178 euro/mp, adică 42.720 euro / 194.795 lei. Valoarea nu include TVA.

**Construcțiile prezente pe teren au fost considerate demolabile conform documentației primite, astfel încât aceasta nu adaugă valoare terenului, ci diminuează prețul acestuia. Comparabilele alese pentru stabilirea valorii terenului prezentau aceeași deficiență (construcții demolabile pe suprafața lor) astfel încât nu a fost necesar calculul unui cost separat de demolare care să fie scăzut valoarea terenului.**

#### 4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

În urma aplicării abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare pentru teren au fost obținute următoarele valori :

##### 1. Abordarea prin piață:

Valoare de piață teren = 42.720 euro / 194.795 lei (178 euro/mp)

**Valoarea de piață teren = 42.720 euro / 194.795 lei (178 euro/mp)**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revizuirea întregii lucrări și a datelor folosite.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar să prezentăm următoarele considerente :

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este metoda comparației directe; conform standardelor în vigoare, nu a fost necesară utilizarea unei a doua metode dacă au fost identificate suficiente informații pentru comparația directă.

- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;

- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la comparația directă, acestea provenind și din surse de încredere.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;

- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- Valoarea este o predicție;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

- Construcțiile prezente pe suprafață au fost considerate ca fiind demolabile, diminuând valoarea terenului. **Comparabilele utilizate prezentau la randul lor construcții demolabile, astfel încât au fost considerate suficient de apropiate de proprietatea subiect pentru a nu se mai efectua calcule separate de demolare. Fiind construcții demolabile, nu se poate calcula o valoare pozitivă separată a clădirilor.**

- Imobilele au fost evaluate strict în ipotezele prezentate în raport și folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

#### 4.4. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 31.07.2017.

#### 4.5. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluatori autorizați, membri titulari ANEVAR, cu specialitatea EPI.

Opinion SRL

Expert evaluator:

Andrei Valentin Nistorescu





# ANEXE



**Vedere stradală**



**Acces str. Săpunari**



**Acces str. Săpunari**



**Incintă teren**



**Construcție existentă**



**Construcție existentă**



17689667

Carte Funciară Nr. 136692 Comuna/Oras/Municipiul: Ploiesti

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti**

|      |       |
|------|-------|
| Nr.  | 56450 |
| Ziua | 27    |
| Luna | 05    |
| Anul | 2027  |

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Str Sapunari, Nr. 8, Jud. Prahova

| Nr. Crt | Nr cadastral Nr. | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta |
|---------|------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 136692           | 240             |                        |

**Construcții**

| Crt  | Nr cadastral Nr. | Adresa                                           | Observatii / Referinta                |
|------|------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------|
| A1.1 | 136692-C1        | Loc. Ploiesti, Str Sapunari, Nr. 8, Jud. Prahova | S. construita la sol:136 mp; Locuinta |
| A1.2 | 136692-C2        | Loc. Ploiesti, Str Sapunari, Nr. 8, Jud. Prahova | S. construita la sol:1 mp; WC         |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                               | Referinta                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6759 / 30/01/2014</b>                                                                                                                            |                                                                              |
| Act Administrativ nr. 267, din 29/11/2006 emis de Consiliul Local Ploiesti (act administrativ nr. 472/29-11-2013 emis de Consiliul Local Ploiesti); |                                                                              |
| B1                                                                                                                                                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: A1, A1.1 |
| 1/1                                                                                                                                                 | 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, -domeniu privat                         |
| <b>14482 / 18/02/2015</b>                                                                                                                           |                                                                              |
| Act Administrativ nr. 470, din 17/12/2014 emis de Consiliul Local Ploiesti (act administrativ nr. 6759/30-01-2014 emis de OCPI Prahova);            |                                                                              |
| B2                                                                                                                                                  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: A1.2     |
| 1/1                                                                                                                                                 | 1) MUNICIPIUL PLOIESTI, CIF:2844855, (domeniul privat)                       |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

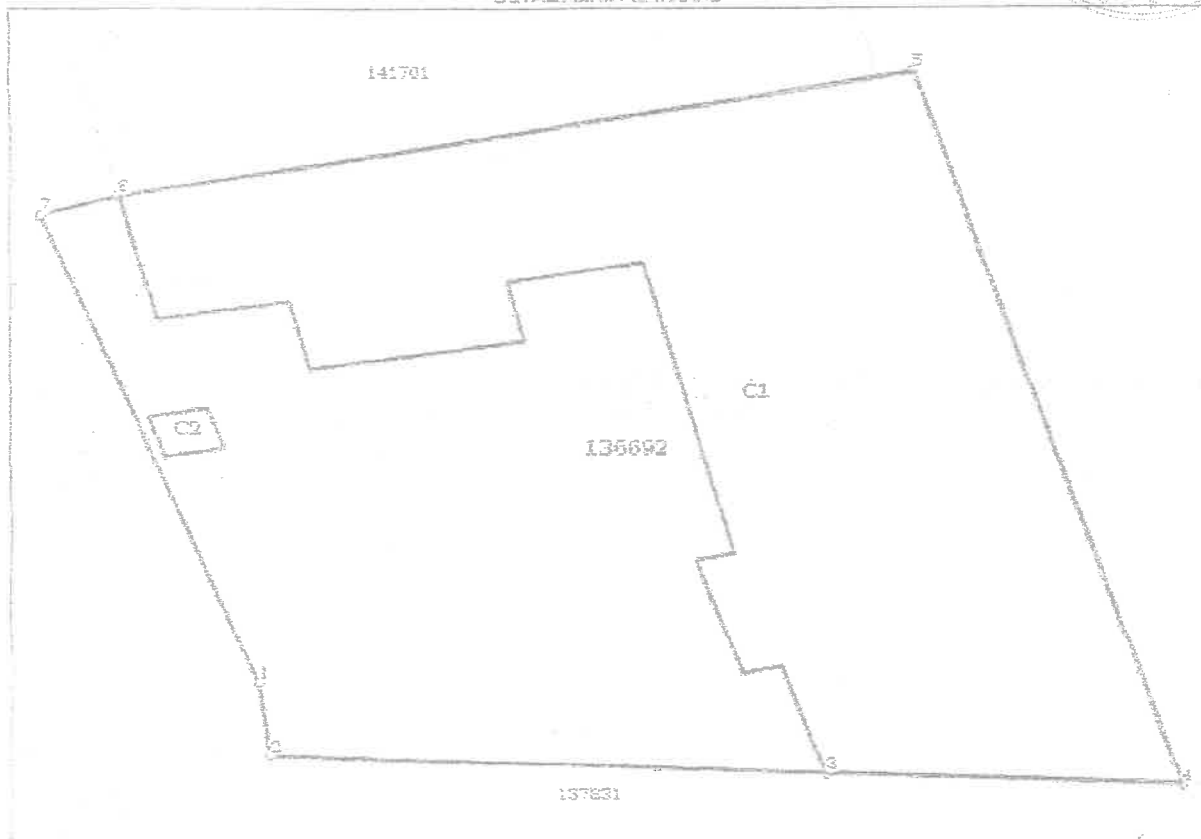
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafata (mp) | Observatii / Referinta |
|--------------|----------------|------------------------|
| 136692       | 240            |                        |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Crt | Categorie folosinta | Intra vilan | Suprafata (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinta |
|-----|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1   | curti constructii   | DA          | 240            | -     | -       | -        | -                      |

## Date referitoare la constructii

| Crt  | Numar     | Destinatie constructie  | Supraf. (mp) | Situatie juridica | Observatii / Referinta                |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|---------------------------------------|
| A1.1 | 136692-C1 | constructii de locuinte | 136          | Cu acte           | S. construita la sol:136 mp; Locuinta |
| A1.2 | 136692-C2 | constructii anexa       | 1            | Cu acte           | S. construita la sol:1 mp; WC         |

## Lungime Segmente

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

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 1.851                    |
| 2             | 3             | 9.5                      |
| 3             | 4             | 5.995                    |
| 4             | 5             | 18.249                   |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 5                | 6                | 13.824                   |
| 6                | 7                | 1.387                    |
| 7                | 1                | 12.069                   |

\*\*\* 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 stâng drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.449152/27-06-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

27-06-2017

Data eliberării,

29 JUN 2017

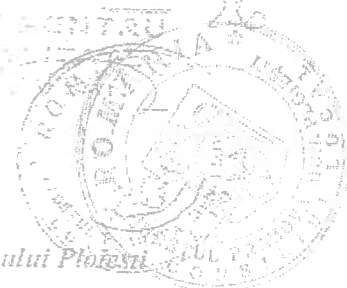
Asistent Registrator,

CLAUDIA CEAUSU

(parafa și semnătura)



(parafa și semnătura)



**HOTĂRÂREA Nr. 267**

privind includerea unor imobile în

*Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*

Consiliul Local al Municipiului Ploiești:

văzând Exponerea de motive a Primarului Municipiului Ploiești, domnul Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, prin care se propune includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*;

în temeiul prevederilor Legii nr. 38/1998, Legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Legii nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;

având în vedere Legea nr. 215/1998, privind procedurerea publică și regimul juridic al acesteia;

în baza art. 38 alin. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art. 1 *Constată că imobilele identificate în Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, Anexa nr. 4 și Anexa nr. 5, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre, aparțin domeniului privat al Municipiului Ploiești și se vor înscrie ca atare în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiești*, cu înscrierea, conform legii, în Cartea Funciară provizorie.*
- Art. 2 *Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios va aduce la cunostință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.*

Data în Ploiești, nr. 267, 29 noiembrie 2006

Președinte de ședință,

Paul Păluș

Contrasemnează,

Secretar,

Maria Magdalena Mazălu

Se certifica prezenta fără conținut  
cu originalul  
secretariatului



ANEXA NR.1 LA H.C.L. NR. 261/2006

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

| NR.<br>CRL.      | ADRESA IMOBIL | NUME<br>PRENUME<br>CHIRIAS | SI DESTINATIA<br>SPATIULUI | Suprafata<br>(mp) | OBS. |
|------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|------|
| <b>CENTRUL I</b> |               |                            |                            |                   |      |
| 1.               | /             | Nicolae Vasilica           | Teren curte                | 472.12            |      |
|                  | /             | Calin Corina               | Teren curte                | 169.14            |      |
| 2.               | /             | Dobrescu Aurica            | Teren curte                | 287.17            |      |
| 3.               | /             | Cremencanu Ion             | Teren curte                | 45.26             |      |
| 4.               | /             | Cretu Elena                | Teren curte                | 128.06            |      |
|                  | /             | Mocanu Ion                 | Teren curte                | 109.96            |      |
|                  | /             | Nicolae Marina             | Teren curte                | 247.22            |      |
|                  | /             | Dragomir Elena             | Teren curte                | 84.29             |      |
|                  | /             | Naumovici Steliana         | Teren curte                | 84.29             |      |
|                  | /             | Mita Monica                | Locuinta                   | 62.86             |      |
|                  | /             | Bostocica Georgeta         | Locuinta                   | 31.08             |      |
| 6.               | /             | Comanuta Nicolae           | Teren curte                | 200.00            |      |
| 7.               | /             | Ganea Teodor               | Teren curte                | 61.63             |      |
| 8.               | /             | Detelbah Steliana          | Locuinta                   | 19.65             |      |
| 9.               | /             | Negroiu Vasilica           | Locuinta                   | 25.67             |      |

Se certifica prezenta fiind conform  
cu originalul



|      |                       |             |        |
|------|-----------------------|-------------|--------|
|      | Ioan Iohana           | teren curte | 106.00 |
|      | Constantinescu        | teren curte | 72.00  |
|      | Cornelia              |             |        |
|      | Tudor Marian          | teren curte | 82.00  |
|      | Vasile Alexandru-     | teren curte | 123.00 |
| 1150 | Nicolae               |             |        |
| 1151 | Ghita Lioras          | Locuinta    | 40.97  |
|      | Radu Ana              | Locuinta    | 40.97  |
| 1152 | Mihaila Veronica      | Locuinta    | 39.22  |
| 1153 | Niculescu Aniscara    | Locuinta    | 61.06  |
| 1154 | Costin Maria          | Locuinta    | 40.97  |
| 1155 | Guzunias Emilia       | Locuinta    | 75.86  |
|      | Paduraru Nicolita     | Locuinta    | 60.13  |
|      | Nemes Gabriel-        | teren curte | 61.22  |
|      | Lorian                |             |        |
|      | Stanciu Vasilica      | Locuinta    | 46.51  |
| 1156 | Nedeleu Consuela      | Locuinta    | 33.20  |
|      | Vasilescu Dumitru     | Locuinta    | 28.88  |
| 1157 | Gorincioi Gheorghe    | teren curte | 481.44 |
| 1158 | Ilie Dumitru          | teren curte | 11.07  |
| 1159 | Tugul Gicu            | teren curte | 258.00 |
| 1160 | Dragonir Costel       | Locuinta    | 58.13  |
| 1161 | Teodorasescu Niculina | Locuinta    | 64.56  |
|      | Borcea Georgeta       | Locuinta    | 80.28  |
| 1162 | Vasile Marin          | Teren curte | 53.30  |
|      | Holofschewici         | Teren curte | 58.70  |
|      | Corneliu              |             |        |



Se certifica prezenta fișei conform  
cu nr. 1/2004, art. 101



PROCES VERBAL  
al sedintei din data 18.04.2018

**SECTIUNEA A – PROIECTE DE HOTARARE**

**Cap. I - Compartimentul Publicitate, Valorificare Patrimoniu**

1. Proiect de hotărâre privind încheierea unui contract de superficiei între Municipiul Ploiești și S.C. OPOGETE IMPEX S.R.L.

| COMISIE          | Aviz<br>pozitiv | Aviz<br>negativ | Abtinere | Precizari |
|------------------|-----------------|-----------------|----------|-----------|
| Danescu Stefan   |                 |                 |          |           |
| Stanciu Marilena |                 |                 |          |           |
| Vîscan Robert    |                 |                 |          |           |
| Dragulea Sanda   |                 |                 |          |           |
| Mateescu Marius  |                 |                 |          |           |
| Vaduva Sorin     |                 |                 |          |           |
| Hodorog Bogdan   |                 |                 |          |           |
| Rezultat         |                 |                 |          |           |

2. Proiect de hotărâre privind încheierea unui contract de superficiei între Municipiul Ploiești și Eliodor Apostolescu

| COMISIE          | Aviz<br>pozitiv | Aviz<br>negativ | Abtinere | Precizari |
|------------------|-----------------|-----------------|----------|-----------|
| Danescu Stefan   |                 |                 |          |           |
| Stanciu Marilena |                 |                 |          |           |
| Vîscan Robert    |                 |                 |          |           |
| Dragulea Sanda   |                 |                 |          |           |
| Mateescu Marius  |                 |                 |          |           |
| Vaduva Sorin     |                 |                 |          |           |
| Hodorog Bogdan   |                 |                 |          |           |
| Rezultat         |                 |                 |          |           |

- 90.649 LEI.

În vederea finalizării Caietului de sarcini ce va sta la baza valorificării prin licitație publică, deschisă cu strigare pentru vânzarea terenului menționat mai sus este necesară stabilirea următoarelor valori:

- Pas de licitație
- Garanția de participare la licitație
- Taxa de participare
- Contravaloarea caietului de sarcini



Întocmit: Ștefan Georgian

| COMISIE          | Aviz pozitiv | Aviz negativ | Abținere | Precizari                             |
|------------------|--------------|--------------|----------|---------------------------------------|
| Danescu Stefan   |              |              |          | Aviz favorabil                        |
| Stanciu Marilena |              |              |          | Pas licitație 2000 RON                |
| Viscan Robert    |              |              |          | Garanție participare 10.000 RON       |
| Dragulea Sanda   |              |              |          | Taxă participare 500 RON              |
| Mateescu Marius  |              |              |          | Caiet + Sarcini - 1000 RON            |
| Vaduva Sorin     |              |              |          | Pl. un timp operator - aș. buina      |
| Hodorog Bogdan   |              |              |          | A la face - valoare pornire + un pas. |
| Rezultat         |              |              |          |                                       |

**6. Cu privire la stabilirea datelor necesare întocmirii caietului de sarcini ce va sta la baza valorificării prin licitație publică, deschisă cu strigare pentru vânzarea terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat str. Săpunari nr. 8,**

În cadrul ședinței din data de 25.10.2017 Comisia de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, a analizat solicitarea domnului Vasile Greuceanu de cumpărare a imobilului situat în Ploiești, str. Săpunari nr. 8 și a consemnat în Procesul verbal “**aviz favorabil – propunere scoatere la licitație**”.

Conform Raportului de evaluare nr. 55/31.07.2017 întocmit de S.C. Opinion S.R.L. s-a stabilit următoarea valoare de piață pentru teren cu construcții demolabile situat în str. Săpunari nr. 8 :

- 42.720 EURO (178 euro/m<sup>2</sup>);
- 194.795 LEI.

În raportul de evaluare se face următoarea precizare: „Construcțiile prezente pe suprafața terenului sunt considerate demolabile conform documentației primite, astfel încât nu sporesc valoarea terenului, ci o diminuează. Comparabilele alese pentru evaluarea terenului prezentau la rândul lor aceeași deficiență (construcții demolabile pe suprafață) astfel încât nu a mai fost necesară stabilirea separată a unui cost de demolare. Fiind construcții demolabile, nu se poate calcula o valoare pozitivă separată a clădirilor.,,.

În vederea finalizării Caietului de sarcini ce va sta la baza valorificării prin licitație publică, deschisă cu strigare pentru vânzarea terenului menționat mai sus este necesară stabilirea următoarelor valori:

- Pas de licitație
- Garanția de participare la licitație
- Taxa de participare
- Contravaloarea caietului de sarcini

Întocmit: Ștefan Georgian

| COMISIE          | Aviz pozitiv | Aviz negativ | Abținere | Precizari                                 |
|------------------|--------------|--------------|----------|-------------------------------------------|
| Danescu Stefan   |              |              |          | Aviz favorabil                            |
| Stanciu Marilena |              |              |          | Pas licitație - 5000 RON                  |
| Vîscan Robert    |              |              |          | Garanție participare - 15.000 RON         |
| Dragulea Sanda   |              |              |          | Taxă participare - 1000 RON               |
| Mateescu Marius  |              |              |          | Caiet de sarcini - 15.000 RON             |
| Vaduva Sorin     |              |              |          | Planul de amenajare - achițiunea          |
| Hodorog Bogdan   |              |              |          | Arhitect - 2 valoare pornire + 18.000 RON |
| Rezultat         |              |              |          |                                           |

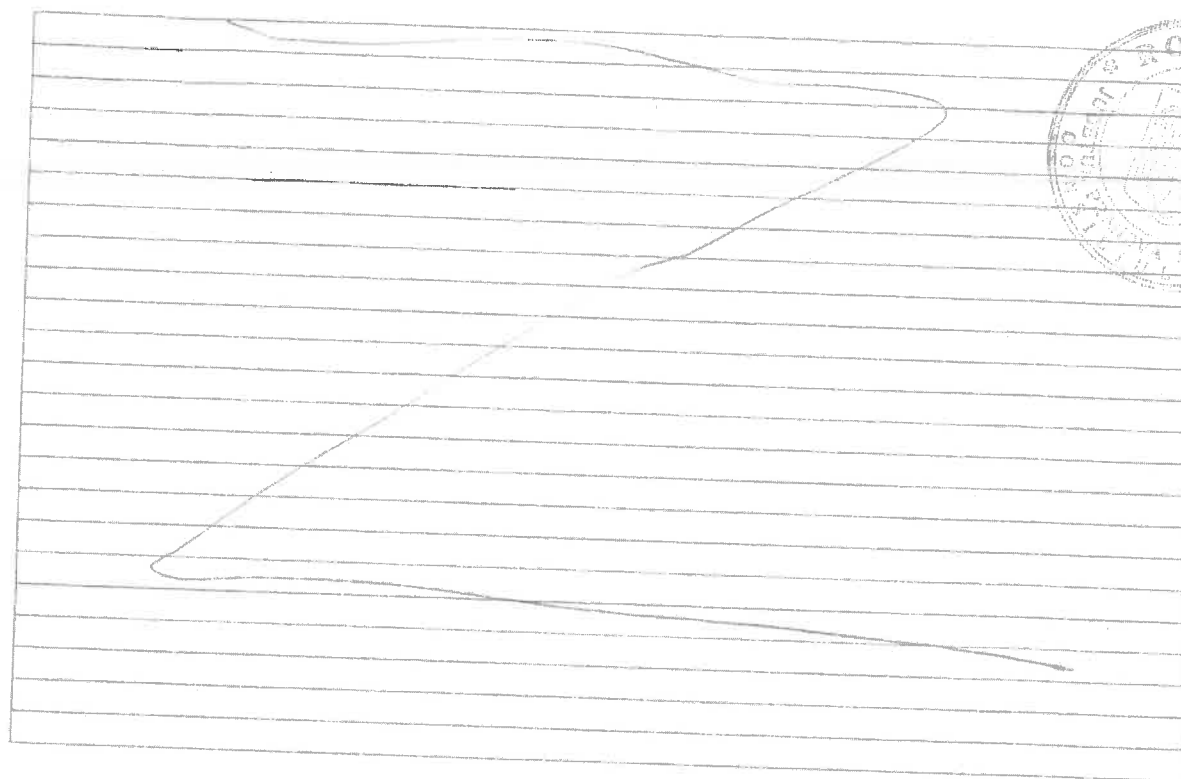
**7. Cu privire la adresa doamnei Ghiompirică Elena înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr. 4211/2018, prin care solicita cumpărarea locuinței situată în Ploiești, str. Cozia nr. 31, vă comunicăm următoarele:**

Imobilul situat în Ploiești, str. Cozia nr. 31, deținut de petenta în baza contractului de închiriere nr.16332/07.04.2016, se află într-o stare avansată de degradare, sens în care s-a procedat la realizarea unei expertize tehnice, în vederea stabilirii stării tehnice a imobilului. Conform expertizei efectuate, pentru imobilul situat la adresa de mai sus, s-a identificat ca soluție unică de intervenție demolarea construcțiilor.

Prin adresa nr. 500/10.05.2017 petenta a fost notificată cu privire la evacuarea locuinței, iar urmare acestei notificări, prin adresa nr. 12744/15.05.2017 aceasta și-a reexprimat dorința de cumpărare a imobilului din str. Cozia nr. 31. În acest sens, solicitarea a fost analizată și avizată favorabil în cadrul ședinței Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale din data de 26.07.2017, consemnându-se în procesul verbal ca în termen de 60 de zile să fie efectuate operațiunile de înscriere în Cartea Funciară (pe cheltuiala proprie) și de evaluare (ce intră în sarcina Primăriei Municipiului Ploiești). Aceste informații, împreună cu restul etapelor ce trebuie parcurse în vederea cumpărării locuinței, au fost aduse la cunoștință petentei prin adresa instituției noastre nr.12744/07.09.2017.

În data de 27.09.2017, prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești sub nr.20999, doamna Ghiompirică Elena a transmis documentația cadastrală pentru imobilul sus menționat, sens în care aceasta a fost înaintată, de către reprezentanții Serviciului Intabulări Bunuri, spre verificare către Direcția Generală de Dezvoltare Urbană. Prin adresa nr.308012/07.11.2017 reprezentanții acestei direcții au comunicat că „amplasamentul imobilului situat în Ploiești, str. Cozia nr. 31, în configurația din planul transmis corespunde din punct de vedere al adresei poștale cu cel din lucrarea de introducere a cadastrului imobiliar edilitar.”

Facem precizarea ca cele 60 de zile au expirat în data de 06.11.2017



Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populație, Comerț,  
Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale:

Consilieri:

Dănescu Ștefan

Stanciu Marilena

Vîscan Robert

Dragulea Sanda

Mateescu Marius

Văduva Sorin

Hodorog Bogdan

**HOTĂRÂREA NR. 470**

privind modificarea și completarea poziției 269 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Valeni, nr.28) și completarea poziției 1156 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Săpunari, nr. 8) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri : Cristian Ganea, Marilena Stanciu, Cosma Marcian, George Pană, precum și Raportul de specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu prin care se propune modificarea și completarea poziției 269(referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Valeni, nr.28) și completarea poziției 1156 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Săpunari, nr.8) din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”

Având în vedere Referatul de admitere nr.70411/05.09.2014 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, prin care imobilul situat în str. Văleni nr. 28 având număr cadastral vechi 120129 a fost dezmembrat în imobilele

- 137762 - județ Prahova, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, str. Văleni nr.28 având suprafața măsurată de 225mp,
- 137763 - județ Prahova, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, str. Văleni nr.28 având suprafața măsurată de 20 mp;

Având în vedere că imobilul situat în Ploiești, strada Săpunari, nr.8 are numărul cadastral 136692, este înscris în cartea funciară 136692 UAT Ploiești, fiind format din teren cu suprafața de 240 m.p. și construcția cu suprafața construită de 136,00 m.p.

În conformitate cu Raportul din data de 08.12.2014 al Comisiei nr. 2 - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale ;

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

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Aprobă modificarea și completarea poziției 269(referitoare la imobilul situat în Ploiești, str.Văleni, nr.28) și completarea poziției 1156 (referitoare la imobilul situat în Ploiești , str.Săpunari, nr.8) din Anexa 1 la Hotărârea

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

**Art.2.** Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 rămân neschimbate.

**Art. 3.** Direcția de Gestiune Patrimoniu și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

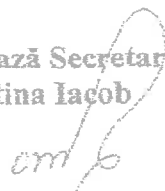
**Art.4.** Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

**Data în Ploiești, astăzi, 17 decembrie 2014**

Președinte de ședință,  
Paul Palaș



Contrasemnează Secretar,  
Oana Cristina Iacob



**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
**DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU**  
**COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ ȘI**  
**ADMINISTRARE FOND LOCATIV**

**ANEXA NR.1**  
**LA HCL**



**TABEL**

cu privire la modificarea și completarea poziției 269(referitoare la imobilul situat în Ploiești, str. Văleni, nr.28) și poziției 1156 (referitoare la imobilul situat în Ploiești, strada Săpunari, nr.8) din Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în „Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești”.

| NR. CRT. | ADRESA IMOBIL | NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ | DESTINAȚIA SPAȚIULUI                                                                                                              | SUPRAF. (mp)                                                                                                                                                | OBS. |
|----------|---------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 269      |               | Spatiu liber            | -locuinta<br><br>Teren aferent                                                                                                    | S utila =39.80<br><br>92.00 în indiviziune din totalul de 225.00                                                                                            |      |
| 1156     |               | Spatiu liber            | -C1<br><br>-C2<br><br>TEREN TOTAL DIN CARE:<br><br>-TEREN CURTE<br><br>-TEREN SITUAT SUB C1<br>-TEREN SITUAT SUB C2<br><br>-HASNA | S.utila = 93.58<br>S.C=136.00<br><br>SC=1.00<br><br>-240.00<br><br>-103.00<br><br>-136.00<br><br>-1.00<br><br>-8.00 după cum figurează în balanța analitică |      |

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

**HOTĂRÂREA NR. 472**

privind modificarea unor poziții din anexele la Hotărârile Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 și nr. 454/31.10.2011, cu privire la caracteristicile tehnice reale ale unor imobile, proprietatea municipiului Ploiești

**Consiliul Local al municipiului Ploiești:**

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri: Cristian Dumitru, Cristian Ganea, Constantin Popa, Gheorghe Popa, Iulian Bolocan, precum și Raportul de Specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu prin care se propune modificarea unor poziții din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* și a unei poziții din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 454/31.10.2011;

În baza prevederilor art.3 și 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.(1)** Aprobă modificarea poziției 749 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* conform Anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** Aprobă modificarea poziției nr.2 din Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.454/31.10.2011 conform Anexei 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Aprobă completarea coloanei „Observații” de la poziția 846 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* cu următoarele caracteristici tehnice ale întregului imobil (inclusiv spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință) :

- teren situat sub construcție în suprafață de 253,00 m.p.
- teren curte în suprafață de 74,00 m.p.
- suprafața utilă desfasurată 827,59 m.p.

**Art. 3.** Aprobă modificarea poziției 1161 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* conform

Art. 4. Aprobă modificarea poziției 1156 din Anexa I la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești* conform Anexei 4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Celelalte prevederi ale Hotărârilor Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/29.11.2006 și nr.454/31.10.2011 rămân neschimbate.

Art. 6. Direcția de Gestionare Patrimoniu va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7. Direcția Administrație Publică, Juridic – Contencios, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 29 noiembrie 2013.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
Iulian Bolocan

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,  
Oana Cristina Iacob



**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**  
**DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU**  
**COMPARTIMENTUL EVIDENȚĂ ȘI**  
**ADMINISTRARE FOND LOCATIV**

**ANEXA NR. 4**  
**LA HCL**



**TABEL**

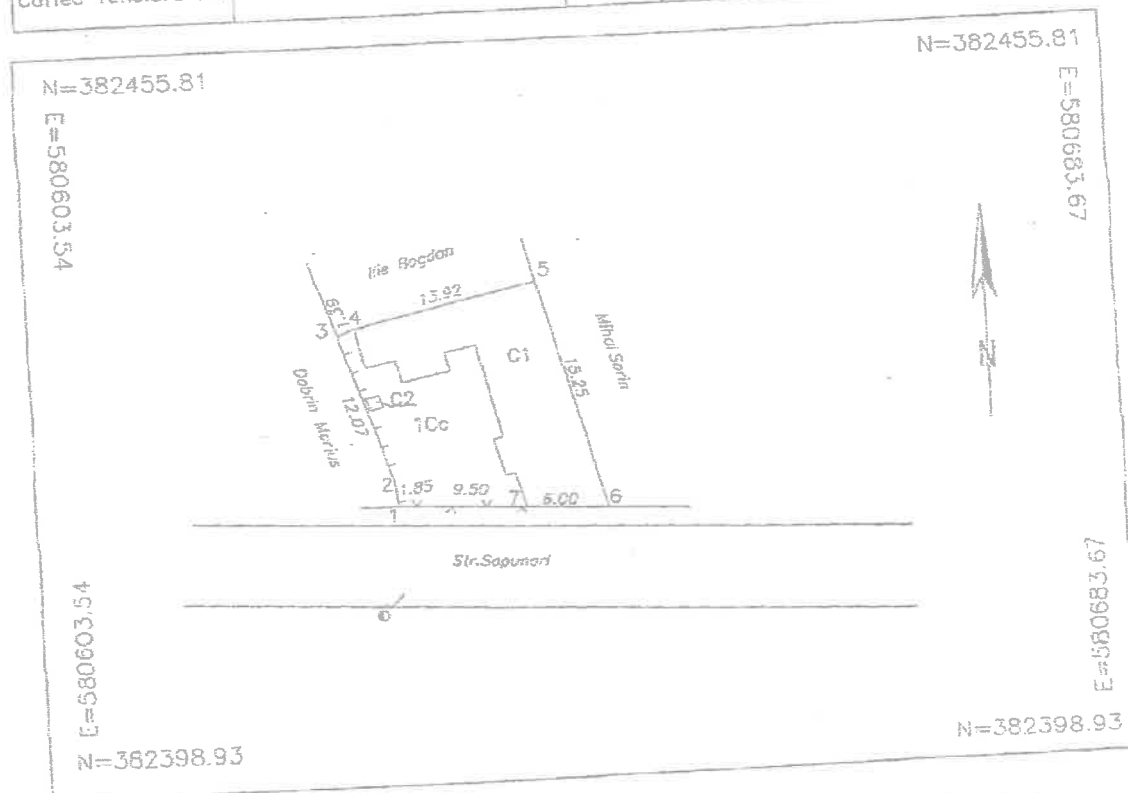
cu privire la modificarea poziției 1156 din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești*

| NR. CRT. | ADRESA IMOBIL | NUME ȘI PRENUME CHIRIAȘ | DESTINAȚIA SPAȚIULUI                | SUPRAF. (mp)                | OBS |
|----------|---------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----|
| 1156     |               | -                       | LOCUINȚĂ                            | S.UTILĂ=93,58<br>S.C=136,00 |     |
|          |               |                         | TEREN TOTAL<br>DIN CARE:            | -240,00                     |     |
|          |               |                         | -TEREN CURTE                        | -104,00                     |     |
|          |               |                         | -TEREN<br>SITUAT SUB<br>CONSTRUCȚIE | -136,00                     |     |

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Sc.1:500

|                     |                    |                                                   |
|---------------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata | Adresa imobilului                                 |
| 136692              | 240mp              | Strada Sapunari Nr.8, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova |
| Cartea funciara nr. | 136692             | UAT                                               |
|                     |                    | Mun. Ploiesti - intravilan                        |



| Date referitoare la teren       |                          |                       |                       |                                          |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| Nr. parcela                     | Categ. de folosinta      | Suprafata (mp)        | Valoare de impozitare | Mentiiuni                                |
| 1                               | Cc                       | 240                   |                       | Teren delimitat cu gard de plasa si lemn |
| Total                           |                          | 240                   |                       |                                          |
| Date referitoare la constructii |                          |                       |                       |                                          |
| Cod constr.                     | Suprafata constr. la sol | Valoare de impozitare | Mentiiuni             |                                          |
| C1                              | 136mp                    |                       | Locuinta              |                                          |
| C2                              | 1mp                      |                       | WC                    |                                          |
| Total                           |                          | 137mp                 |                       |                                          |

Suprafata totala masurata=240mp  
Suprafata din act=240mp

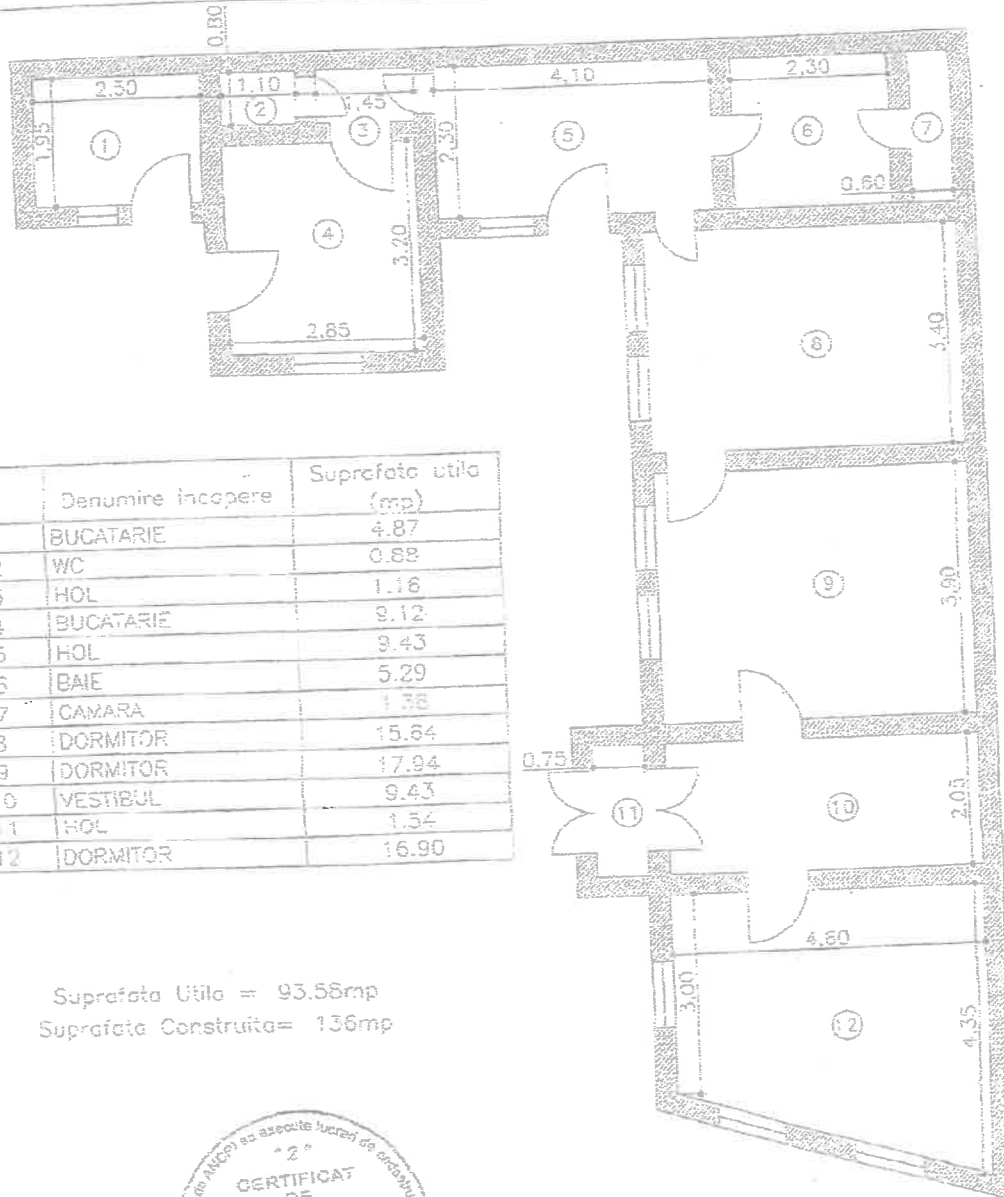
|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>EXECUTANT</b></p> <p>SC Ramboll South East Europe SRL</p> <p>Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta aceasta cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> | <p><b>INSPECTOR</b></p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data:</p> <p>Stampila SCPI</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# RELEVEE CONSTRUCTII

Sc.1:100



|                     |                    |                                                   |
|---------------------|--------------------|---------------------------------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata | Adresa imobilului                                 |
|                     | 93.58 mp           | Strada Sapunari Nr.8, Mun. Ploiesti, Jud. Prahova |
| Cartea funciara nr. | UAT                | Ploiesti - intravilan                             |



|    | Denumire incopere | Suprafata utila (mp) |
|----|-------------------|----------------------|
| 1  | BUCATARIE         | 4.87                 |
| 2  | WC                | 0.88                 |
| 3  | HOL               | 1.16                 |
| 4  | BUCATARIE         | 9.12                 |
| 5  | HOL               | 9.43                 |
| 6  | BAIE              | 5.29                 |
| 7  | CAMARA            | 1.38                 |
| 8  | DORMITOR          | 15.64                |
| 9  | DORMITOR          | 17.94                |
| 10 | VESTIBUL          | 9.43                 |
| 11 | HOL               | 1.54                 |
| 12 | DORMITOR          | 16.90                |

Suprafata Utila = 93.58mp  
Suprafata Construita = 136mp



|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Executiv                 | Data       |
| S.C. BLOM ROMANIA S.R.L. | iulie 2013 |
| Receptionat              | Data       |



**consproiect S.A.**

**PLOIEȘTI ROMÂNIA**  
**CONSULTING • PROIECTARE • CONSTRUCȚII**

STRADA MARAMURES NR. 12 PLOIESTI 2000 Tel. 044-14.16.81 \* 14.16.83 \* 12.26.34 Fax: 04412 64.19



**E.T. IMOBILE DIN PATRIMONIUL PRIMĂRIEI**  
**PLOIEȘTI**

**IMOBIL STR. SĂPUNARI NR.6 - PLOIEȘTI**

**Proiect nr.4/14674 - E.T.**

**Beneficiar:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

SOLUȚIILE TEHNICE ȘI ECONOMICE CUPRINSE ÎN PREZENTA DOCUMENTAȚIE SUNT  
PROPRIETATE INTELECTUALĂ A S.C. "CONSPROIECT" S.A. PLOIEȘTI ȘI POT FI UTILIZATE  
NUMAI ÎN SCOPUL PREVĂZUT ÎN CONTRACT. DOCUMENTAȚIA NU POATE FI REPRODUSĂ  
INTEGRAL SAU PARȚIAL, FĂRĂ ACORDUL SCRIS AL S.C. "CONSPROIECT" S.A. PLOIEȘTI.

**Proiectant general:**

**S.C.CONSPROIECT S.A. Ploiesti**

**DIRECTOR GENERAL**

**Ing.Mihail Bogdan DABIJA**

**DIRECTOR PROIECTARE**

**Arh.Alexandru MIRCEA**

**SEF PROIECT**

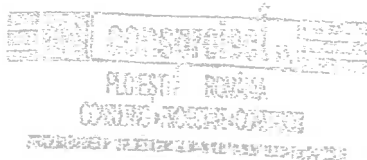
**Ing. Aldea Stelian**

**EXPERT ATESTAT MLP.A.T.**

**Ing. Aldea Stelian**



**DATA: FEBRUARIE 2001**



Prin 4/14674  
S-a primit la Primăriei  
Ploiești - Căminul de Copii nr. 8  
Ploiești  
Faza: Expertiză tehnică

## BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### A. PIESE SCRISE:

- Sinteza Raportului de Expertiză
- Raport de expertiză tehnică rezistență
- Breviar de calcul
- Tabel comparativ nr. 1
- Tabel comparativ nr. 2
- Planșe fotografice

### B. PIESE DESENATE:

CR 55755 - 10290 - R 22 - Relevu imobil



CONFIRMĂM PRIMIREA ȘI ÎNSUȘIREA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Beneficiar : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

VIZAT :

| INSTITUȚIA                                                                                             | NUME ȘI<br>PRENUME | FUNCȚIA | Semnăt<br>/ștampă |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|-------------------|
| •Inspecția în Construcții, Lucrări Publice, Urbanism și Amenajarea<br>Teritoriului a județului Prahova |                    |         |                   |
| •Inspectoratului pentru cultură a județului Prahova                                                    |                    |         |                   |

S.C. CONSPROIECT S.A.  
Ploiești

Decret Primar - Municipiului Ploiești  
Primăria Municipiului Ploiești - Căminul nr. 8 Săpunari  
Ploiești  
Fax - 0238/211111

## RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ REZISTENȚĂ

### DATE GENERALE

Denumire proiect: Expertiză tehnică imobile din Patrimoniul Primăriei Ploiești  
clădire str. Săpunari nr. 8 Ploiești  
Municipiul Ploiești  
Amplasament: Expertiză tehnică  
Faza de proiectare: 4 - 14674  
Nr. proiect: Primăria Municipiului Ploiești  
Beneficiar: S.C. CONSPROIECT S.A. Ploiești  
Elaborator expertiză: 1909  
Anul construirii:

### 1. Motivul și scopul efectuării expertizei

Construcția expertizată a fost executată în anul 1909.  
Ea a suportat acțiunile cutremurelor care au avut loc în anul 1940, 1977, 1986 și 1990, acțiuni care au produs unele avarii la clădire.  
În conformitate cu O.G. nr. 20 / 1994 proprietarii construcțiilor avariate de cutremure sunt obligați să facă demersurile necesare pentru a-și pune clădirile în siguranță și întocmirea expertizei tehnice este prima etapă din acest proces.

### 2. Încadrarea construcției în grupe și categorii

În conformitate cu normativul P 100 / 92 pct. 11.1.7. completat și modificat în anul 1996, construcția se încadrează la pct. "a" - construcții cu pereți structurali din zidărie de cărămidă.

### 3. Prezentarea metodologiei aplicate

La întocmirea expertizei tehnice s-a aplicat următoarea metodologie:

- s-au executat releveele construcției;
- s-a identificat structura de rezistență a clădirii;
- s-au observat și analizat la fața locului avariile existente la clădire;
- s-au relevat numai avariile care se pot observa în prezent;
- s-au aplicat metodele de investigare "E 1" (evaluare calitativă) și "E 2 a" (metodă de calcul curentă).

La capitoul final s-a prezentat propunerea deciziei de intervenție.

Precizez că verificările și studiul structurii de rezistență s-au efectuat în următoarele condiții:

- lipsa cărții tehnice a clădirii și a proiectului după care a fost realizată clădirea;
- necunoașterea caracteristicilor fizico-mecanice reale ale materialelor folosite.



#### 4. Descrierea construcției din punct de vedere al întocmirii proiectului și al instalațiilor

Construcția de locuit expertizată are o formă neregulată - forma literei "L" și este amplasată în zona centrală a municipiului Ploiești pe str. Săpunari nr. 8.

Această clădire a fost executată în anul 1909, are înălțimea de locuință și de regim de înălțime este numai parter având și un beci parțial.

Dimensiunile generale în plan ale clădirii sunt 14,0 x 17,69 m.

Înălțimea de la teren a clădirii este de cca. 5,00 m.

Locuința are camerele comandate având 3 dormitoare cu suprafețe cuprinse între 16,50 + 18,01 fiecare, un hol de 11,48 mp, un W.C. de 4,80 mp și spații de circulație.

Pardoselile sunt din dușumele din lemn.

Acoperișul este realizat dintr-o șarpantă din lemn și învelitoare din tablă.

Sistemul de încălzire este realizat din sobe de teracotă cu gaze.

Clădirea are instalație electrică, instalație de apă și instalație de gaze.

#### 5. Descrierea construcției din punct de vedere structural

- fundații continue din zidărie de cărămidă;
- pereți structurali transversali și longitudinali din zidărie de cărămidă având grosimea de 28 cm;
- planșeu peste beci și parter din lemn;
- acoperiș realizat dintr-o șarpantă din lemn și învelitoare din tablă.

#### 6. Aprecieri privitoare la nivelele de confort și uzură ale construcției cu instalațiile aferente

Nivelul de confort al locuinței este relativ modest, aceasta având baie și W.C. în interior.

Nivelul de uzură al clădirii în general este foarte ridicat datorită în principal vechimii foarte mari a clădirii - 92 ani.

În conformitate cu H.G.R. nr. 266 / 94 durata normală de funcționare a acestei clădiri este de 60 ani.

În conformitate cu Anexa nr. 1 din R.C. nr. 11/ 99 durata de existență ( viață ) a construcției este de 100 ani.

Construcția expertizată și-a depășit cu mult durata normală de funcționare și mai are numai 8 ani ca să-și epuizeze durata maximă de existență ( viață ).

#### 7. Descrierea condițiilor de amplasare

Construcția se află amplasată în zona centrală a municipiului Ploiești pe strada Săpunari nr. 8.

Din punct de vedere al zonării seismice amplasamentul respectiv se încadrează la zona "B" de seismicitate având perioada de colț  $T_c = 1,5$  sec.

Amplasamentul este plan și perfect stabil.

- Clădirea este fundată parțial în stratul de argilă parțial în umplutură existent în zonă.

Nivelul apelor subterane este la peste 4,00 m adâncime.

#### 8. Descrierea lucrărilor de intervenție executate în trecut

În urma acțiunii cutremurelor la construcție nu s-au executat lucrări de consolidare.

#### 9. Aplicarea metodei E 1 - rezultate, interpretări, concluzii

9.1- Din examinarea vizuală a clădirii a rezultat că atât elementele structurale cât și cele nestructurale au suferit avarii în urma cutremurelor.

Aceste avarii constau în următoarele:

- fisuri și crăpături înclinate în unii dintre pereții structurali din zidărie de cărămidă;
- degradări ale tencuielilor, atât la pereți cât și la planșeu;

- unele dintre elementele din lemn ale planșelor și pereților prezintă fenomene de putrezire mai ales cupetele pilonilor în zona de ancorare pe zidărie.

9.2 - La construcție după încastrare cutremur au fost executate pereți de igienizare - îngrijire, astfel încât în prezent nu se mai pot observa în totalitate avările apărute ca urmare a acțiunii seismelor.

9.3 - Evaluarea calitativă "E 1" a construcției  
În acest capitol se va analiza dacă și în ce măsură construcția în general și sistemul ei structural în special se încadrează în limitele prescripțiilor în vigoare referitoare la alcătuirea și conformarea antiseismică.

Evaluarea calitativă are pondere deosebită în stabilirea clasei de risc seismic  $R_s$  și a deciziei de intervenție. Ea oferă o primă apreciere asupra performanțelor structurii în raport cu acțiunile seismice.

Modul comparativ privind încadrarea construcției în limitele prescripțiilor în vigoare referitoare la alcătuirea și conformarea antiseismică sunt prezentate în expertiza tehnică după cum urmează:

- Tabelul "1" - se prezintă modul cum sunt îndeplinite prevederile normativului P 100 / 92 "Proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuințe, social- culturale, agrozootehnice și industriale";
- Tabelul "2" - se prezintă modul cum sunt îndeplinite prevederile normativului P 2 / 85 "Normativ privind alcătuirea, calculul și executarea structurilor cu pereți structurali din zidărie de cărămidă".

În continuare se subliniază câteva caracteristici principale referitor la conformarea generală a construcției din punct de vedere al răspunsului așteptat:

- planșul peste parter este din lemn și el nu asigură rigiditatea și rezistența corespunzătoare obținerii efectului de diafragmă (șabă rigidă);
- clădirea are o formă neregulată (forma literei "L");
- aria plinurilor raportată la aria construită este pe direcția transversală de 8,76 %, iar pe direcția longitudinală 8,36 %;
- pereții structurali sunt din zidărie nearmată cu mortar apreciat la M4z, calitate mult inferioară mortarului minim M25z prescris de NP 2 - 85 pentru construcții similare celei expertizate;
- lipsa sâmburilor din beton armat cu următoarele consecințe defavorabile:
  - capacitate de rezistență redusă la compresiune excentrică;
  - capacitate redusă de deformare postelastică;
  - legături slabe între pereți la intersecții.

#### 9.5 Comentarii și concluzii privind analiza calitativă "E 1" a structurii de rezistență

După acțiunea fiecărui cutremur (1940, 1977, 1986, 1990) la construcție s-au executat lucrări de igienizare și zugrăvire astfel încât în prezent la elementele structurii de rezistență nu se poate observa mare lucru.

Se observă în unii pereți portanți fisuri înclinate și verticale având deschiderea între 0,3 mm ÷ 10 mm.

Construcția a fost executată în anul 1909 când în România nu existau norme de protecție antiseismică și din această cauză structura de rezistență a clădirii nu se încadrează din punct de vedere constructiv în limitele admise de NP 2 - 85.

Datorită lipsei armăturii transversale a zidăriei și a mortarului de calitate mult inferioară celui minim necesar "modul de rupere" a pereților structurali este după cum urmează:

- transversal - mod de rupere "ductil" - 4 % din pereți
- mod de rupere "fragil" - 96 % din pereți

- longitudinal - mod de rupere "ductil" - 2 % din pereți
- mod de rupere "fragil" - 98 % din pereți

Evaluările au fost făcute pentru cărămidă C 50 și mortar M4z.

Raportul dintre aria plinurilor și aria construită se prezintă după cum urmează:

$$- \text{ transversal } - \frac{A_{plnari}}{A_c} = \frac{10,32}{117,69} = 0,0876$$

$$- \text{ longitudinal } - \frac{A_{plnari}}{A_c} = \frac{5,34}{117,69} = 0,0454$$

Analizând cele expuse mai sus rezultă că pe ambele direcții, majoritatea pereților prezintă un mod de rupere "fragil".

#### 10. Încercări nedistructive

Structura de rezistență existentă nu a fost testată cu ajutorul "încercărilor nedistructive pe materiale" datorită importanței reduse a clădirii expertizate și faptului că s-a putut aprecia destul de corect calitatea mortarului datorită anului în care s-a executat clădirea, perioadă în care în general mortarul zidăriei se prepară mai mult cu var, cantitatea de ciment adăugată fiind mică sau chiar inexistentă.

#### 11. Evaluarea cantitativă

11.1 Calculele structurale au fost efectuate cu ajutorul metodei "E 2 a" – metodă de calcul curentă.

##### Metoda E 2 a

- s-au calculat capacitățile de rezistență pe fiecare element în parte și apoi a structurii în ansamblu;
- s-a calculat sarcina seismică de cod P 100 / 92 (S<sub>nec</sub>);
- s-a calculat încărcarea seismică convențională capabilă a construcției (S<sub>cap</sub>);
- s-a calculat coeficientul "R" – gradul nominal de asigurare la acțiuni seismice.

În final s-a făcut și o verificare a fiecărui element structural în parte calculând câte un "R" ca fiind raportul dintre S<sub>cap</sub> (capacitatea sa portantă) și S<sub>nec</sub> (sarcina seismică necesară numai pentru acel element calculată funcție de masa care acționează acel element structural). S-a făcut și această verificare întrucât planșul din lemn existent nu asigură o șabă rigidă în planul său.

Forța tăietoare seismică de bază s-a determinat conf. NP 100 – 92 luând în considerare coeficienții specifici amplasamentului în municipiul Ploiești.

$\alpha = 0,80$  – clădire clasa IV – a de importanță

$K_s = 0,25$  – zona seismică de calcul "B"

$\beta = 2,5$  – construcție rigidă (T < 0,7 sec.)

$\psi = 0,40$

Valorile coeficienților seismici "Cs" rezultate sunt:

$C_T = 0,20$

$C_L = 0,20$

Forța tăietoare seismică de bază:

$S_T = S_L = 28,24 \text{ t}$

11.2 Din punct de vedere al siguranței structurii existente la acțiunea încărcărilor gravitaționale, în urma calculelor efectuate, a rezultat că elementele structurale și structura de rezistență în ansamblu ei poate prelua aceste sarcini în condițiile în care toate elementele din lemn care prezintă fenomene de putrezire sunt înlocuite.

#### 11.3 Rezultatele verificărilor de rezistență pentru gruparea specială de încărcări

##### Sarcini seismice necesare

- transversal – S<sub>nec</sub> = 56,76 t
- longitudinal – S<sub>nec</sub> = 53,79 t

#### Capacități portante

- transversal -  $S_{cap} = 19,80 t$
- longitudinal -  $S_{cap} = 18,82 t$

#### 11.4 Modul de determinare și valoarea gradului nominal de asigurare la acțiuni seismice

$$R = \frac{S_{cap}}{S_{nec}}$$

- transversal -  $R = \frac{19,80}{56,76} = 0,348$
- longitudinal -  $R = \frac{18,82}{53,79} = 0,35$

După cum se constată din calculele efectuate valoarea "R" a gradului nominal de asigurare la acțiuni seismice este  $R = 0,348$ , această valoare fiind mai mică în raport cu cerințele normelor actuale NP 100 - 92 și completarea NP 100 - 96 care recomandă pentru construcții existente făcând parte din clasa IV-a de importanță un  $R_{min} \geq 0,50$ .

#### 11.5 Corelarea rezultatelor, interpretărilor și concluziilor metodei E2a cu cele obținute prin metoda E1

Lipsa armării zidăriei, marea scăzută a mortarelui, lipsa planșului din beton armat, a centurilor din beton armat și a sămburilor din beton armat semnalate în cadrul metodei "E 1" (analiză calitativă) ca fiind deficiențe importante ale structurii din punct de vedere constructiv au fost confirmate prin calculele efectuate care au pus în evidență un grad nominal de asigurare la acțiuni seismice "R" redus, mai mic decât cel minim admis de normele în vigoare.

#### 12. Aplicarea metodei E2c

Întrucât în cadrul investigațiilor efectuate în cadrul metodelor "E 1" și "E 2a" au rezultat elemente suficiente pentru stabilirea unei decizii de intervenție, nivelul de analiză structurală s-a oprit la aceste 2 metode, ne mai făcând în continuare investigații suplimentare cu ajutorul unor metode mai complexe.

#### 13. Încadrarea construcției în clasa de risc seismic (conf. NP 100 - 92 completat în 1996)

Din punct de vedere al riscului seismic în sensul efectelor probabile ale unor cutremure caracteristice pentru amplasamentul respectiv, clădirea expertizată se încadrează în clasa RS II clasă corespunzând construcțiilor la care probabilitatea de prăbușire este redusă dar la care sunt așteptate degradări structurale majore la incidența cutremurului de proiectare.

#### 14. Propunerea deciziei de intervenție

14.1 Având în vedere performanțele seismice ale structurii de rezistență a construcției se impune ca necesar ca la această clădire să se intervină.

Drept criterii de performanță seismice avute în vedere la luarea deciziilor de intervenție au stat următoarele:

- structura de rezistență a construcției a fost concepută numai pentru sarcini gravitaționale;
- gradul nominal de asigurare la acțiuni seismice "R" al construcției existente este  $R = 0,348$  mai mic decât  $R_{min} = 0,50$  recomandat de NP 100 - 92 pentru construcții făcând parte din clasa IV-a de importanță;

- clasa de risc seismică RS II la care a fost înscrisă construcția împreună cu necesară intervenția la clădirea existentă

În expertiză se propune o singură variantă de intervenție și anume demolarea completă

#### 14.2 Soluții de intervenție propuse

##### Variantă I - a de intervenție propusă - demolarea

Având în vedere starea de uzură, atât fizică cât și morală foarte avansată a clădirii, vechimea mare a clădirii ( 92 ani ), aceasta depășind cu mult durata normală de funcționare și având numai 8 ani până la epuizarea duratei maxime de existență ( viață ) și gradul ridicat de risc seismic, se propune beneficiarului o singură variantă de intervenție și anume demolarea completă a clădirii.

În expertiză nu a fost propusă și o a doua variantă care să cuprindă consolidarea clădirii, întrucât lucrările care ar trebui executate la clădire la fundații, pereți, planșeu, acoperiș, finisaje și instalații ar costa cca. 79 % din valoarea de înlocuire a clădirii, și în final ar rezulta o construcție care ar avea un grad de confort relativ modest ca și în prezent și clădirea ar rămâne în continuare uzată din punct de vedere moral.

#### 14.3 Fundamentarea tehnologiei de execuție

Lucrările de demolare propuse în expertiza tehnică se pot executa cu ajutorul tehnologiei clasice aplicată în cazul unor asemenea lucrări pe baza unui proiect de demolare special întocmit pentru aceasta.

#### 14.4 Fundamentarea economică

Costul lucrărilor de demolare ( C + M ) propuse în prețuri decembrie 2000 este de cca. 35.000 mii lei ( inclusiv T.V.A. )

#### 15 Concluziile și propunerile expertului

În conformitate cu cele arătate mai sus, construcție expertizată se încadrează la clasa de risc seismic RS II - clasă corespunzând construcțiilor la care probabilitatea de prăbușire este redusă, dar la care sunt așteptate degradări structurale majore la incidența cutremurului de proiectare.

Având în vedere starea de uzură atât fizică cât și morală foarte avansată a clădirii, vechimea mare a construcției ( 92 ani ) aceasta depășind cu mult durata normală de funcționare și având numai 8 ani pentru a-și epuiza și durata maximă de existență ( viață ) și gradul ridicat de risc seismic, se propune beneficiarului o singură variantă de intervenție și anume demolarea completă a clădirii.

În expertiză nu a fost propusă și o a doua variantă care să cuprindă consolidarea clădirii întrucât lucrările care ar trebui executate la clădire, la fundații, pereți, planșeu, acoperiș, finisaje și instalații ar costa cca. 79 % din valoarea de înlocuire a clădirii și în final ar rezulta o locuință cu un grad de confort relativ modest ca și în prezent și locuința ar rămâne în continuare uzată din punct de vedere moral.

EXPERT TEHNIC  
Ing. ALDEA STELIAN

Januarie 2001



## BREVIAR DE CALCUL REZISTENȚĂ

### 1. Date generale

- Amplasament: municipiul Ploiești str. Săpunari nr. 8
- Beneficiar: Primăria Municipiului Ploiești
- Denumire proiect: Expertiză tehnică Imobile din Patrimoniul Primăriei Ploiești
- Clădire Ploiești str. Săpunari nr. 8
- Faza: Expertiză tehnică

### 2. Prescripții de calcul

Întocmirea expertizei tehnice s-a făcut având în vedere în principal următoarele prescripții tehnice și normative:

- P 100 - 92 "Normativ pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor de locuit social-culturale, agrozootehnice și industriale"
- P 2 - 85 "Normativ privind alcătuirea, calculul și executarea structurilor din zidărie portantă"
- STAS 10101/A-78 "Acțiuni în construcții - greutăți tehnice și încărcări permanente"

### 3. Încărcări de calcul și coeficient seismic global

Construcția existentă a fost verificată pentru zona "B" de seismicitate având perioada de colț  $T_c = 1,5$  sec. și clasa IV-a de importanță.

#### Masa construcției

$$G = 141,22 \text{ t}$$

#### Coeficient seismic global

$$C_s = \alpha \times K_s \times \beta \times \epsilon \times \psi = 0,8 \times 0,25 \times 2,5 \times 1,0 \times 0,40 = 0,20$$

#### Forța tăietoare de bază

$$S = C_s \times G = 0,20 \times 141,22 = 28,24 \text{ t}$$

Coeficient "R" de asigurare antiseismică este:

$$R = \frac{S_{cap}}{S_{nec}}$$

$$S_{cap} = m \times T_c \quad S_{nec} = q \times 1,5 \times 3$$

Materialul avute în vedere în calculul este cel din tabelul C

#### Capacități portante

- transversal -  $T_c = 24,768 t$
- longitudinal -  $T_c = 23,616 t$

#### Forțe tăietoare capabile

- transversal -  $S_{cap} = 19,80 t$
- longitudinal -  $S_{cap} = 18,88 t$

#### Forțe seismice necesare

- transversal -  $S_{nec} = 56,76 t$
- longitudinal -  $S_{nec} = 53,79 t$

#### Grade nominale de asigurare la acțiuni seismice

- transversal -  $R = \frac{S_{cap}}{S_{nec}} = \frac{19,80}{56,76} = 0,348$
- longitudinal -  $R = \frac{S_{cap}}{S_{nec}} = \frac{18,88}{53,79} = 0,35$

Întocmit,  
Ing. ALDEA STELIAN  
Expert tehnic atestat M.L.P.A.T.



Ianuarie 2001

**TABEL COMPARATIV**  
cu modul în care sunt îndeplinite prevederile normativului P 100 - 92  
privind alcătuirea și conformarea antisismică a imobilului

| Conținutul prevederii                                             |                                                           | Tabel 1                                                          |            |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| Enunțul articolului pe scurt                                      | Prevederea normei                                         | Alcătuire structurală reală                                      | Observații |
| Forma în plan și elevație                                         |                                                           |                                                                  |            |
| - Planul (art. 4.1.1.)                                            | Regulat, compact, simetric                                | Clădirea are o formă neregulată - forma litere "L"               | 4          |
| - Înălțimii, înălțimuri                                           | Max. 1 / 4                                                | Are înălțimuri > 1 / 4                                           |            |
| - Dimensiunea în plan                                             | Max. 40 m                                                 | Dimensiunea clădirii ~ 18,91 m                                   |            |
| - Retrageri gabaritice (art. 4.1.2)                               | Fără disimetrii                                           | Nu e cazul                                                       |            |
| Prevederi generale                                                |                                                           |                                                                  |            |
| - Transmiterea încălzirilor în fundații (art. 4.3.2)              | Transmiterea directă                                      | Transmitere directă                                              | 4          |
| - Conlucrarea spațială între elemente verticale (art. 4.3.2)      | Șaibe rigide și rezistențe                                | Nu are șaibe rigide și rezistențe                                |            |
| - Planșee bine conformate                                         | Fără goluri exagerate                                     | Planșee peste parter din lemn au goluri                          |            |
| - Rigiditățile de ansamblu pe direcțiile principale (art. 4.3.4)  | Valori apropiate                                          | Rigiditățile apropiate                                           |            |
| - Dispunerea pereților pentru prelucrarea torsională (art. 4.3.6) | Pereți cu rigiditate sportivă suficient de dezechilibrată | Nu are pereți cu rigiditate sportivă suficient de dezechilibrată | 4          |
| - Elemente structurale ductile (art. 4.3.8)                       | Solul caile rigide                                        | Nu are elemente structurale ductile                              |            |
| - Structura (art. 4.3.9)                                          | Mărimile corespunzătoare                                  | Nu e cazul                                                       |            |
| - Resturi antisismice (art. 4.4)                                  |                                                           | Nu e cazul                                                       |            |

Ing. ALDEA STELIAN  
Expert tehnic

**TABEL COMPARATIV**  
cu modul în care sunt îndeplinite prevederile normativului P 2-85  
privind alcătuirea și conformarea imobilului

Tabel 2

| Conținutul prevederilor                                              |                                                                   | Tabel 2                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|
| Enunțul articolului pe scurt                                         |                                                                   | Alcătuirea structurală reală             | Observații |
| 2                                                                    |                                                                   | 3                                        | 4          |
| <b>Materiale</b>                                                     |                                                                   |                                          |            |
| - dimensiuni cărămizi (tab. 1)                                       | cărămizi pline format 240 x 115 x 63                              | cărămizi pline format 280 x 135 x 63     |            |
| - mărci minime cărămizi și mortar (tab. 2)                           | pentru grad 8 seismic C 50 ; M 25                                 | cărămizi C 50, mortar M 4                |            |
| <b>Alcătuirea generală a structurii</b>                              |                                                                   |                                          |            |
| - dispunerea pereților (art. 3.1.2.)                                 | pe două direcții ortogonale                                       | pe două direcții ortogonale              |            |
| - șabla orizontală ( art.3.1.6. )                                    | rigide                                                            | nu are șabla rigidă                      |            |
| - substructură ( art.3.1.7. )                                        | sistem rigid                                                      | nu are sistem rigid                      |            |
| - înălțime limită ( tab. 4 )                                         | pentru grad 8 seismic, sistem sigure Hmax = 12 m , n = 4 niveluri | H = 4,30 m                               |            |
| <b>Pereți structurați</b>                                            |                                                                   |                                          |            |
| - grosimea minimă ( art.4.1.1. )                                     | 24 cm                                                             | 28 cm                                    |            |
| - înălțimea nivelului ( art. 4.1.5. )                                | max. 16 b ( 16 x 28 = 4,48 )                                      | H niv. = 3,50 m                          |            |
| - goluri pentru coșuri ( art.4.1.6. )                                | în afara grosimii pereților                                       | în afara grosimii pereților              |            |
| - pereți plani, coplanari ( art.4.2.2. )                             | să formeze o rețea și să lege fațadele opuse                      | formează o rețea și leagă fațadele opuse |            |
| - legătura între pereți și size de înălțime diferită ( art. 4.2.4. ) | realizată cu sămbure b.a. pentru prelucrarea discontinuităților   | nu este cazul                            |            |



# FISA MIJLOCULUI FIX

Nr. Inventar **I-1 S1 1976** Cont: **211.01.00.02.A.03**  
 Fel, serie, nr, data document provenienta

Valoare de inventar **78.880**  
 Amortizare lunară

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice  
 Gestiune - Directia de Gestiune Patrimoniu- Fd Imobiliar  
 si Contracte

Teren -Strada Sapunari nr. 8

Adr. 270/08.01.2015 : cf HCL 470/17.12.2014 sT=240 MP( teren curte=103mp;teren situate sup C1 =136MP;C2=1MP);  
 cf Adr DGP, Serv Valorificare nr.501/19.09.2014 teren dom privat evaluat SC FIDOX NR.1508/15.05.2014 ,S=240mp; (\*)

/

## ACCESORII

Grupa ..... **4** .....

ACTIVE FIXE NECORPORALE

Codul de clasificare .....

Data dării în folosință / intrării în patrimoniu

Anul ..... **2014** .....

Luna ..... **05** .....

Data amortizării complete

Anul .....

Luna .....

Reabilitare / consolidare

Data

DNF ani

Data ultimei reevaluări

**30-12-2016**

Durata normală de funcționare: .....luni.....

| Nr. inventar de la număr la număr | Documentul (data, felul, numărul) | Operatiile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix                   | UM (MP) | Debit  | Credit   | Sold      |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|----------|-----------|
| I-1 S1 1976                       | 30-09-2014; 80                    | ADR 501/19-09-2014 (cf Adr DGP, Serv Valorificare nr.501/19.09.2014 teren dom privat eval SC FIDOX) | 240     | 78.880 |          | 78.880,00 |
| I-1 S1 1976                       | 30-12-2016; 80.4                  | PV DE38 / 19.01.2017, DIFERENTE DIN REEVALUARE 12.2016 - IPC (I)                                    | 240     |        | 1.419,84 | 77.460,16 |

| FISA MIJLOCULUI FIX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   | Grupa <u>1</u>                                                                                                                                            |         |           |          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|----------|------------|
| Nr. inventar <b>II-2 S2 0059</b> Cont: <b>212.00.00.02.A.03</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   | Clădiri de locuit, hoteluri și camine, în afara de:                                                                                                       |         |           |          |            |
| Fel, serie, nr. data document proveniență                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                                                                                                                                                           |         |           |          |            |
| Valoare de inventar <b>5,8303</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   | Codul de clasificare <b>1.6.1</b>                                                                                                                         |         |           |          |            |
| Amortizare lunară <b>10,02</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                   |                                                                                                                                                           |         |           |          |            |
| Denumirea mijlocului fix și caracteristici tehnice<br>Gestiune - Direcția de Gestiune Patrimoniu- Fd Imobiliar și Contracte<br>WC DIN ZID<br>str. SAPUNARI, Nr. 8<br>Reevaluare 2013: evaluatorul a estimat o<br>Sc=4.5mp; Su=3.60 mp, la preluare nu a fost înscrisă nici o suprafață; durata propusă de evaluator = 90 luni<br><br>/ |                                   | Data dării în folosință / intrării în patrimoniu<br>Anul <b>1975</b><br>Luna <b>01</b><br>Data amortizării complete<br>Anul <b>2020</b><br>Luna <b>06</b> |         |           |          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   | Reabilitare / consolidare<br>Data<br>DNF ani<br>Data ultimei reevaluări<br><b>30-12-2016</b>                                                              |         |           |          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   | Durata normală de funcționare: <b>90</b> luni                                                                                                             |         |           |          |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   | Norme de amortizare <b>1,11 % / an</b>                                                                                                                    |         |           |          |            |
| <b>ACCESORII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |                                                                                                                                                           |         |           |          |            |
| Nr. inventar de la număr la număr                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Documentul (data, felul, numărul) | Operațiunile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix                                                                       | UM (MP) | Debit     | Credit   | Sold       |
| II-2 S2 0059                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 31-12-2002; 1                     | PV 1/31-12-2002                                                                                                                                           | 4,5     | 5,8303    |          | 5,8303     |
| II-2 S2 0059                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 31-12-2003; 0000                  | REEVALUARE 2003                                                                                                                                           | 4,5     | 6.005,792 |          | 6.011,6223 |
| II-2 S2 0059                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30-06-2005; 1                     | DENOMINARE 01-07-2005 cf. legea 348/2004                                                                                                                  | 4,5     |           | 0,0023   | 6.011,62   |
| II-2 S2 0059                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30-12-2013; 80.4                  | Eliminare amortizare cumulată -reev 2013                                                                                                                  | 4,5     |           | 4.568,89 | 1.442,73   |
| II-2 S2 0059                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30-12-2013; 80.4                  | PV 121264/14.01.2014 - reevaluare S.C. Fidox (evaluator autorizat) la 31.12.2012                                                                          | 4,5     | 642,68    |          | 2.085,41   |
| II-2 S2 0059                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30-12-2016; 80.4                  | PV DE38 / 19.01.2017, DIFERENTE DIN REEVALUARE 12.2016 - IPC (Anexa 1a)                                                                                   | 4,5     |           | 14,39    | 2.071,02   |

# FISA MILOCULUI FIX

Nr. inventar **II-2 S2 0060** Cont: **212.00.06.02.A.03**

Fel, serie, nr, data document provenienta

Valoare de inventar **11,3712**

Amortizare lunara **25,41**

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Gestiune - Directia de Gestiune Patrimoniu- Fd imobiliar si Contracte

HASNA

str. SAPUNARI, Nr. 8

SAPUNARI NR.8 Reevaluare 2013: durata propusa de evaluator = 72 luni , Reevaluare 2013 , evaluatorul a estimate V=8mc

/

## ACCESORII

Grupa **1**

Constructii si instalatii tehnologice pentru alimentare cu apa si canalizare.

Codul de clasificare **1.8.13**

Data dani in folosinta / intrari in patrimoniu

Anul **1969**

Luna **01**

Data amortizarii complete

Anul **2018**

Luna **12**

Reabilitare / consolidare

Data

DNF ani

Data ultimei reevaluari

**30-12-2016**

Durata normala de functionare: **72...Juni**

Norme de amortizare **1,39 % / an**

| Nr. inventar de la numar la numar | Documentul (data, felul, numarul) | Operatiile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix | UM (MC) | Debit       | Credit    | Sold        |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|-----------|-------------|
| II-2 S2 0060                      | 31-12-2002; 1                     | PV 1731-12-2002                                                                   | 8       | 11,3712     |           | 11,3712     |
| II-2 S2 0060                      | 31-12-2003; 0000                  | REEVALUARE 2003                                                                   | 8       | 12.185,3779 |           | 12.196,7491 |
| II-2 S2 0060                      | 30-05-2005; 1                     | DENOMINARE 01-07-2005 cf. legea 348/2004                                          | 8       | 0,0009      |           | 12.196,75   |
| II-2 S2 0060                      | 30-12-2013; 60.4                  | Eliminare amortizare cumulata -reev 2013                                          | 8       |             | 12.196,75 | 0.00        |
| II-2 S2 0060                      | 30-12-2013; 60.4                  | PV 121264/14.01.2014 - reevaluare S.C. Fidox (evaluator autorizat) la 31.12.2012  | 8       | 2.214,83    |           | 2.214,83    |
| II-2 S2 0060                      | 30-12-2016; 60.4                  | PV DE39 / 19.01.2017, DIFERENTE DIN REEVALUARE 12.2016                            | 8       |             | 15,28     | 2.199,55    |

**FISA MIJLOCULUI FIX**  
 Nr. inventar **I-1 S2 0055** Cont: 212.00.00.02.A.03  
 Fel, serie, nr, data document provenienta

Valoare de inventar **230,6691**  
 Amortizare lunara **102,99**

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice  
 Gestiune - Directia de Gestiune Patrimoniu- Fd Imobiliar  
 si Contracte

CASA

str. SAPUNARI, Nr. 8

Adr. DGP, Serv Fd Locativ nr. 270/01.2015 ; cf HCL  
 470/17.12.2014 actualizare Su=93.58 mp ;  
 SAPUNARI NR.8 Reevaluare 2013: durata propusa de  
 evaluator = 90 luni

/

#### ACCESORII

Grupa ..... **1**  
 Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:  
 Codul de clasificare ..... **1.6.1**

Data dării în folosință / intrării în patrimoniu

Anul ..... **1969**

Luna ..... **01**

Data amortizării complete

Anul ..... **2020**

Luna ..... **06**

Reabilitare / consolidare

Data

DNF ani

Data ultimei reevaluări

**30-12-2016**

Durata normală de funcționare: **90**.....luni.....

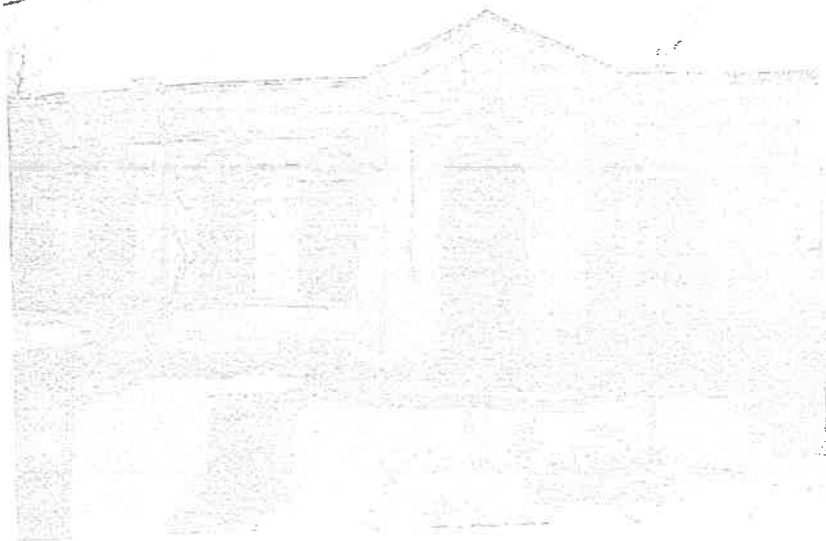
Norme de amortizare ..... **1,11** % / an

| Nr. inventar de la număr la număr | Documentul (data, felul, numărul) | Operațiunile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix | UM (MP) | Debit       | Credit    | Sold        |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|-----------|-------------|
| I-1 S2 0055                       | 31-12-2002; 1                     | PV 1/31-12-2002                                                                     | 110     | 230,6691    |           | 230,6691    |
| I-1 S2 0055                       | 31-12-2003; 0000                  | REEVALUARE 2003                                                                     | 110     | 61.565,5828 |           | 61.796,2519 |
| I-1 S2 0055                       | 30-06-2005; 1                     | DENOMINARE 01-07-2005 cf. legea 348/2004                                            | 110     |             | 0,0019    | 61.796,25   |
| I-1 S2 0055                       | 30-12-2013; 80.4                  | Eliminare amortizare cumulata -reev 2013                                            | 110     |             | 54.390,36 | 7.415,89    |
| I-1 S2 0055                       | 30-12-2013; 80.4                  | PV 121264/14.01.2014 - reevaluare S.C. Fidex (evaluator autorizat) la 31.12.2012    | 110     | 42.640,92   |           | 50.056,81   |
| I-1 S2 0055                       | 31-01-2015; 80                    | HCL 470/17-12-2014 (Adr.DGPnr.270/01.2015 actualizare Su=93.58mp cf hcl)            | 93,58   |             | 7.472,12  | 42.584,69   |
| I-1 S2 0055                       | 30-12-2016; 80.4                  | PV DE38 / 19.01.2017, DIFERENTE DIN REEVALUARE 12.2016 - IPC (Anexa 1a)             | 93,58   |             | 293,83    | 42.290,86   |

|   |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                |
|---|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - | aria plinurilor / aria construită pe direcții principale (tab. 6)            | pentru grad 8 - min. 5 %                                                                                                                                                                                                                                         | transversal - 8,76 %<br>longitudinal - 8,36 %                                                  |
| - | suna plinurilor / lăgimea peretelui (tab. 6)                                 | pentru grad 8 - ext. 50 %<br>" int. 75 %                                                                                                                                                                                                                         | transversal - ext. var. 34 % + 100 %<br>longitudinal - ext. var. 77% + 80%                     |
| - | lăgimea plinurilor de zidărie simplă (tab. 6)                                | pentru grad 8 - ext. colț : 1,50 m<br>" ext. intern.: 1,25 m<br>" interior : 1,25 m                                                                                                                                                                              | ext. colț - var. 42 + 1,30 m<br>ext. intern. - var. 50 + 1,20 m<br>interior - var. 42 + 2,30 m |
| - | <u>Înălțirea pereților de zidărie</u><br>- prevederea de stâlpișori (tab. 7) | obligatoriu                                                                                                                                                                                                                                                      | nu are stâlpișori din b.a.                                                                     |
| - | centuri de beton armat ( art. 4.4.3 )                                        | obligatoriu                                                                                                                                                                                                                                                      | nu are centuri din b.a.                                                                        |
| - | armare centuri ( tab. 8 )<br>" la interior<br>" la exterior                  | pentru grad 8<br>" min. 6,5 cm <sup>2</sup> ( OR 37 )<br>" min. 7,8 cm <sup>2</sup> ( OR 37 )                                                                                                                                                                    | nu are centuri din b.a.                                                                        |
| - | <u>Bulandrugi</u><br>" material ( art. 4.5.2 )                               | beton armat monolit                                                                                                                                                                                                                                              | nu are bulandrugi din b.a.                                                                     |
| - | <u>Plasea</u><br>" rigle (tab. 9)                                            | din b.a. monolit, elem. cu suprabetonare sau panouri cu bucle                                                                                                                                                                                                    | nu are plasee din b.a. - are plăcuțe din lemn                                                  |
| - | <u>Substructură ( cap. 6 )</u><br>" sistem spațial rigid                     | subsol sau fundații continue cu două rânduri de centuri din b.a. la partea de sus și de jos a fundațiilor ( la clădirile cu H > 9 m );<br>subsol sau rețea de fundații continue cu două rânduri de centuri din b.a. ( la partea de sus și de jos a fundațiilor ) | are fundații din cărămidă fără centuri din b.a.                                                |

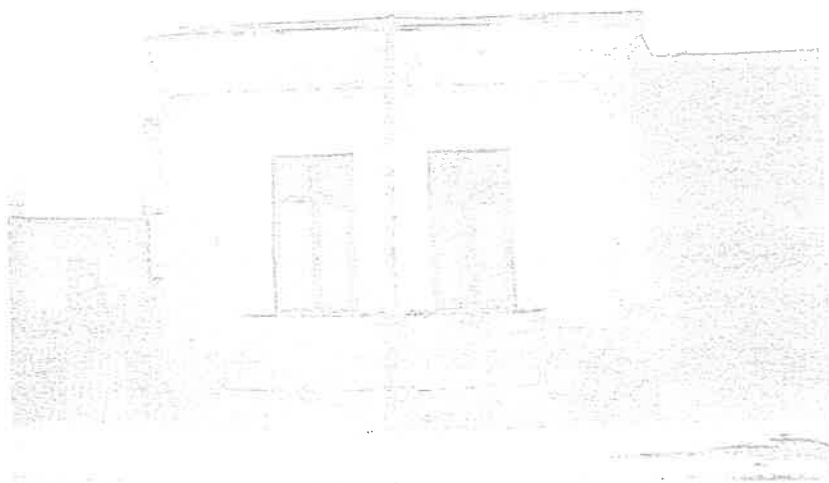
Ing. ALDEA STELIAN  
expert tehnic

52



Pl. nr. 4/14674

ET



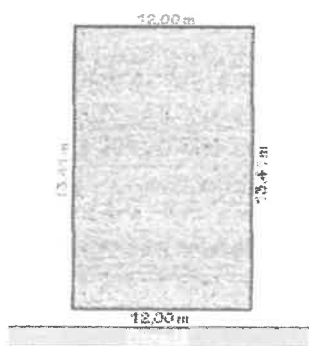
FACADA SUD.



FACADA SUD.



Suprafață teren = 161,00 mp



## Teren intravilan de vanzare, zona Central, 161 mp

### 40.000 EUR

ID OFERTA X2L8130DS

#### Caracteristici

|                 |             |                      |            |
|-----------------|-------------|----------------------|------------|
| Suprafata teren | 161 mp      | Categorii            | Intravilan |
| Fieci strada    | 12 m        | Constructii pe teren | DA         |
| Nr. Fronturi    | 1           | Suprafata construita | 0          |
| Tip teren       | Constructii |                      |            |

#### Utilitati

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

#### Alte informatii

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

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

#### Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: 182.624,00 Lei

Total taxe notariale: 2.741,54 Lei

Vezi oferta



#### Localizare



Ploesti, Central, str. Sapunari - VIG22649



### Teren Intravilan Ploiesti

ORAR 142147E  
08 00 18 00

4p ta teran. 3

Figure 3.3a

a

**Agentul proprietatii**

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

legat cu aruntul - d

Name: \_\_\_\_\_

le'orui' d.:

Fig. 2. *Ex vivo* test of the 36/3 rotors.

Status: retras la 5 mai 2017  
Zile in piata: 243 zile  
Primul pret solicitat: 74.000 EUR  
Ultimul pret solicitat: 69.000 EUR  
230 EUR/mp

Sursa: Agentie Imobiliara  
Telefoane: 0344102538, 0722949325  
Actualizat: imobiliare.ro - 05.05.2017

#### Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii  
Clasificare teren: Intravilan  
Suprafata teren: 300 mp  
Front stradal: 9 m  
Utilitati: Curent, apa, gaz, canalizare  
Acces / amenajare strazi: Asfaltate sau Betonate  
Utilizare: rezidential, comercial

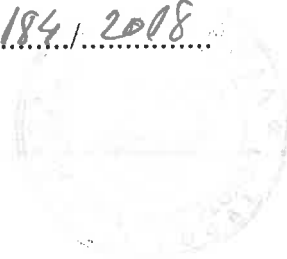


Ultracentral zona (OMNIA) casa (renovabila / demolabila) in suprafata de 125 mp, teren aferent 330 mp.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi vandute) si ca au caracteristicile fizice conforme cu interesele clientilor. In ramnul de evaluare trebuie sa se infiera sursa de informatii (inclusiv data de contact pentru ei).



**CAIET DE SARCINI**

Privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Săpunari nr. 8, județul Prahova, Carte Funciară 136692 număr cadastral 136692



## CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu strigare a imobilului ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești situat în Ploiești, str. Săpunari nr. 8, județul Prahova, Carte Funciară 136692, număr cadastral 136692

### 1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Obiectul licitației îl constituie vânzarea imobilului în suprafața de 240 m<sup>2</sup> din domeniul privat al Municipiului Ploiești situat în **Ploiești, str. Săpunari nr. 8, județul Prahova, Carte Funciară 136692, număr cadastral 136692**

Obiectul licitației este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### 2. INFORMAȚII GENERALE DESPRE IMOBILUL SCOS LA LICITAȚIE ÎN VEDEREA VANZARII

Imobilul situat în Municipiul Ploiești **str. Săpunari nr. 8, județul Prahova, Carte Funciară 136692, număr cadastral 136692**, scos la licitație în vederea vânzării este proprietatea privată a Municipiului Ploiești.

- Suprafața totală: 240 m<sup>2</sup>
- Construcție cu destinație Locuință: Sc= 136 m<sup>2</sup>, Su = 93,58 m<sup>2</sup>,
- Construcție cu destinație WC: Sc= 1 m<sup>2</sup>,
- Teren curte: 103 m<sup>2</sup>,

Construcția a fost expertizată tehnic în anul 2001 și propunerea expertului este ca unică soluție demolarea completă a clădirilor existente.

### 3. DOCUMENTELE NECESARE PARTICIPĂRII LA LICITAȚIE ȘI CONDIȚIILE DE ELIGIBILITATE

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

Dosarul de participare la licitație trebuie să cuprindă următoarele documente:

#### A. Persoane fizice

- a) Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație - conform anexa nr. 1
- b) Copie după actul de identitate

c) Declarație pe proprie răspundere, în **forma autentică (notarială)**, din care să rezulte că:

1. documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;
2. nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;
3. în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;
4. în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

d) Dovezi privind achitarea tuturor obligațiilor către bugetul local și bugetul general consolidat, prin prezentarea unor certificate de atestare fiscală, eliberate de organele fiscale competente (**Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești, Primăria Municipiului Ploiești, Direcția Generală a Finanțelor Publice**) - (prezentate în original, în copie legalizată sau în copie conformă cu originalul și care să nu fie mai vechi de 30 de zile);

e) Dovada achitării caietului de sarcini;

f) Dovada achitării taxei de participare la licitație;

g) Dovada constituirii garanției de participare la licitație

#### **B. Persoane juridice**

a) Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație - conform anexa nr. 1

b) Copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv pentru persoane juridice;

c) 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;

d) Copie de pe certificatul de înregistrare fiscală (după caz);

e) Declarație pe proprie răspundere, în **formă autentică (notarială)**, din care să rezulte că:

1. documentele prezentate sunt valabile, iar fotocopiile acestora sunt conforme cu originalele;

2. nu se află în litigii cu Primăria Municipiului Ploiești;

3. în cazul adjudecării licitației, va achita contravaloarea imobilului integral înainte de încheierea contractului de vânzare cumpărare;

4. în cazul adjudecării licitației va achita toate cheltuielile notariale privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

f) Dovezi privind achitarea tuturor obligațiilor către bugetul local și bugetul general consolidat, prin prezentarea unor certificate de atestare fiscală, eliberate de organele fiscale competente (**Serviciul Public Finanțe Locale Ploiești, Primăria Municipiului Ploiești, Direcția Generală a Finanțelor Publice**) - (prezentate în original, în copie legalizată sau în copie conformă cu originalul și care să nu fie mai vechi de 30 de zile);

g) Împuternicire de la asociați pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, în forma autentică (notarială);

h) Informații generale despre firma, conform anexa nr.2;

- i) Dovada achitării caietului de sarcini;
- j) Dovada achitării taxei de participare la licitație;
- k) Dovada constituirii garanției de participare la licitație.

**Toate documentele și informațiile solicitate reprezintă condiții eliminatorii.**

**Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare la licitație.**



#### **4. ELEMENTE DE PREȚ**

4.1. Pretul de pornire a licitației publice deschise, cu strigare pentru vânzarea imobilului situat în Municipiul Ploiești, **str. Săpunari nr. 8**, județul Prahova, Carte Funciară 136692, număr cadastral 136692, în suprafața de **240 m<sup>2</sup>**, este de **194.795** lei fără TVA. Acesta a fost stabilit având în vedere Raportul de evaluare nr. **55/31.07.2017**.

**4.2. Prețul de adjudecare al licitației va deveni preț în contractul de vânzare cumpărare, la care se va adăuga cota legală de TVA.**

4.3. Termenul încheierii contractului de vânzare-cumpărare al imobilului este **60 de zile**, de la data adjudecării.

4.4. Pasul de strigare la licitație este **5.000** lei;

4.5. Garanția de participare la licitație este **15.000** lei;

4.6. Taxa de participare la licitație este de **1000** lei;

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie.

4.7. Contravaloarea caietului de sarcini este de **1.500** lei.

Caietul de sarcini se achiziționează de la Direcția Gestiune Patrimoniu, Compartimentul Publicitate, Valorificare Patrimoniu, din Ploiești, str. Emile Zola nr. 8, etaj 1, cam. 8.

4.8. Criteriul de atribuire

**Prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației cu minim 3 pași.**

4.9. Valoarea adjudecată va fi achitată integral până la data semnării contractului de vânzare/cumpărare la un Notariat public, prin virament în contul Municipiului Ploiești **RO18TREZ52121390201XXXXX** deschis la Trezoreria Ploiesti, **CIF 2844855**.

#### **5. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

Municipiul Ploiești, cu sediul în Ploiești, B-dul. Republicii nr. 2, județul Prahova în calitate de proprietar, organizează licitație publică deschisă cu strigare în vederea vânzării imobilului în suprafața de **240 m<sup>2</sup>**, din domeniul privat al Municipiului Ploiești, situat în Municipiul Ploiești, **str. Săpunari nr. 8**, județul Prahova, Carte Funciară 136692 număr cadastral 136692

Data, ora și locul de desfășurare a licitației vor fi menționate în anunțul publicitar privind organizarea licitației.

Anunțul publicitar aprobat constituie anexă la Caietul de sarcini și va fi predat către solicitanți la achitarea Caietului de sarcini.

##### **A. Condiții de eligibilitate**

1. La licitație pot participa în număr nelimitat orice persoană fizică sau juridică, română, care îndeplinește condițiile de eligibilitate, conform legislației în vigoare, în situația în care este declarată calificată de către comisia de licitație, după analizarea documentelor din dosarul de participare la licitație prevăzute în capitolului 3 al prezentului caiet de sarcini.

2. La licitație vor fi calificați participanții care au transmis toate documentele solicitate prin caietul de sarcini și fac dovada achitării la zi a obligațiilor fiscale către bugetul local și bugetul general consolidat.

3. Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice participant care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

4. Fiecare participant poate depune un singur dosar de participare la licitație pentru imobilul licitat.

5. Documentele din dosarul de participare la licitație vor fi redactate în limba română și se depun într-un singur exemplar semnat și stampilat de către participant. Dosarul are valabilitate 60 zile de la data depunerii ei.

**6. Revocarea dosarului de participare la licitație după înregistrarea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.**

### **B. Garanția de participare la licitație**

1. Garanția de participare la licitația organizată pentru vânzarea imobilului, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești, situat în Municipiul Ploiești, **str. Săpunari nr. 8**, județul Prahova, Carte Funciară 136692 număr cadastral 136692, în suprafața de **240 m<sup>2</sup>**, este în suma de **15.000 lei**.

2. Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la casieria Municipiului Ploiești sau prin virament în contul Municipiului Ploiești **RO23TREZ5215006XXX00128** deschis la Trezoreria Ploiești, CIF 2844855.

3. Participantul va pierde garanția de participare dacă își reține dosarul de participare la licitație după înregistrarea acesteia și înainte de adjudecare și de desemnarea câștigătorului.

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

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

### **C. Modul de prezentare a dosarului de participare la licitație**

1. Dosarul de participare la licitație se depune în plic închis, sigilat, semnat și stampilat de participant, la Registratura Municipiului Ploiești, Bulevardul Republicii nr. 2, intrarea C, camera 66, parter. Termenul limită de depunere va fi cel prevăzut în anunțul publicitar privind organizarea licitației.

2. Plicul trebuie să conțină documentele prevăzute la cap. 3 din prezentul caiet de sarcini. Pe plic se vor menționa:

- numele participantului și adresa acestuia;
- denumirea licitației și a imobilului pentru care depune dosarul de participare la licitație;
- “A nu se deschide înainte de data de ....., orele .....”. *Se vor nota data și ora de desfășurare a licitației menționate în anunțul publicitar privind organizarea licitației.*



3. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a dosarelor nu se depune nici un dosar, procedura licitației publice se va relua.

4. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a dosarelor se depune un singur dosar valabil, procedura licitației publice va continua.

5. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a dosarelor se depun mai multe dosare dintre care unul singur îndeplinește condițiile de eligibilitate, procedura licitației publice va continua.

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

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

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

#### **D. Organizarea și desfășurarea licitației**

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

2. La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța numele participanților. Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de licitație în vederea evaluării. După deschiderea plicurilor comisia va verifica totalitatea documentelor ce trebuiau depuse și elimină participanți care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

3. După analizarea de către membrii comisiei a conținutului plicurilor și a documentelor depuse, secretariatul comisiei de licitație va întocmi un proces verbal în care va consemna rezultatul analizei, numele participanților respinși și motivul respingerii lor și participanții care îndeplinesc condițiile de eligibilitate aceștia devenind **ofertanți**. Procesul-verbal se semnează de membrii comisiei și participanții prezenți.

4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor participanților, cel puțin un dosar de participare la licitație să întrunească condițiile prevăzute și să fie calificat.

5. Președintele comisiei anunța prețul de pornire a licitației, pasul de licitație și eventuale notificări cu privire la modificarea caietului de sarcini (daca este cazul).

6. Licitația se desfășoară după regula "licitației competitive", respectiv la un preț în urcare, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă.

7. Astfel, în cazul în care exista cel puțin două dosare de participare la licitație sunt calificate, se pleacă de la prețul de pornire a licitației. Președintele comisiei de licitație va solicita creșterea prețului cu cate un pas de licitare sau un multiplu al acestuia până când unul dintre ofertanți oferă un preț majorat cu un pas de licitare sau un multiplu al acestuia și nimeni nu oferă un preț mai mare.

8. Președintele comisiei repetă de trei ori prețul oferit de ofertant și dacă nici un alt ofertant nu majorează prețul strigat, imobilul se adjudeca ofertantului care a oferit ultimul preț.

**Prețul de adjudecare al imobilului este prețul cel mai mare oferit peste prețul de pornire al licitației cu minim trei pași.**

9. Secretariatul comisiei va întocmi procesul verbal de adjudecare în care se vor consemna denumirea participanților, denumirea ofertantului câștigător și a ofertei cu care acesta a câștigat licitația pentru vânzarea imobilului scos la licitație. Procesul verbal de adjudecare va fi semnat obligatoriu de membrii comisiei de licitație și de reprezentanții ofertanților.

Se consemnează, dacă este cazul, refuzul semnării procesului-verbal de adjudecare de către unul din ofertanți.

10. Într-o anexă la procesul verbal de adjudecare vor fi consemnați pașii de licitație, așa cum au fost ei anunțați, prin strigare, în cadrul ședinței de licitație de către ofertanți, începând de la prețul de pornire al licitației.

**11. În cazul în care există un singur dosar de participare la licitație, care întrunește condițiile prevăzute și este calificat, imobilul va fi adjudecat participantului calificat, iar prețul de adjudecare al imobilului este prețul de pornire al licitației plus trei pași.**

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

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

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

15. Procesul verbal de adjudecare a licitației împreună cu anexele sale reprezintă documentul pe baza căruia este stabilit rezultatul licitației publice deschise cu strigare, cu adjudecare la cel mai bun preț. Acesta se va multiplica în mai multe exemplare, respectiv cate unul pentru fiecare parte participante la licitație și anume:

- un exemplar (originalul) la organizatorul licitației;
- un exemplar pentru evidență la dispoziția comisiei;
- câte un exemplar ofertanților la licitație, la cerere.

16. În procesul verbal al licitației se va consemna de asemenea faptul că rezultatele rămân definitive doar în momentul soluționării eventualelor contestații.

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

18. 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 termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la depunerea lor, de către o comisie desemnată.

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

20. **În cazul în care câștigătorul licitației renunță la oferta sa, comisia de licitație va adjudeca licitația ofertantului clasat pe locul al doilea (la prețul oferit de acesta dar nu mai mic decât pretul de pornire al licitației plus trei pași) iar ofertantul declarat câștigător inițial va pierde garanția de participare.**

21. Semnarea contractului de vânzare - cumpărare se va face în termen de 60 de zile de la rămânerea definitivă a rezultatelor licitației, la notariat.

Cheltuielile privind contractul de vânzare cumpărare vor fi suportate de către ofertantul câștigător.

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

## 6. DISPOZITII FINALE

1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apara cu ocazia desfășurării licitației, comisia de licitație poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care vor fi consemnate în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

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

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

4. Decizia de anulare sau amânare a licitației va fi luată de conducerea instituției organizatoare a licitației împreună cu comisia de licitație.

5. În cazul anulării licitației, organizatorul va comunica hotărârea de anulare, în scris, tuturor deponenților de dosare și se va proceda la restituirea garanțiilor de participare la licitație integral.

Anexe la caietul de sarcini:

- model de Scrisoare de transmitere a documentelor de participare la licitație - conform anexa nr. 1
- formular Informații generale despre firma, conform anexa nr.2
- copie extras CF
- certificat de urbanism
- plan de amplasament
- anunțul publicitar aprobat privind organizarea licitației.

SCRISOARE DE TRANSMITERE  
a documentelor de participare la licitație

DEPONENT ..... (denumire și adresa)  
Nr. \_\_\_\_\_ / (ziua, luna, anul)

Către,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Ca urmare a anunțului publicitar apărut în \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ privind organizarea licitației publice  
deschise cu strigare, noi \_\_\_\_\_  
(denumirea deponentului)

vă transmitem alăturat, în cadrul termenului limită comunicat de dumneavoastră,  
următoarele:

\*

(\*se vor nota documentele depuse - opis).

La data și ora indicate de dumneavoastră pentru deschiderea publică a plicului ce  
conține documentația de participare la licitație, din partea noastră va participa un  
reprezentant deplin autorizat să ne reprezinte și să semneze în numele și pentru firma  
noastră.

Data completării

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

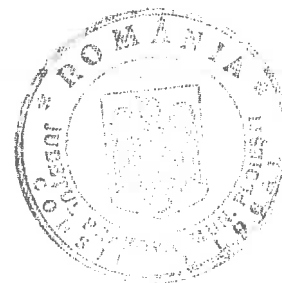
DEPONENT,  
(semnătura autorizată  
și, după caz, ștampila societății)

DEPONENT

.....

.....

(denumire/numele, sediul/adresa, tel, fax)



INFORMATII GENERALE

(persoane juridice)

Subsemnatul ..... în calitate de reprezentant legal al societății comerciale....., declar pe propria răspundere următoarele informații:

1. Denumirea firmei

..... (denumirea și forma de organizare a agentului economic)

2. Sediul :

.....(adresa completa a sediului, telefon/fax)

3. Certificatul de înregistrare a agentului economic la Oficiul Registrului Comerțului

.....

(numărul și data înmatriculării)

4. Capitalul social: .....

(subscris și vărsat)

5. Până la data de ..... la dosarul firmei nu s-au operat cereri de înscrieri de mențiuni referitoare la hotărârea de condamnare a agentului economic pentru fapte penale, punerea sa sub stare de interdicție, instituirea curatelei, declararea stării de insolvență, dizolvare sau lichidare, reorganizare judiciară sau faliment.

6. Obiectul de activitate, pe domenii, este : .....

(conform celor înscrise în statutul societății)

Deponent,  
(semnătura și ștampila)