PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEŞTI
DIRECŢIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

VICEPRIMAR,
Cristian Dumitru

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren către Manole Alexandru - Rozini în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploieşti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, parter, prin edificarea unui balcon

Potrivit art.15, litera e) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, terenurile destinate construirii se pot concesiona, fără licitaţie publică, cu plata taxei de redevenţă stabilită potrivit legii, pentru extinderea construcţiilor pe terenurile alăturate la cererea proprietarilor sau cu acordul acestora.

Prin cererile nr.18608/21.10.2010 şi nr.5025/22.03.2011 cu documentaţia aferentă anexată, domnul Manole Alexandru - Rozini, în calitate de proprietar, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.2144/22.12.2009, al apartamentului situat în Ploieşti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, parter, solicită concesionarea terenului în suprafaţă de 4,32 mp în vederea edificării unui balcon.

Terenul în suprafaţă de 4,32 mp adiacent apartamentului situat în Ploieşti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, face parte din domeniul public al municipiului Ploieşti, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.

Conform Certificatului de urbanism nr.806/02.06.2010, terenul ce face parte din domeniul public al municipiului Ploieşti adiacent apartamentului situat în str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, propus spre concesionare are folosinţa actuală - curţi construcţii şi se încadrează în zona valorică B conform prevederilor Hotărârii nr.316/2002 a Consiliului Local al municipiului Ploieşti.

Domnul Manole Alexandru - Rozini a obţinut avizele şi acordurile privind utilităţile urbane şi infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr.806/02.06.2010.

Cererea domnului Manole Alexandru - Rozini prin care solicită concesionarea terenului în suprafaţă de 4,32 mp, în vederea extinderii apartamentului situat în Ploieşti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, parter prin edificarea unui balcon a fost analizată în cadrul Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al municipiului Ploieşti - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populaţie, Comerţ, Turism, Agricultură, Promovare Operaţiuni Comerciale în şedinţa din data de 14.12.2010 şi a fost avizată favorabil.

Prin adresa nr.5025/22.03.2011 domnul Manole Alexandru – Rozini a transmis un raport de evaluare întocmit de către P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU – EVALUATOR, solicitând aprobarea cererii în vederea construirii unui balcon.

În cadrul şedinţei din data de 07.04.2011 a Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al municipiului Ploieşti - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populaţie, Comerţ, Turism, Agricultură, Promovare Operaţiuni Comerciale, comisia a emis aviz favorabil, pentru iniţierea unui proiect de hotărâre.

Conform raportului de evaluare întocmit de către P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU, transmis prin adresa nr.5025/22.03.2011, valoarea terenului adiacent apartamentului situat în str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, în suprafaţă de **4,32 mp** a fost stabilită la **116 euro/mp**, rezultând o valoare totală de **501 euro** echivalentul a **2.088 lei** la un curs de **4,1683 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenului în suprafaţă de 4,32 mp adiacent apartamentului situat în Ploieşti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, către domnul Manole Alexandru - Rozini în vederea extinderii apartamentului proprietate personală prin edificarea unui balcon, pe o perioadă de 49 ani. Considerăm că este necesară recuperarea valorii terenului, stabilită de P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU - EVALUATOR, în termen de 25 ani, rezultând o redevenţă anuală de **83,52 lei**. Redevenţa stabilită se va achita de către concesionar pe toata durata concesiunii. Aceasta se va actualiza anual cu indicele de inflaţie comunicat de Institutul Naţional de Statistică. Plata redevenţei se va efectua anual până la data de 15 martie a fiecărui an.

DIRECŢIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV,
Florin Petrache

ŞEF SERVICIU,
Viorica Pătraşcu

ŞEF SERVICIU,
Gabriela Mândruţiu

VIZAT,

DIRECŢIA ADMINISTRAŢIE PUBLICĂ, JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIŢII PUBLICE, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Simona Albu

DIRECŢIA MANAGEMENT FINANCIAR–CONTABIL, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina Vlaicu

Întocmit:
Ruxandra Ionescu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren către Manole Alexandru - Rozini în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploieşti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, parter, prin edificarea unui balcon

În exercitarea atribuțiilor conferite prin Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările şi completările ulterioare, Consiliul Local hotărăşte darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat de interes local.

Concesionarea pentru extinderea construcțiilor existente pe terenurile alăturate ce aparţin domeniului privat al localității este posibilă în condițiile art.15, litera e, din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Domnul Manole Alexandru - Rosini, în calitate de proprietar, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.2144/22.12.2009, al apartamentului situat în Ploieşti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, parter, a solicitat prin adresele înregistrate la Primaria municipiului Ploieşti la nr.18608/21.10.2010 si nr.5025/22.03.2011, concesionarea terenului în suprafață de **4,32** mp situat la adresa sus menționată, în vederea edificării unui balcon.

Având în vedere cele prezentate precum şi necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, propunem concesionarea terenului proprietatea municipiului Ploieşti în suprafață de 4,32 mp situat în Ploieşti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, către domnul Manole Alexandru - Rozini pentru edificarea unui balcon la adresa sus menționată.

Fata de cele prezentate, supunem aprobarii Consiliului Local al municipiului Ploiesti proiectul de hotarâre alaturat.

Viceprimar:
Cristian Dumitru

Consilieri:
Valentin Marcu

Costel Horghidan

Iulian Bolocan

Judetul Prahova
Teritoriul: Municipiul Ploiesti
Localitatea: Municipiul Ploiesti
INTRAVILAN
Proprietar : MANOLE ALEXANDRU–ROZINI
Domiciliu: Municipiul Ploiesti, Aleea Aeroportului Nr. 3, Bl. 125F, Et.1, Ap. 8
Adresa corpului de proprietate: Str. Cameliei nr. 23, Bl. 117, Sc. B, Parter, Ap. 23
Act de proprietate: Contract de Vanzare–Cumparare Nr. 2144/22.12.2009
Suprafata masurata bloc: 1325 mp

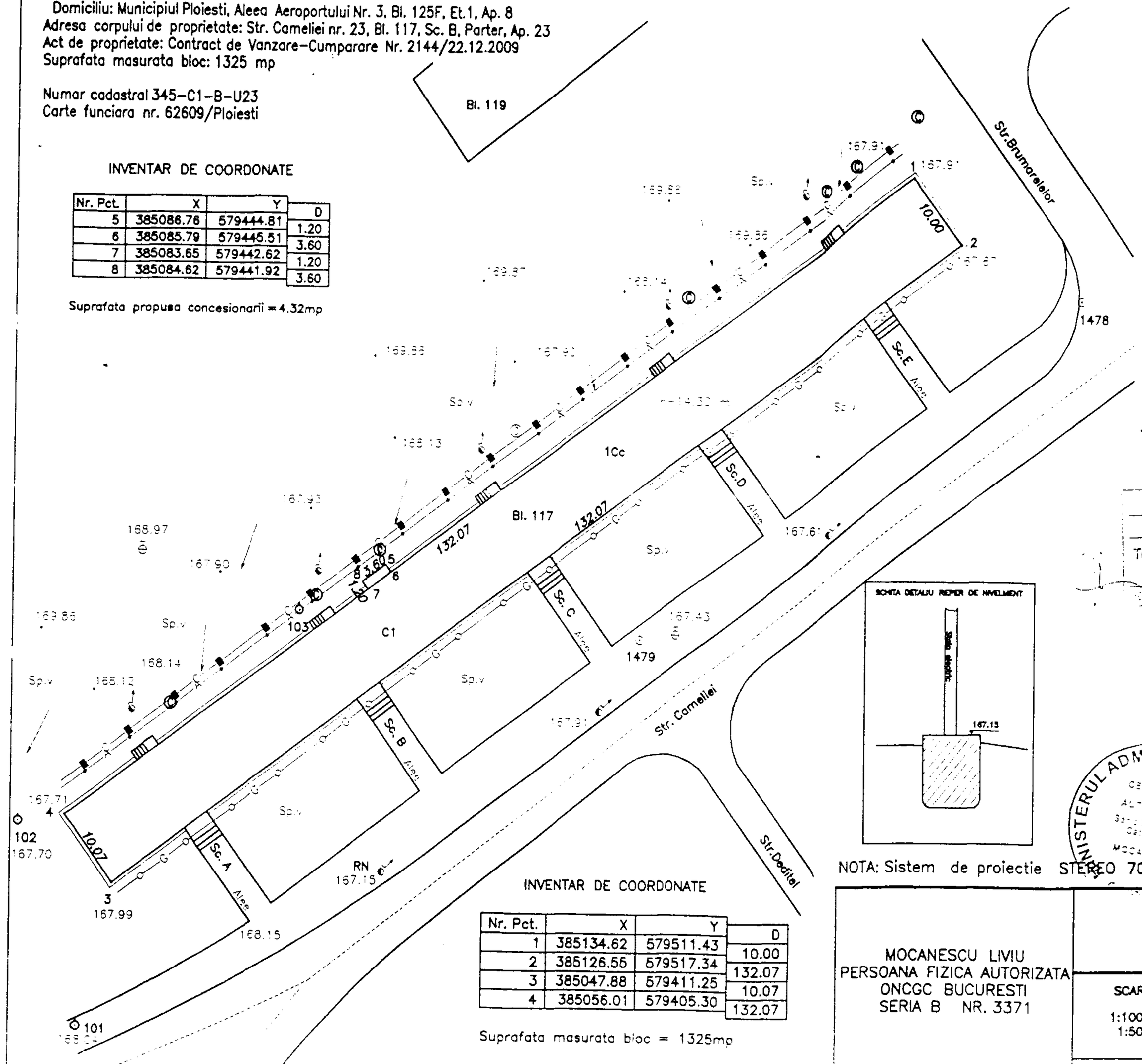
Numar cadastral 345–C1–B–U23
Carte funciara nr. 62609/Ploiesti

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:500

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X	Y	D
5	385086.78	579444.81	1.20
6	385085.79	579446.51	3.60
7	385083.65	579442.62	1.20
8	385084.62	579441.92	3.60

Suprafata propusa concesionarii = 4.32mp

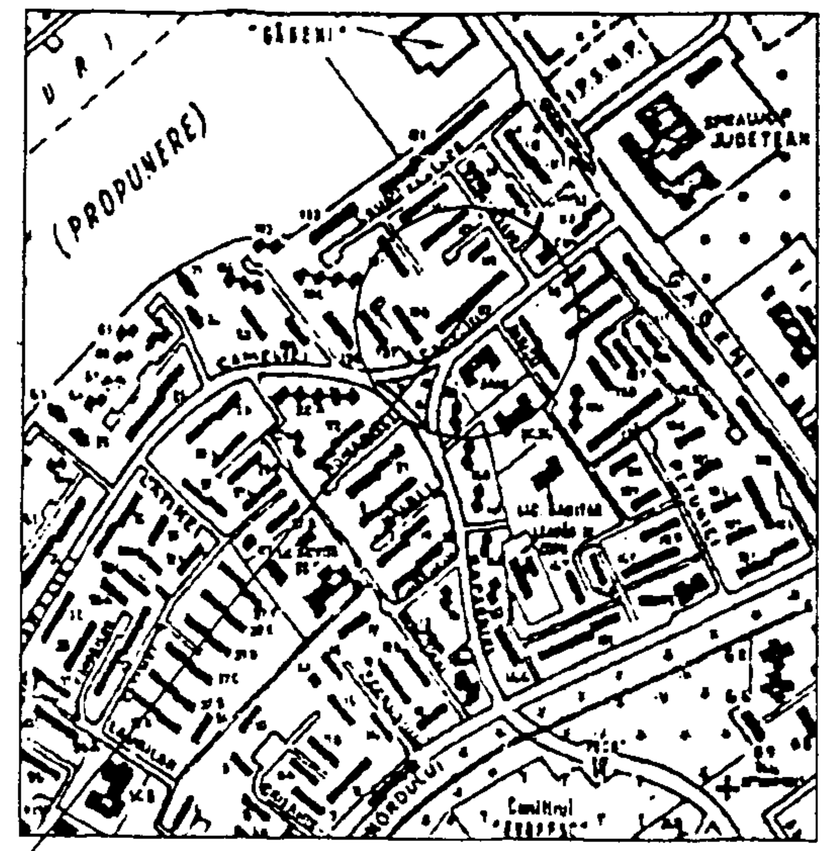


INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X	Y	D
1	385134.62	579511.43	10.00
2	385126.56	579517.34	132.07
3	385047.88	579411.25	10.07
4	385056.01	579405.30	132.07

Suprafata masurata bloc = 1325mp

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1: 10000



Amplasament

Retea Electrica

RN — Reper de nivel stalp energie electrica cu cota z= 167.15 m

SCHITA DETALIU REPER DE NIVELMENT

4178
Tudor Serban
BROASCA

Vizat O.C.P.I. Prahova
cf. Lg. 50/1991
Republicata 2001

NOTA: Sistem de proiectie STEREO 70, sistem de referinta Marea Negra 1975

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE

MOCANESCU LIVIU
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA
ONCGC BUCURESTI
SERIA B NR. 3371

Suport topografic pentru obtinere Autorizatie de Recompartimentare apartament si construire si inchidere balcon parter

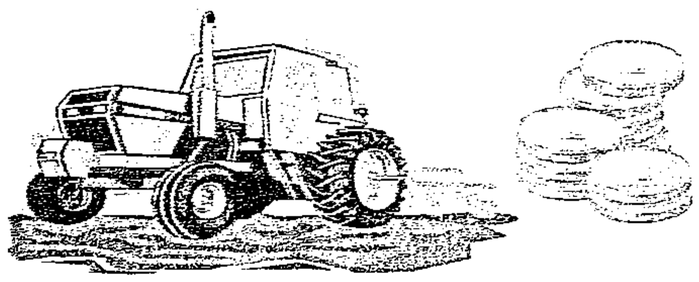
SCARA
1:10000
1:500

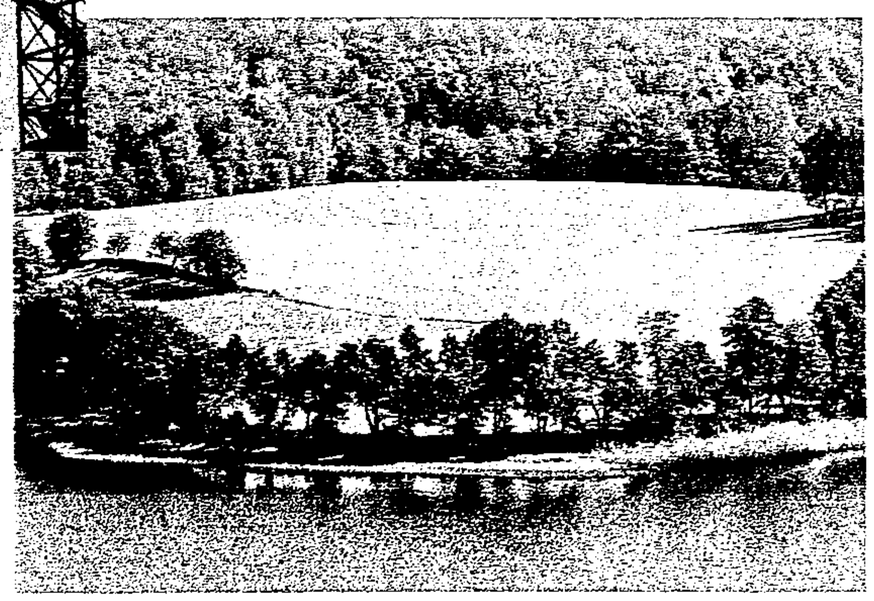
Data: 06.2010

Proprietar : MANOLE ALEXANDRU–ROZINI
Adresa corpului de proprietate: Str. Cameliei nr. 23, Bl. 117, Sc. B, Parter, Ap. 23

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. ____ /2011

P.F.A.
BUCUR N. ALEXANDRU
EVALUATOR





RAPORT DE EVALUARE

P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU - EVALUATOR
str. Infratirii, nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap.116, Ploiesti
tel: 0720 546 418, e-mail: sandelbucur@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP

"TEREN"

SITUATA IN MUN. PLOIESTI,

STR. CAMELIEI, NR.23, BL.117,

SC.B, PARTER AP.23

JUDET PRAHOVA

NUMAR CADASTRAL:345-C1-B-U23

PENTRU VANZARE

PROPRIETAR:	**PRIMARIA MUNICIPILUI PLOIESTI**
CLIENT:	Persoana fizica: **MANOLE ALEXANDRU ROZINI**
DESTINATAR:	Persoana juridica: **PRIMARIA MUNICIPILUI PLOIESTI-DIRECTIA DE GESTIIUNE PATRIMONIU, SERVICIU VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE**
	Persoana fizica: **MANOLE ALEXANDRU ROZINI**
VALOARE DE PIATA:	**2.088 LEI** ECHIVALENT **501 EURO**
RAPORT NR.:	**470/ 21 MARTIE 2011**

UNIUNEA NATIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
• 9919 •
BUCUR ALEXANDRU
EXPERT EVALUATOR IPI
VALABIL 20
ANEVAR

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului.

P.F.A. Bucur N. Alexandru Evaluator

Str. Infratirii nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap. 116,
Ploiesti, Prahova
Tel. : 0720546418
E-mail : sandelbucur@yahoo.com

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr.470 / 21.03.2011	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr.

1.	**EVALUATOR**	**BUCUR ALEXANDRU**
	Legitimaţie ANEVAR	Nr. 9919 / 2011
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO
	Firma	**PFA BUCUR N. ALEXANDRU-EVALUATOR**
	Adresa	Str. Infratirii nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap. 116, Ploiesti, Prahova Tel. : 0720546418 E-mail : sandelbucur@yahoo.com

2.	**CLIENT**	**Persoană fizica:** **MANOLE ALEXANDRU ROZINI**
	Adresa	▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Aleea Aeroportului, nr 3, bl. 125F, et. 1, ap.8 ▪ Tel:0729159871
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**Persoană fizica:** **MANOLE ALEXANDRU ROZINI** **Persoană Juridica:** **PRIMARIA MUNICIPILUI PLOIESTI-DIRECTIA DE GESTIIUNE PATRIMONIU, SERVICIU VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE**

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)**	Proprietate rezidenţială compusă din: TEREN - suprafata 4,32 mp
	Proprietar	Persoană juridica: **PRIMARIA MUNICIPILUI PLOIESTI**
	Adresa proprietăţii	▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Str. Cameliei, nr 23, bl. 117, sc.B, parter, ap.23

		Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,
	conditii limitative deosebite	- NU a fost prezentat extras de carte funciara pentru informare. – Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca este liber de orice fel de sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	**2.088 LEI echivalent 501 EUR**

BUCUR ALEXANDRU

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR

5.	**BAZA DE EVALUARE**	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare/Concesionare
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată la data de 18.03.2011, de catre ing. Bucur Alexandru
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	21.03.2011
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,1683 LEI

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	▪ Descrierea proprietatii, ▪ Adresa: mun. Ploiesti, Str. Cameliei, nr 23, bl. 117, sc.B, parter, ap.23,Jud Prahova - Descrierea: Teren intravilan in suprafata de 4,32 mp pozitionat in partetea din spate a blocului 117 in dreptul sufrageriei apartamentului 23. ▪ Proprietar si dobândire, - Proprietar: **PRIMARIA MUNICIPILUI PLOIESTI** - Dobandirea apartamentului nr. 23 - Temei legal: Temei contractual: Contract de vanzare cumparare nr. 2144/22.12.2009, Incheierea de intabulare nr. 47613/15.10.2009, În ANEXA este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății :Contract de vanzare cumparare nr. 2144/22.12.2009, Incheierea de intabulare nr. 47613/15.10.2009, Releveu apartament, Plan de incadrare in zona, Documentatie balcon: Memoriu tehnic justificativ, Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, Plan balcon ▪ Sarcini, - din informatiile existente la momentul intocmirii raportului de evaluare –Nu sunt sarcini si proprietatea poate fi tranzactionata liber pe piata. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca este liber de orice fel de

		sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata ▪ Pentru apartament situat in mun. Ploiesti, Str. Cameliei, nr 23, bl. 117, sc.B, parter, ap.23,Jud Prahova - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară 62609/Ploiesti - Număr cadastral: 345-C1-B-U23 - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: - - Extras de Cartea Funciară: -neprezentat În ANEXA este prezentată copia xerox : Contract de vanzare cumparare nr. 2144/22.12.2009, Incheierea de intabulare nr. 47613/15.10.2009, Releveu apartament, Plan de incadrare in zona, Documentatie balcon: Memoriu tehnic justificativ, Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, Plan balcon
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	– din informatiile existente la momentul intocmirii raportului de evaluare –Nu sunt sarcini si proprietatea poate fi tranzactionata liber pe piata. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca este liber de orice fel de sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata – nu a fost prezentata alta documentatie privind dreptul de proprietate decat cea anexata la prezentul raport - nu a fost prezentat extras de carte funciara pentru informare.
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ**	▪ Documentatia cadastrala : ▪ Suprafața de teren supusa evaluarii: - TEREN: S_i =4,32 mp
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	rezidential

9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	**Urban: zona semicentrala in cartierul Nord(Cameliei) , zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri ; pozitia terenului este la aprox. 100m de fostul Complex Ideal (pozitionat in partea din spate a blocului 177)**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Cameliei - Str. Gageni ▪ Feroviar: ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei zona semicentrala in cartierul Nord in zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri ; pozitia terenului este la aprox. 100m de fostul Complex Ideal Tipul zonei - ▪ Cartier blocuri de locuințe În zonă se află: ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, autobuz,

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

		▪ Unități comerciale în apropiere : (magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară, (Piata Mihai Bravu) , supermarket InterEx ▪ Unități de învățământ , Sc. genenerala ▪ Unități medicale -Spital Municipal Ploiesti ▪ Instituții de cult- Biserica ▪ Sedii de bănci;- ▪ Instituții guvernamentale –
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbană de apă: existentă ▪ Rețea urbană de termoficare: existentă ▪ Rețea urbană de gaze: existentă ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Poluare in limitele orasului Ploiesti
	AMBIENT	▪ Trafic auto intens
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		**zona semicentrala in cartierul Nord(Cameliei) , zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri ; pozitia terenului este la aprox. 100m de fostul Complex Ideal (pozitionat in partea din spate a blocului 177)** Poluare in limitele orasului Ploiesti. Ambient civilizat.

10.	**DESCRIEREA TERENULUI**	
	DATE GENERALE	▪ Amplasare : mun Ploiesti cartier Nord ▪ Suprafața S = 4,32mp ▪ Deschiderea la drum: -
	DESCRIERE	▪ Dimensiuni: 1,2m x3,6 m ▪ Forma: regulată ▪ Inclinare: plat ▪ Inundabil: nu ▪ Imprejmuit -neimprejmuit
	VECINATATI IMEDIATE	▪ N – poprietate Primaria Ploiesti ▪ S – bloc 117 ▪ E – poprietate Primaria Ploiesti ▪ V – poprietate Primaria Ploiesti
	VECINATATI	▪ Cartier de blocuri
	UTILITATI	▪ Gaze – da ▪ Electricitate – da ▪ Canalizare –da ▪ Apa – da
	IMPREJMUIRE	▪ neimprejmut
	CERTIFICAT DE URBANISM NR.	▪ neprezentat

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova.

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor
NATURA ZONEI	▪ Zonă ocupata in special de cartier de blocuri cu regim de inaltime P+4
	▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie in stagnare, somaj ridicat
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ medie
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ tendinta spre echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim:87 EURO/mp ▪ Maxim:133 EURO/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ **echilibru ; Tendință: piata imobiliara este in stagnare, numarul de tranzactii fiind forte redus datorita crizei financiare si situatiei de nesiguranta generata de aceasta** ▪ **REZULTATUL CERCETARII; pe termen mediu si lung –posibilitate de stabilizare a preturilor sub nivelul actual . LICHIDITATE MEDIE,** **Se vor anexa oferte care sustin elementele de piată cuprinse în prezentul raport.**

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A VIII-A, 2007	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

12.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.
Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața terenurilor intravilane , precum şi studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.
Concluzia este că, cea mai bună utilizare a proprietății în cauza este utilizarea ca proprietate agricola

Practic, tinand cont de tipul terenului si de amplasarea acestuia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren liber – curs constructii. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

12.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.
A fost determinata valoare terenului in zona (116EURO/mp) folosind ca etalon suprafata construita a blocului 117 , respectiv 1325 mp.
Tinand cont de acesta valoare a fost deteminata valoarea de piata a suprafetei de teren supusa evaluarii in prezentul raport adica 4,32 mp

Nota: A fost utilizata numai aceasta metoda de determinare a valorii de piata deorece pentru utilizarea celorlalte metode nu au fost identificate informatii suficente si sustenabile pentru utilizarea acestora in prezentul raport

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	**2.088 LEI echivalent 501 EUR**

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ŞI CONDIȚII LIMITATIVE ŞI ALTELE

13.1. DEFINIȚII

- VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

13.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare. Toate afirmatiile din prezentul raport sunt valabile la data raportului.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi

utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat in ANEXA cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și aspectul interior si exterior al acesteia.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- Publicatii de specialitate
- Internet
- Informatii de spre tranzactii incheiate

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 20.03.2011.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE (NOI), A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA MEA (NOASTRĂ) ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**2.088 LEI echivalent 501 EUR**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**COMPARATIEI DIRECTE**

Intocmit
ing. Alexandru Bucur
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

ROMÂNIA * JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXE

ANEXA:	Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe
ANEXA:	Fotografii
ANEXA:	Harta
ANEXA:	Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
ANEXA:	Ci proprietar
ANEXA:	Contract de vanzare cumparare nr. 2144/22.12.2009/17.02.1992
ANEXA:	Incheiere de intabulare 47613/15.10.2009
ANEXA:	Releveu apartament
ANEXA:	Plan de incadrare in zona
ANEXA:	Memoriu tehnic justificativ
ANEXA:	Plan de situatie
ANEXA:	Plan balcon

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA * 9919 * BUCUR ALEXANDRU VALABIL 2017 EXPERT EVALUATOR EPI * ANEVAR

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Suprafata bloc	***1.325,00***	**600**	**3.000**	**1.700**	**460**
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		**133**	**90**	**125**	**87**
Drepturi de proprietate	*concesionare*	*integral*	*integral*	*integral*	*integral*
Valoarea corectiei (%)		-30%	-30%	-30%	-30%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-40	-27	-38	-26
Pret corectat		**93,10**	**63,00**	**87,50**	**60,90**
Conditii vanzare (% din oferta)	-10%	*oferta*	*oferta*	*oferta*	*oferta*
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-9,310	-6,300	-8,750	-6,090
Pret corectat		**83,79**	**56,70**	**78,75**	**54,81**
Localizare	*semicentral (Cameliei)*	*periferic (Albert)*	*periferic (Albert)*	*periferic (Albert)*	*periferic (Albert)*
Valoarea corectiei (%)		50%	50%	50%	50%
Valoarea corectiei (Eur/mp.)		41,895	28,350	39,375	27
Pret corectat		**125,69**	**85,05**	**118,13**	**82,22**
Acces	*asfaltat*	*inferior*	*inferior*	*inferior*	*inferior*
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%	10%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		13	9	11,813	0
Pret corectat		**138,25**	**93,56**	**129,94**	**82,22**
Destinatia (utilizarea terenului)	*rezidential*	*similar*	*similar*	*similar*	*similar*
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		**138,25**	**93,56**	**129,94**	**82,22**
Utilitati	*pe teren*	*la strada*	*la strada*	*la strada*	*la 200m*
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%	50%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		6,913	4,678	6,497	41
Pret corectat		**145,17**	**98,23**	**136,43**	**123,32**
constructie demolabila pe teren	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		**145,17**	**98,23**	**136,43**	**123,32**
Inclinatie	plat	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		**145,17**	**98,23**	**136,43**	**123,32**
raportul l/L	0,076	0,67	0,065	*0,429*	*0,489*
Valoarea corectiei (%)		-20%	3%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-29,033	3	-20,465	-18,498
Pret corectat		**116,13**	**101,18**	**115,97**	**104,82**

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova.

Suprafata blocului (mp.)	***1.325,00***	*600*	*3.000*	*1.700*	*460*
Valoarea corectiei (%)		-5%	15%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-7,258	15	0,000	-6,166
Pret corectat		**108,87**	**115,91**	**115,97**	**98,66**
Total corectie bruta		146,878	92,515	124,400	125,367
Total corectie bruta procentual		110,43%	102,79%	99,52%	144,10%
	corectie bruta cea mai mica			X	
Valoarea unitara estimata (rotund) (eur/mp.)		**116,0 EURO/mp**			
Suprafata teren - constructie balcon		**4,32 mp**			
Valoarea estimata teren in suprafata de 4,32mp(rotund)		**501 €**			
Curs valutar (lei/eur)		4,1683			
Valoare estimata		**2.088 lei**			

Tinand cont de faptul ca prin calculul de mai sus am determinat valoarea de piata a terenului in zona folosind ca etalon suprafata blocului 177 (1325mp) valoare suprafetei de 4,32mp pe care se va realiza balconul este : 4,32 mp x 116 EUR/mp = 501 EUR

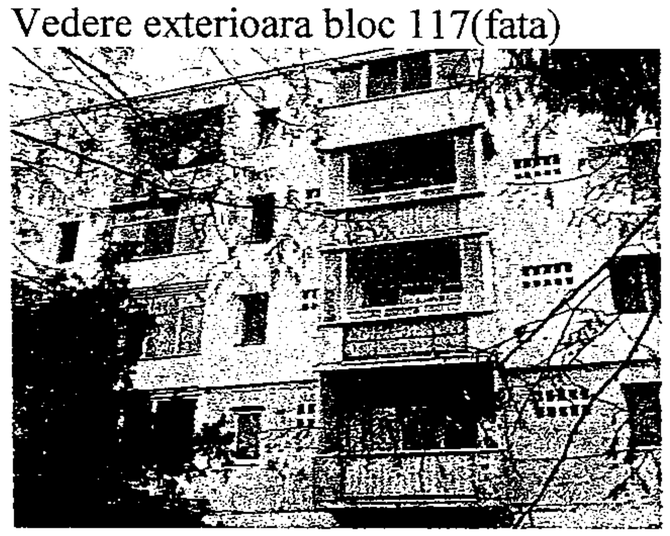
Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova.

FOTOGRAFII

Vecinatati (fata)

Vecinatati(fata)

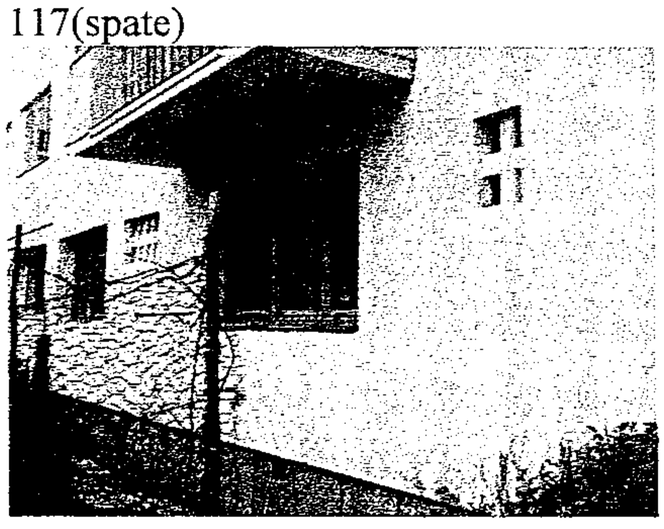
Vedere exterioara bloc 117(fata)



Vedere intrare bloc 117

Vecinatati(spate)

Teren-vedere exterioara bloc 117(spate)

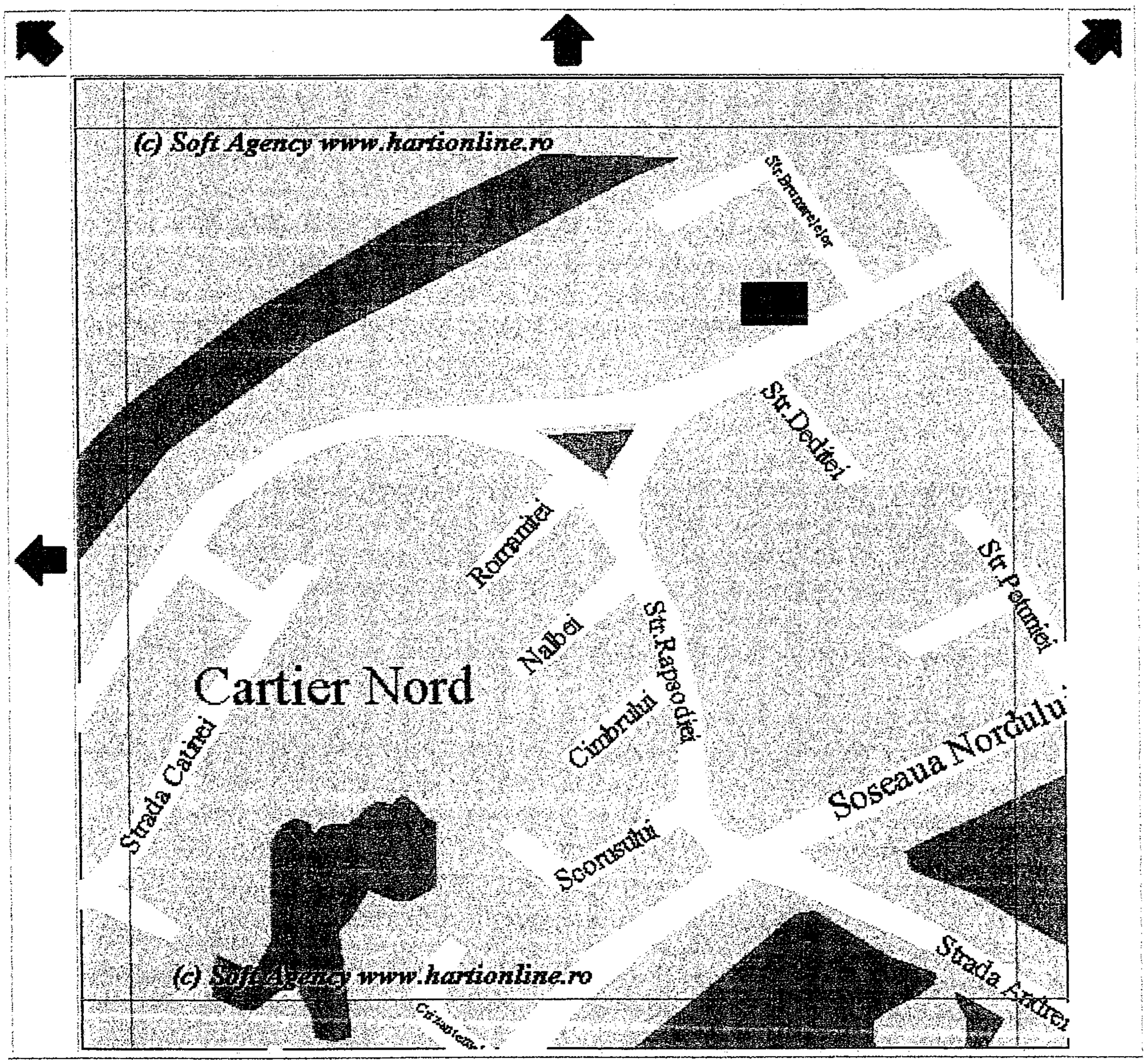


Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

HARTA

map24

Index Harta Vederi Link-uri Strazi Localizare



COMPARABILE

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

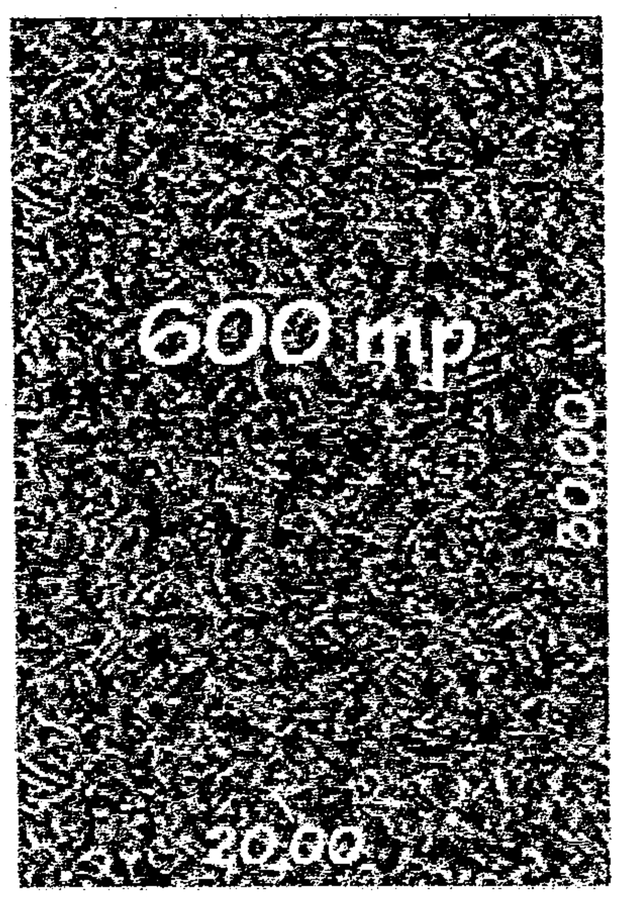
COMPARABILA 1

Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri
Ploiesti, zona Nord

80.000
EUR
Preț negociabil

Tip teren: intravilan constructii
Suprafața teren: 600 mp
Front stradal: 20 m

Marshall Imobiliare - vanzari terenuri



- Caracteristici

Suprafața teren: 600 mp
Front stradal: 20 m
Nr. fronturi: ---
Lățime drum acces:---

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

Înclinație teren: ---
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren:Nu
Suprafața construită:---

- Specificații

Modificat la: 16/03/2011

Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte informații

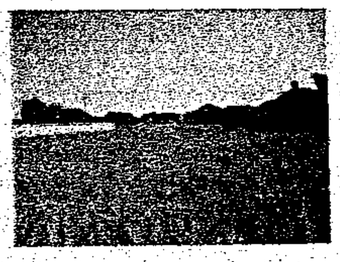
- Alte detalii:
  MARSHALL IMOBILIARE intermediaza inchirieri si vanzari-cumparari de apartamente, case, vile, terenuri si spatii comerciale si ofera servicii profesionale de consultanta imobiliara.
  Firma noastra dispune de o baza de date cuprinzatoare actualizata zilnic. Consilierii nostri va stau la dispozitie si va vor ajuta sa gasiti solutia ideala in functie de nevoile dumneavoastra si de bugetul de care dispuneti.

  Pentru mai multe detalii despre imobilul prezentat mai sus, cat si despre alte oferte din portofoliul nostru, ne puteti contacta la:
  Telefon: 0344.140152; 0733.358130; 0733.358132;
  E-mail:office@marshall-imobiliare.ro
  Web: www.marshall-imobiliare.ro

MARSHALL IMOBILIARE
Ploiesti, str. Gheorghe Doja, bl. 34A1, et. 1, ap. 5
www.marshall-imobiliare.ro
www.imobiliare.ro/marshallimobiliare

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

COMPARABILA 2



Imobil #34645 (Teren de vanzare)

Judet: Prahova
Localitate: Ploiesti
Zona: Cartier Albert

Suprafata: 3000 mp

Pret: 270000 EUR

Detalii:
teren intravilan 3 000 mp, deschidere 14 ml, oferit cu 90 euro/ mp, vinde si vecinul aceeasi suprafata si aceeasi deschidere, vazut MT - teren pretabil inevestitie, apoi dezmembrare pe loturi mici - toate utilitatile inclusiv canalizare, zona de vile noi

Truism imobiliare
Telefon fix: 0244 530 818 **Fax:** 0244 599 973 **Astral:** 0344 101 076

COMPARABILA 3

Imobil #33885 (Teren de vanzare)

Judet: Prahova
Localitate: Ploiesti
Zona: Cartier Albert

Suprafata: 1700 mp

Pret: 212500 EUR

Detalii:
teren 1 700 mp, deschidere 27 ml, cu drum lateral pe lungimea terenului pentru acces , oferit cu 125 euro / mp, apartine de Primaria Blejoi, toate utilitatile in fata terenului, zona de vile noi, vazut MT

CONTACT INAPOI

Telefon fix: 0244 530 818 **Fax:** 0244 599 973 **Astral:** 0344 101 076

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DE PROPRIETĂȚI ASOCIAȚIA EXPERȚILOR EVALUATORI ANEVAR * 9919 * BUCUR ALEXANDRU VALABIL 2011

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

COMPARABILA 4

Imobil #27958 (Teren de vanzare)

Judet: Prahova
Localitate: Ploiesti
Zona: Cartier Albert

Suprafata: 390 mp

Pret: 40000 EUR

Detalii:
teren intravilan 390 mp, deschidere 15 ml, cale acces 6 ml, plus cota indiviza din drum aproximativ 70 mp, utilitati, la 200 ml, are certificat de urbanism, aprtine de Primaria Blejoi, oferit cu 40 000 euro, oferta fixa, vazut MT

Telefon fix: 0244 530 818 **Fax:** 0244 599 973 **Astral:** 0344 101 076

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2

COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CĂTRE POPULAŢIE, COMERŢ, TURISM, AGRICULTURĂ ŞI PROMOVARE OPERAŢIUNI COMERCIALE

R A P O R T

Comisia a luat în discuţii proiectul de **hotărâre privind concesionarea directă a unui teren către Manole Alexandru - Rozini în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploieşti, str.Cameliei nr. 23, bl. 117, sc. B, ap. 23, parter, prin edificarea unui balcon**

şi a emis:

AVIZ FAVORABIL

PREŞEDINTE,
Bolocan Iulian

SECRETAR,
Valentin Marcu

Data: 24.05.2011

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
Comisia nr. 2 – Valorificarea patrimoniului, servicii catre populatie, comert, turism, agricultura, promovare operatiuni comerciale

PROCES VERBAL
Incheiat astazi 07.04.2011

Comisia este compusa din domnii consilieri: Dumitru Cristian, Marcu Valentin, Popa Constantin, Horghidan Costel, Bolocan Iulian

La sedinta au participat reprezentantii Directiei de Gestiune Patrimoniu.

Comisia s-a intrunit in vederea analizarii următoarelor solicitari:

1.*Cu privire la solicitarea d-lui. Stan P. Ion inregistrata la Primaria Municipiului Ploiesti la nr.12258/2010, va comunicam urmatoarele:*

In baza de date a institutiei noastre figureaza formulata de catre d-nul. Stan P. Ion o notificare, inregistrata la Primaria Municipiului Ploiesti la nr.5648/2002, solutionata prin Dispozitia Primarului Municipiului Ploiesti nr.7979/11.11.2005 privind respingerea cererii notificate.

Impotriva acestei dispozitii, persoana indreptatita a formulat conterstatie pe rolul instantelor de judecata, solutionata definitiv si irevocabil prin Decizia nr.248/18.05.2007, pronuntata de Curtea de Apel Ploiesti.

In vederea punerii in aplicare a hotararii judecatoresti sus invocate, Primarul Municipiului Ploiesti a emis Dispozitia nr.13012/13.03.2008 prin care s-a restituit terenul in suprafata de 1690 m.p. situat in Ploiesti, str. Fierarilor FN, ulterior Fierarilor nr.26A (potrivit adresei Directiei Generale de Dezvoltare Urbana nr.310211/2008).

Această dispoziţie a rămas definitivă la data de 09.05.2008.

In baza acestei Dispozitii, la solicitarea petentului s-a incheiat protocolul de predare preluare potrivit prevederilor art.25(5) din Legea nr.10/2001, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare, in data de 19.005.2008.

Ulterior, tot la solicitarea petentului s-a intocmit procesul verbal de punere in posesie pe care petentul a înscris următoarea menţiune « refuz punerea în posesie terenul este ocupat peste 50% cu construcţii ».

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Ploieşti la nr. 12258/2010 a solicitat un alt amplasament in schimbul terenului situat in Ploiesti, str. Fierarilor nr.26A.

Aceasta solicitare a fost analizata de Comisia 2-Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din cadrul Consilului Local al Municipiului Ploiesti în şedinţa din data de 03.08.2010.

Comisia sus amintită, a apreciat că, până la finalizarea procedurii de aplicare a legilor proprietăţii, nu se poate proceda la efectuarea unui schimb de terenuri, urmând ca odată această procedură încheiată, să se analizeze oportunitatea efectuării schimbului de terenuri pe care-l solicită d-nul. Stan P. Ion prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Ploieşti la nr. 12258/2001.

dupa incetarea contractului de concesiune nr. 12150/23.11.2006 prin expirarea duratei stabilite sau prin reziliere (conform art. 9 din contract).

Potrivit prevederilor art. 36, alin. 5, lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, consiliul local hotaraste vanzarea, concesionarea sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii.

Conform prevederilor art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vanzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, in conditiile legii. Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.

Intocmit: Georgiana Ilie

Aviz negativ.

8. Cu privire la solicitarea inaintata de domnul Manole Alexandru Rozini, va comunicam urmatoarele :

Prin adresa nr.18608/21.10.2010 domnul Manole Alexandru Rozini solicita concesionarea terenului situat in Ploiesti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23 parter, in vederea construirii unui balcon. Dosarul este completat cu documentatia solicitata.

Urmare verificarilor efectuate in teren s-a constatat ca *nu este edificat balconul* in vederea extinderii locuintei proprietate particulara cu destinatia exclusiva de locuit la adresa mai sus mentionata.

Prin adresa nr.5025/22.03.2011 domnul Manole Alexandru Rozini a transmis Raportul de evaluare intocmit de catre P.F.A. Bucur N.Alexandru pentru terenul situat in Ploiesti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23 in suprafata de 4,32 mp; fara pretentii de recuperare a sumei cheltuiete pentru intocmirea acestuia.

Conform raportului de evaluare intocmit de catre P.F.A. Bucur N.Alexandru valoarea de piata recomandata pentru terenul situat in str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23, parter, in suprafata de 4,32 mp a fost stabilita la **2.088 lei** echivalentul a **501 EURO**, rezultand o redeventa anuala de **83,52 lei**.

Intocmit: Ruxandra Ionescu

~~Cauz~~ Aviz favorabil pentru initierea unui proiect de hotărâre.

9. Cu privire la solicitarea nr. 5166 inaintata de catre dl Manoiu Adrian Virgiliu, va comunicam urmatoarele:

Intre Municipiul Ploiesti si dna Manoiu Oana Maria au fost incheiate contractul de concesiune nr.514219/11.08.2005 pentru exploatarea **terenului** in suprafata de 4.18 m.p.,

din imobilul situat in Ploiesti, strada Gheorghe Grigore Cantacuzino nr. 57, imobil ce a fost demolat. Imobilul situat in strada Gheorghe Doja, nr. 84 a fost revendicat in baza Legii nr. 10/2001. Notificarea a fost solutionata prin emiterea Dispozitiei nr. 1175/16.02.2006 prin care s-a dispus respingerea cererii notificate. Aceasta Dispozitie nu a fost contestata in instanta de judecata.

Contractul de inchiriere a fost prelungit in baza referatelor aprobate de conducerea institutiei noastre, pentru perioade de cate un an. Facem precizarea ca familia Udila a a adus imbunatatiri acestei locuinte. Chiria este achitata inclusiv luna februarie.

Potrivit H.C.L nr. 269/30.11.2002, s-a aprobat repartizarea unei louinte sociale in strada Rafov nr. 2K, doamnei Udila Domnica, care a refuzat repartitia.

In sedinta din 16.03.2010, Comisia Valorificarea Patrimoniului, Servicii Catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale a Consilului Local al Municipiului Ploiesti, a aprobat prelungirea acestui contract pe o perioada de un an, pana la data de 07.04.2011.

Prin adresa nr. 3189/16.02.2011, S.C. Apa Nova S.R.L, ne-a informat ca doamna Udila Domnica figureaza cu facturi restante in valoare de 1208,66 lei si penalitati aferente.

Prin cererea nr. 5334/25.03.2011, doamna Udila Domnica a solicitat prelungirea contractului de inchiriere.

Se aviza

Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale:

Consilieri: Dumitru Cristian

Marcu Valentin

Popa Constantin

Horghidan Costel

Bolocan Iulian

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale

PROCES VERBAL
Incheiat astazi 14.12.2010

Comisia este compusa din domnii consilieri: Mateescu Radu, Stanciu Marilena, Popa Constantin, Horghidan Costel, Dumitru Cristian.

La sedinta au participat reprezentantii Directiei de Gestiune Patrimoniu.

Comisia s-a intrunit in vederea analizarii următoarelor solicitari:

1. Cu privire la solicitarea inaintata de doamna Popescu Raluca – Ioana, va comunicam urmatoarele :

Intre Municipiul Ploiesti si doamna Popescu Raluca – Ioana este incheiata conventia nr. 2107/11.05.2010 pentru folosinta temporara a terenului reprezentand domeniul public al localitatii, in perioada 07.05.2010-31.12.2010, teren in suprafata de 11,74 mp. pe care se va amenaja **cale de acces cu pavele inierbate**, trepte si rampa inclinata din metal la imobilul situat in municipiul Ploiesti, str. Branciog nr. 3, bl. 41, sc. C, ap. 41.

Prin adresa nr. 20963/24.11.2010, doamna Popescu Raluca – Ioana a solicitat prelungirea conventiei nr. 2107/11.05.2010. Precizam faptul ca taxa datorata pentru folosinta temporara a terenului reprezentand domeniul public al localitatii a fost achitata integral.

Comisia a luat la cunoștință încheierea convenției pt. anul 2011.

2. Cu privire la solicitarea inaintata de domnul Anton Gheorghe Marian, reprezentant al IF Anton Gheorghe Marian, va comunicam urmatoarele:

Intre Municipiul Ploiesti si IF Anton Gheorghe Marian au fost incheiate conventiile :

- nr. 7952/20.05.2010 pentru folosinta temporara a terenului apartinand domeniului public al localitatii, situat in Ploiesti, zona Piata Aurora Vest, pentru amplasarea unui chiosc metalic in suprafata de 10 m.p. cu obiect de activitate "comercializare articole de incaltaminte " ;
- nr. 7952/1/20.05.2010 pentru folosinta temporara a terenului apartinand domeniului public al localitatii, situat in Ploiesti, zona Piata Aurora Vest, pentru amplasarea unui chiosc metalic in suprafata de 10 m.p. cu obiect de activitate "comercializare flori" .

Prin scrisoarea inregistrata la Primaria municipiului Ploiesti la nr. 20093/12.11.2010, domnul Anton Gheorghe Marian ne comunica faptul doreste modificarea obiectului de activitate al firmei cu " **carmangerie si produse lactate**" .

Facem mentiunea ca, cele doua chioscuri au fost amplasate in baza Autorizatiei de Construire nr. 357/05.07.2010.

Comisia a avizat favorabil, cu condiția să obțină toate avizele cf. legislației în vigoare,

15. Cu privire la solicitarea inaintată de domnul Manole Alexandru Rozini, vă comunicam urmatoarele:

Prin adresa nr.18608/21.10.2010 domnul Manole Alexandru Rozini solicita concesionarea terenului situat in Ploiesti, str.Cameliei nr.23, bl.117, sc.B, ap.23 parter, in vederea construirii unui balcon. Dosarul este completat cu documentatia solicitata.

Comisia de urb. favorabil Hotărârea de consiliu va fi întocmită în mom. aprobării evaluatorului pentru evaluarea terenului

16. Cu privire la solicitarea nr. inaintata de catre dl Barbu Viorel, va comunicam urmatoarele:

Intre Municipiul Ploiesti si dl Barbu Viorel a fost incheiat contractul de concesiune nr.217244/15.12.2003 pentru exploatarea **terenului** in suprafata de 3,90 m.p., apartinand domeniului privat al localitatii, in vederea realizarii unui **balcon** situat in Ploiesti, str.Carol Davilla nr.5, bl.119C, sc.A, ap.1, parter.

Prin adresa nr.20786/22.11.2010, dl Barbu Viorel solicita acordul in vederea instrainarii constructiei edificata pe acest teren.

Domnul Barbu Viorel a obtinut Autorizatia de construire nr. 294/2004 pentru construirea si inchiderea balconului.

Conform art.13.1 din contractul de concesiune nr.217244/15.12.2003 – ''*Transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului catre un tert, in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru realizarea careia a fost concesionat, este permisa numai cu acordul prealabil, scris, al concedentului si cu respectarea conditiilor impuse prin contractul de concesiune*''.

Comisia da aviz favorabil

17. Cu privire la solicitarea inaintata de SC CONI SRL cu sediul in Manesti str. Principala nr. 238 va comunicam urmatoarele:

Între municipiul Ploieşti şi SC CONI SRL a fost incheiat contractul de inchiriere nr.14005/17.11.2006 pentru terenul care are destinatia de **cale de acces**, situat in Ploiesti, B-lul Republicii nr.119, bl.3C, ap.2. Termenul contractului a expirat la **12.11.2010.**

Prin adresa nr.20438/17.11.2010, SC CONI SRL a solicitat prelungirea contractului de inchiriere nr.14005/17.11.2006. Precizam faptul ca pentru contractul de inchiriere mai sus mentionat chiria este achitata pana la expirarea contractului.

In urma verificarii s-a constatat ca accesul nu se realizeaza pe zona verde, mentionam faptul ca SC CONI SRL a obtinut autorizatia de construire nr.1281/2006 pentru realizarea treptelor.

Comisia da aviz favorabil pe 3 ani.

18. Cu privire la solicitarea inaintata de SC BALEXIM Com SRL cu sediul in Ploiesti str. Brancoveanu Voda nr. 4, va comunicam urmatoarele:

Între municipiul Ploieşti şi SC BALEXIM COM SRL a fost incheiat contractul de inchiriere nr.221889/25.11.2003 pentru terenul care are destinatia de **cale de acces**, situat in Ploiesti, B-dul Republicii nr.169, bl.26F, ap.2. Termenul contractului expira la **10.12.2010.**

partiala a clauzelor contractuale". Totodata va facem cunoscut, ca au mai existat solicitari din partea unor chiriasi, insa pentru motivul mentionat mai sus, nu s-a putut da curs doleantelor petentilor.

Comisia propune amânare.

47. Cu privire la solicitarea inaintata de doamna Tanase Elena, str.Democratiei, nr.38, prin care solicita scutirea de la plata chiriei conform prevederilor Legii 359/2009, va comunicam urmatoarele :

Doamna Tanase Elena detine in str. str.Democratiei, nr.38, un spatiu de locuit format dintr-o camera in suprafata de 17,63m.p., wc in curte in suprafata de 1,00 m.p.si teren curte in cota indiviza in suprafata de 24,00 m.p. in baza contractului de inchiriere nr.12334/29.06.2009. Chiria lunara a fost calculata conform Hotararii Guvernului Romaniei nr.310/2007, respectiv 40,25 lei si este achitata inclusiv luna octombrie 2010. In contractul de inchiriere figureaza singura. Termenul contractului de inchiriere expira la data de 18.05.2014.

Prin cererea nr.21101/25.11.2010, doamna Tanase Elena solicita scutirea de la plata iriei conform prevederilor Legii 359/2009, motivat de faptul ca este persoana cu handicap gradul accentuat, asa cum rezulta din Certificatul de incadrare in gradul de handicap cu caracter temporar nr.6881/17.06.2010 (12 luni) , eliberat de catre Consiliul Judetean Prahova,Comisia de evaluare a persoanelor cu handicap pentru adulti.

Avand in vedere Legea nr.359/20.11.2009 pentru modificarea art.20 alin (2) lit.b) din Legea nr.448/2006 privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap care prevede „scutirea de la plata chiriei pentru suprafetele locative cu destinatie de locuinte detinute de stat sau de unitatile administrativ-teritoriale ale acestuia si care sunt in folosinta acestor persoane", se constata ca persoana sus mentionata este indreptatita sa beneficieze de scutirea de la plata chiriei de la data depunerii cererii, respectiv 25. 11 2010 pana la data de 17.06.2011, data expirarii certificatului de handicap.

Comisia da aviz favorabil pe data depunerii cererii.

Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale:

Consilieri: dl. Mateescu Radu

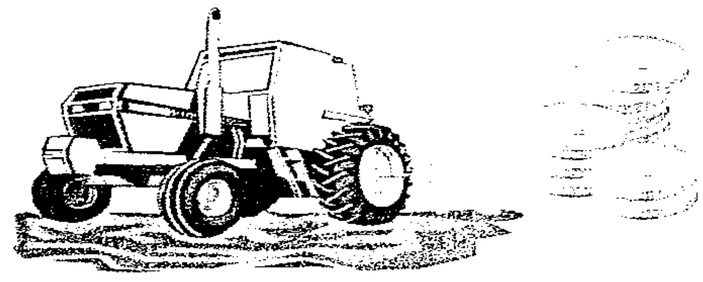
d-na Stanciu Marilena

dl. Popa Constantin

dl. Horghidan Costel

dl. Dumitru Cristian

P.F.A.
BUCUR N. ALEXANDRU
EVALUATOR



RAPORT DE EVALUARE

P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU - EVALUATOR
str. Infratirii, nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap.116, Ploiesti
tel: 0720 546 418, e-mail: sandeibucur@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP

"TEREN"

SITUATA IN MUN. PLOIESTI,

STR. CAMELIEI, NR.23, BL.117,

SC.B, PARTER AP.23

JUDET PRAHOVA

NUMAR CADASTRAL:345-C1-B-U23

PENTRU VANZARE

PROPRIETAR:	**PRIMARIA MUNICIPILUI PLOIESTI**
CLIENT:	Persoana fizica: **MANOLE ALEXANDRU ROZINI**
DESTINATAR:	Persoana juridica: **PRIMARIA MUNICIPILUI PLOIESTI-DIRECTIA DE GESTIIUNE PATRIMONIU, SERVICIU VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE** Persoana fizica: **MANOLE ALEXANDRU ROZINI**
VALOARE DE PIATA:	**2.088 LEI** ECHIVALENT **501 EURO**
RAPORT NR.:	**470/ 21 MARTIE 2011**

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului.

P.F.A. Bucur N. Alexandru Evaluator

Str. Infratirii nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap. 116,
Ploiesti, Prahova

Tel. : 0720546418
E-mail : sandelbucur@yahoo.com

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr.470 / 21.03.2011	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr.

1.	**EVALUATOR**	**BUCUR ALEXANDRU**
	Legitimație ANEVAR	Nr. 9919 / 2011
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO
	Firma	**PFA BUCUR N. ALEXANDRU-EVALUATOR**
	Adresa	Str. Infratirii nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap. 116, Ploiesti, Prahova Tel. : 0720546418 E-mail : sandelbucur@yahoo.com

2.	**CLIENT**	**Persoană fizica:** **MANOLE ALEXANDRU ROZINI**
	Adresa	▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Aleea Aeroportului, nr 3, bl. 125F, et. 1, ap.8 ▪ Tel:0729159871
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**Persoană fizica:** **MANOLE ALEXANDRU ROZINI** **Persoană Juridica:** **PRIMARIA MUNICIPILUI PLOIESTI-DIRECTIA DE GESTIIUNE PATRIMONIU, SERVICIU VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE**

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)**	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN - suprafata 4,32 mp
	Proprietar	Persoană juridica: **PRIMARIA MUNICIPILUI PLOIESTI**
	Adresa proprietății	▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Str. Cameliei, nr 23, bl. 117, sc.B, parter, ap.23

		Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova.
	conditii limitative deosebite	- NU a fost prezentat extras de carte funciara pentru informare. – Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca este liber de orice fel de sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	**2.088 LEI echivalent 501 EUR**

BUCUR ALEXANDRU

Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR

5.	**BAZA DE EVALUARE**	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare/Concesionare
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată la data de 18.03.2011, de catre ing. Bucur Alexandru
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	21.03.2011
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,1683 LEI

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	▪ Descrierea proprietatii, ▪ Adresa: mun. Ploiesti, Str. Cameliei, nr 23, bl. 117, sc.B, parter, ap.23,Jud Prahova - Descrierea: Teren intravilan in suprafata de 4,32 mp pozitionat in partetea din spate a blocului 117 in dreptul sufrageriei apartamentului 23. ▪ Proprietar si dobândire, - Proprietar: **PRIMARIA MUNICIPILUI PLOIESTI** - Dobandirea apartamentului nr. 23 - Temei legal: Temei contractual: Contract de vanzare cumparare nr. 2144/22.12.2009, Incheierea de intabulare nr. 47613/15.10.2009, În ANEXA este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății :Contract de vanzare cumparare nr. 2144/22.12.2009, Incheierea de intabulare nr. 47613/15.10.2009, Releveu apartament, Plan de incadrare in zona, Documentatie balcon: Memoriu tehnic justificativ, Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, Plan balcon ▪ Sarcini, - din informatiile existente la momentul intocmirii raportului de evaluare –Nu sunt sarcini si proprietatea poate fi tranzactionata liber pe piata. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca este liber de orice fel de

		sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata ▪ Pentru apartament situat in mun. Ploiesti, Str. Cameliei, nr 23, bl. 117, sc.B, parter, ap.23,Jud Prahova - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară 62609/Ploiesti - Număr cadastral: 345-C1-B-U23 - Menţiuni speciale în Cartea Funciară: - - Extras de Cartea Funciară: -neprezentat În ANEXA este prezentată copia xerox : Contract de vanzare cumparare nr. 2144/22.12.2009, Incheierea de intabulare nr. 47613/15.10.2009, Releveu apartament, Plan de incadrare in zona, Documentatie balcon: Memoriu tehnic justificativ, Plan de situatie, Plan de incadrare in zona, Plan balcon
	MENŢIUNI 1: Situaţia privind Cartea Funciară	– din informatiile existente la momentul intocmirii raportului de evaluare –Nu sunt sarcini si proprietatea poate fi tranzactionata liber pe piata. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca este liber de orice fel de sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata – nu a fost prezentata alta documentatie privind dreptul de proprietate decat cea anexata la prezentul raport - nu a fost prezentat extras de carte funciara pentru informare.
	MENŢIUNI 2: Abateri / neconcordanţe de la înscrierea din Cartea Funciară	
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAŢIA CADASTRALĂ**	▪ Documentatia cadastrala : ▪ Suprafaţa de teren supusa evaluarii: - TEREN: S_i =4,32 mp
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	rezidential

9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	**Urban: zona semicentrala in cartierul Nord(Cameliei) , zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri ; pozitia terenului este la aprox. 100m de fostul Complex Ideal (pozitionat in partea din spate a blocului 177)**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - Str. Cameliei - Str. Gageni ▪ Feroviar: ▪ Calitatea reţelelor de transport: asfaltate
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei zona semicentrala in cartierul Nord in zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri ; pozitia terenului este la aprox. 100m de fostul Complex Ideal Tipul zonei - ▪ Cartier blocuri de locuinţe În zonă se află: ▪ Reţea de transport în comun în apropiere , cu mijloace de transport suficiente, autobuz,

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

		▪ Unități comerciale în apropiere : (magazine)suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară, (Piata Mihai Bravu) , supermarket InterEx ▪ Unități de învățământ , Sc. genenerala ▪ Unități medicale -Spital Municipal Ploiesti ▪ Instituții de cult- Biserica ▪ Sedii de bănci;- ▪ Instituții guvernamentale –
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbană de apă: existentă ▪ Rețea urbană de termoficare: existentă ▪ Rețea urbană de gaze: existentă ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Poluare in limitele orasului Ploiesti
	AMBIENT	▪ Trafic auto intens
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		**zona semicentrala in cartierul Nord(Cameliei) , zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri ; pozitia terenului este la aprox. 100m de fostul Complex Ideal (pozitionat in partea din spate a blocului 177)** Poluare in limitele orasului Ploiesti. Ambient civilizat.

10.	**DESCRIEREA TERENULUI**	
	DATE GENERALE	▪ Amplasare : mun Ploiesti cartier Nord ▪ Suprafața S = 4,32mp ▪ Deschiderea la drum: -
	DESCRIERE	▪ Dimensiuni: 1,2m x3,6 m ▪ Forma: regulată ▪ Inclinare: plat ▪ Inundabil: nu ▪ Imprejmuit -neimprejmuit
	VECINATATI IMEDIATE	▪ N – poprietate Primaria Ploiesti ▪ S – bloc 117 ▪ E – poprietate Primaria Ploiesti ▪ V – poprietate Primaria Ploiesti
	VECINATATI	▪ Cartier de blocuri
	UTILITATI	▪ Gaze – da ▪ Electricitate – da ▪ Canalizare –da ▪ Apa – da
	IMPREJMUIRE	▪ neimprejmut
	CERTIFICAT DE URBANISM NR.	▪ neprezentat

5/

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenurilor
NATURA ZONEI	▪ Zonă ocupata in special de cartier de blocuri cu regim de inaltime P+4
	▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie in stagnare, somaj ridicat
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ medie
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ tendinta spre echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim:87 EURO/mp ▪ Maxim:133 EURO/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ **echilibru ; Tendință: piata imobiliara este in stagnare, numarul de tranzactii fiind forte redus datorita crizei financiare si situatiei de nesiguranta generata de aceasta** ▪ **REZULTATUL CERCETARII; pe termen mediu si lung –posibilitate de stabilizare a preturilor sub nivelul actual . LICHIDITATE MEDIE,** **Se vor anexa oferte care sustin elementele de piată cuprinse în prezentul raport.**

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A VIII-A, 2007	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

12.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.
Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informaţii de pe piaţa terenurilor intravilane , precum şi studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.
Concluzia este că, cea mai bună utilizare a proprietăţii în cauza este utilizarea ca proprietate agricola

Practic, tinand cont de tipul terenului si de amplasarea acestuia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren liber – curs constructii. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

12.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparaţiei de piaţă prin corecții brute.
A fost determinata valoare terenului in zona (116EURO/mp) folosind ca etalon suprafata construita a blocului 117 , respectiv 1325 mp.
Tinand cont de acesta valoare a fost deteminata valoarea de piata a suprafetei de teren supusa evaluarii in prezentul raport adica 4,32 mp

Nota: A fost utilizata numai aceasta metoda de determinare a valorii de piata deorece pentru utilizarea celorlalte metode nu au fost identificate informatii suficente si sustenabile pentru utilizarea acestora in prezentul raport

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	**2.088 LEI echivalent 501 EUR**

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ŞI CONDIȚII LIMITATIVE ŞI ALTELE

13.1. DEFINIȚII

- VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4.32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova.

13.2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare. Toate afirmatiile din prezentul raport sunt valabile la data raportului.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi

BUCUR ALEXANDRU VALABIL 2011

utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris şi aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare, sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat in ANEXA cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona şi aspectul interior si exterior al acesteia.

În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informații în EURO şi RON.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- Publicatii de specialitate
- Internet
- Informatii de spre tranzactii incheiate

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare şi cu ipotezele şi condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştință de cauză şi cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informații şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 20.03.2011.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menționate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparțiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4.32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE (NOI), A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA MEA (NOASTRĂ) ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**2.088 LEI echivalent 501 EUR**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**COMPARATIEI DIRECTE**

Intocmit
ing. Alexandru Bucur
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

ANEXE

ANEXA:	Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe
ANEXA:	Fotografii
ANEXA:	Harta
ANEXA:	Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
ANEXA:	Ci proprietar
ANEXA:	Contract de vanzare cumparare nr. 2144/22.12.2009/17.02.1992
ANEXA:	Incheiere de intabulare 47613/15.10.2009
ANEXA:	Releveu apartament
ANEXA:	Plan de incadrare in zona
ANEXA:	Memoriu tehnic justificativ
ANEXA:	Plan de situatie
ANEXA:	Plan balcon

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4.32mp situat in .mun. Ploiesti. str. Cameliei. nr.23. bl.117. sc.B. parter. ap.23. Jud Prahova.

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Suprafata bloc	***1.325,00***	**600**	**3.000**	**1.700**	**460**
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		**133**	**90**	**125**	**87**
Drepturi de proprietate	*concesionare*	*integral*	*integral*	*integral*	*integral*
Valoarea corectiei (%)		-30%	-30%	-30%	-30%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-40	-27	-38	-26
Pret corectat		**93,10**	**63,00**	**87,50**	**60,90**
Conditii vanzare (% din oferta)	-10%	*oferta*	*oferta*	*oferta*	*oferta*
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-9,310	-6,300	-8,750	-6,090
Pret corectat		**83,79**	**56,70**	**78,75**	**54,81**
Localizare	*semicentral (Cameliei)*	*periferic (Albert)*	*periferic (Albert)*	*periferic (Albert)*	*periferic (Albert)*
Valoarea corectiei (%)		50%	50%	50%	50%
Valoarea corectiei (Eur/mp.)		41,895	28,350	39,375	27
Pret corectat		**125,69**	**85,05**	**118,13**	**82,22**
Acces	*asfaltat*	*inferior*	*inferior*	*inferior*	*inferior*
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%	10%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		13	9	11,813	0
Pret corectat		**138,25**	**93,56**	**129,94**	**82,22**
Destinatia (utilizarea terenului)	*rezidential*	*similar*	*similar*	*similar*	*similar*
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		**138,25**	**93,56**	**129,94**	**82,22**
Utilitati	*pe teren*	*la strada*	*la strada*	*la strada*	*la 200m*
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%	50%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		6,913	4,678	6,497	41
Pret corectat		**145,17**	**98,23**	**136,43**	**123,32**
constructie demolabila pe teren	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		**145,17**	**98,23**	**136,43**	**123,32**
Inclinatie	plat	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		**145,17**	**98,23**	**136,43**	**123,32**
raportul l/L	0,076	0,67	0,065	*0,429*	*0,489*
Valoarea corectiei (%)		-20%	3%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-29,033	3	-20,465	-18,498
Pret corectat		**116,13**	**101,18**	**115,97**	**104,82**

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4.32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova.

Suprafata blocului (mp.)	***1.325,00***	*600*	*3.000*	*1.700*	*460*
Valoarea corectiei (%)		-5%	15%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-7,258	15	0,000	-6,166
Pret corectat		**108,87**	**115,91**	**115,97**	**98,66**
Total corectie bruta		146,878	92,515	124,400	125,367
Total corectie bruta procentual		110,43%	102,79%	99,52%	144,10%
	corectie bruta cea mai mica			X	
Valoarea unitara estimata (rotund) (eur/mp.)		**116,0 EURO/mp**			
Suprafata teren - constructie balcon		**4,32 mp**			
Valoarea estimata teren in suprafata de 4,32mp(rotund)		**501 €**			
Curs valutar (lei/eur)		4,1683			
Valoare estimata		**2.088 lei**			

Tinand cont de faptul ca prin calculul de mai sus am determinat valoarea de piata a terenului in zona folosind ca etalon suprafata blocului 177 (1325mp) valoare suprafetei de 4,32mp pe care se va realiza balconul este : 4,32 mp x 116 EUR/mp = 501 EUR

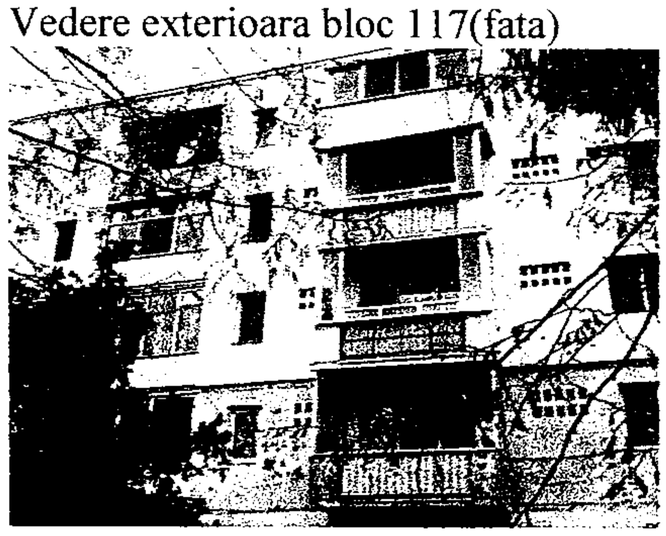
Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4.32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova.

FOTOGRAFII

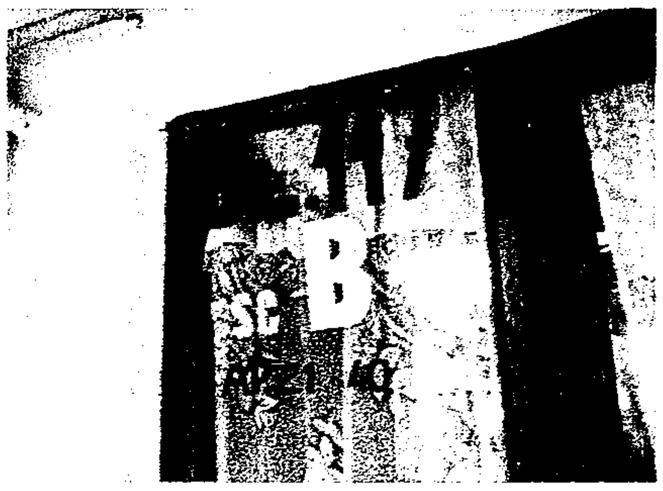
Vecinatati (fata)

Vecinatati(fata)

Vedere exterioara bloc 117(fata)

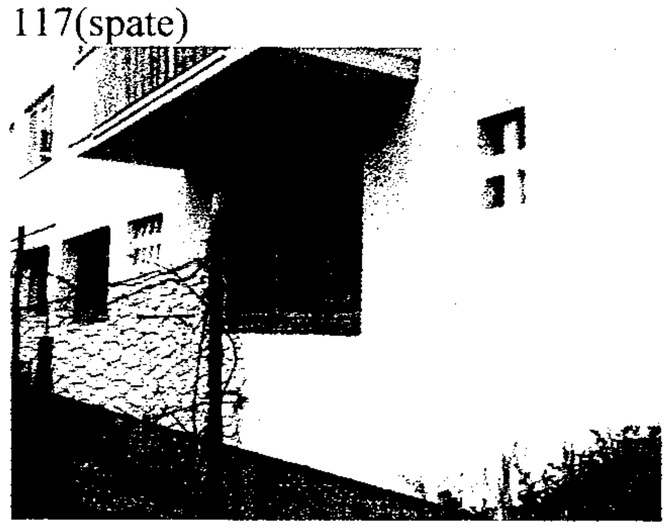


Vedere intrare bloc 117



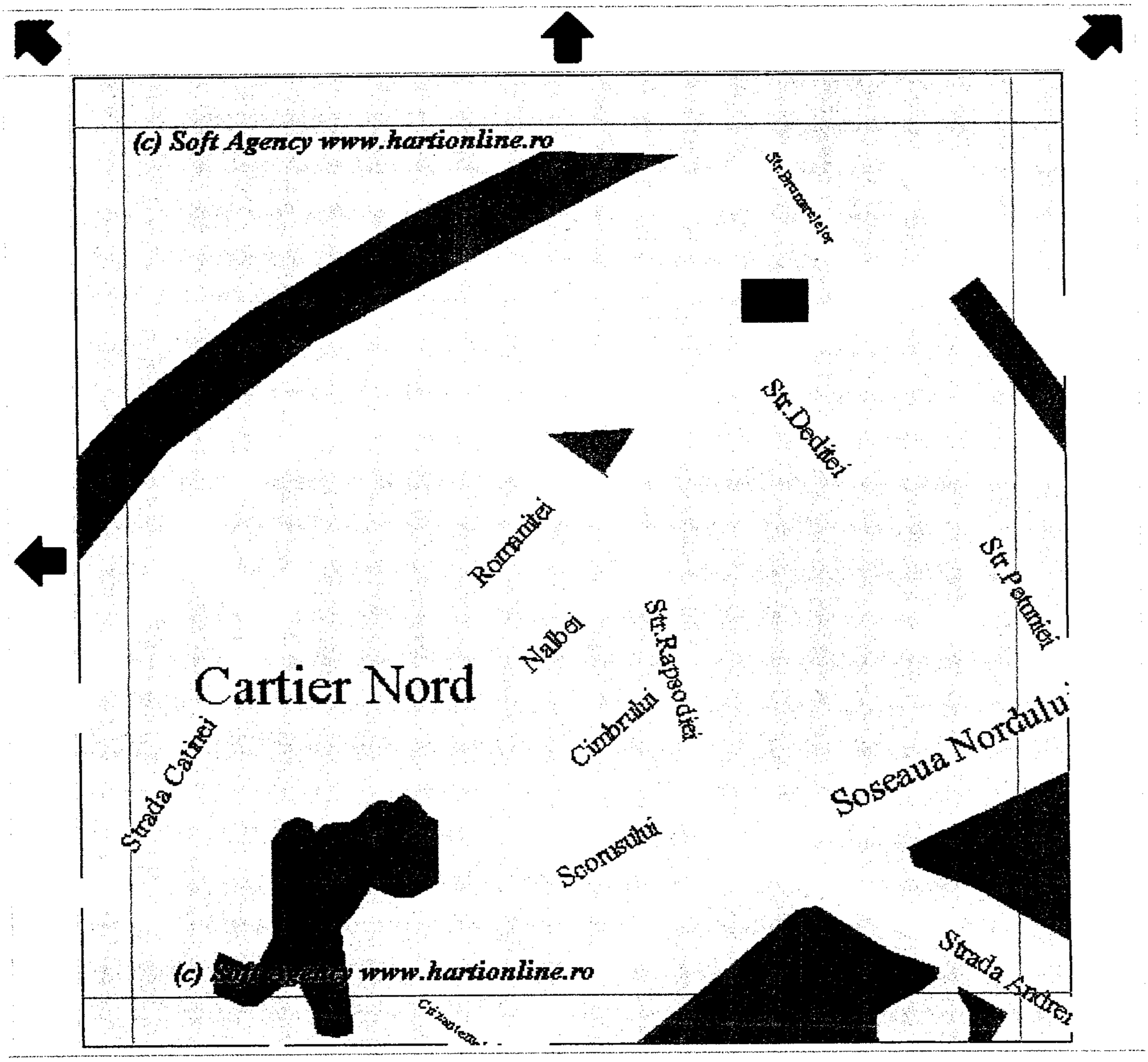
Vecinatati(spate)

Teren-vedere exterioara bloc 117(spate)



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. M Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova.

HARTA



COMPARABILE

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4.32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

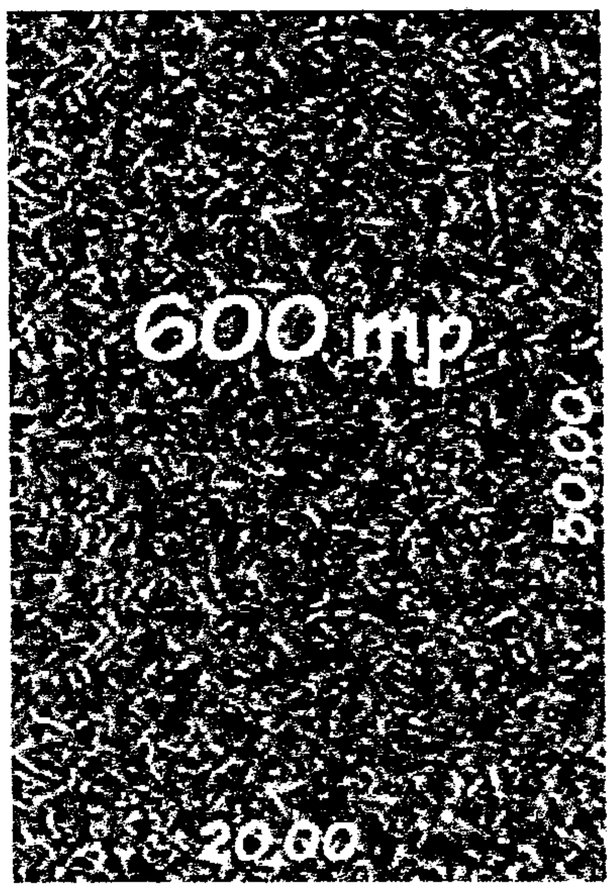
COMPARABILA 1

Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri
Ploiesti, zona Nord

80.000
EUR
Preț negociabil

Tip teren: intravilan constructii
Suprafața teren: 600 mp
Front stradal: 20 m

Marshall Imobiliare - vanzari terenuri



- Caracteristici

Suprafața teren: 600 mp
Front stradal: 20 m
Nr. fronturi: ---
Lățime drum acces:---

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova,

Înclinație teren: ---
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren:Nu
Suprafața construită:---

- Specificații

Modificat la: 16/03/2011

Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte informații

- Alte detalii:
  MARSHALL IMOBILIARE intermediaza inchirieri si vanzari-cumparari de apartamente, case, vile, terenuri si spatii comerciale si ofera servicii profesionale de consultanta imobiliara.
  Firma noastra dispune de o baza de date cuprinzatoare actualizata zilnic. Consilierii nostri va stau la dispozitie si va vor ajuta sa gasiti solutia ideala in functie de nevoile dumneavoastra si de bugetul de care dispuneti.

  Pentru mai multe detalii despre imobilul prezentat mai sus, cat si despre alte oferte din portofoliul nostru, ne puteti contacta la:
  Telefon: 0344.140152; 0733.358130; 0733.358132;
  E-mail:office@marshall-imobiliare.ro
  Web: www.marshall-imobiliare.ro

MARSHALL IMOBILIARE
Ploiesti, str. Gheorghe Doja, bl. 34A1, et. 1, ap. 5
www.marshall-imobiliare.ro
www.imobiliare.ro/marshallimobiliare

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4.32mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.23, bl.117, sc.B, parter, ap.23, Jud Prahova.

COMPARABILA 2

Imobil #34645 (Teren de vanzare)

Judet: Prahova
Localitate: Ploiesti
Zona: Cartier Albert

Suprafata: 3000 mp

Pret: 270000 EUR

Detalii:
teren intravilan 3 000 mp, deschidere 14 ml, oferit cu 90 euro/ mp, vinde si vecinul aceeasi suprafata si aceeasi deschidere, vazut MT - teren pretabil inevestitie, apoi dezmembrare pe loturi mici - toate utilitatile inclusiv canalizare, zona de vile noi

Truism imobiliare
Telefon fix: 0244 530 818 **Fax:** 0244 599 973 **Astral:** 0344 101 076

COMPARABILA 3

TRUISM IMOBILIARA

Imobil #33885 (Teren de vanzare)

Judet: Prahova
Localitate: Ploiesti
Zona: Cartier Albert

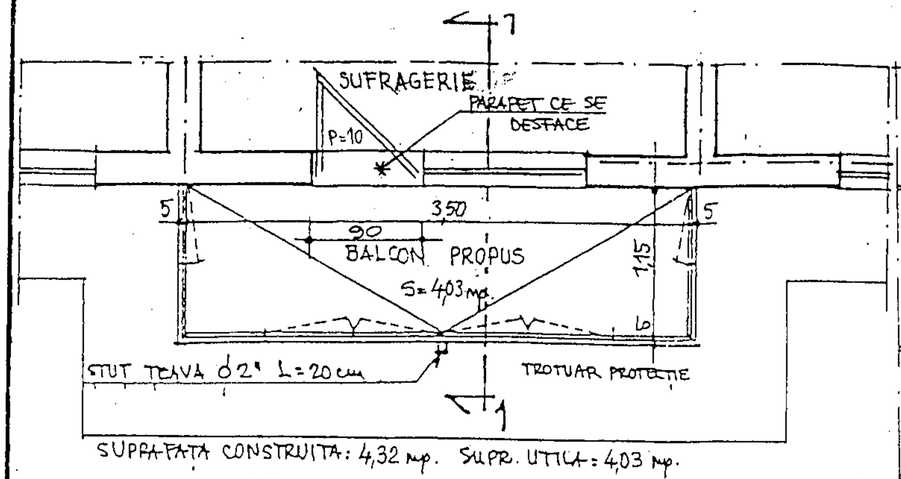
Suprafata: 1700 mp

Pret: 212500 EUR

Detalii:
teren 1 700 mp, deschidere 27 ml, cu drum lateral pe lungimea terenului pentru acces , oferit cu 125 euro / mp, apartine de Primaria Blejoi, toate utilitatile in fata terenului, zona de vile noi, vazut MT

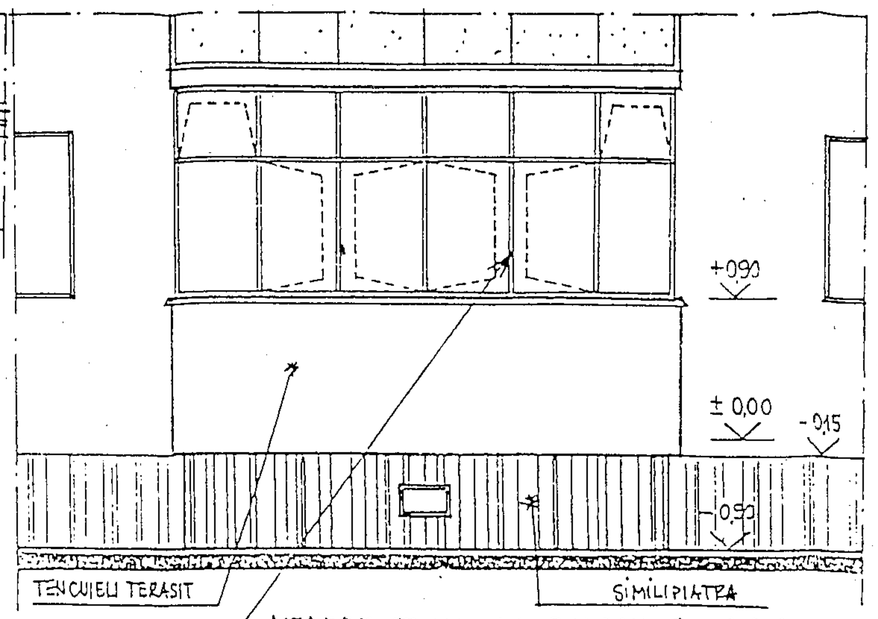
CONTACT INAPOI

Telefon fix: 0244 530 818 **Fax:** 0244 599 973 **Astral:** 0344 101 076

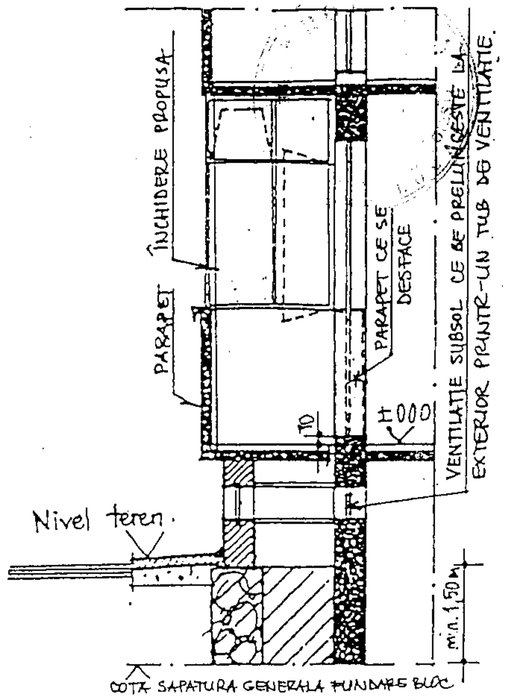


SUPRAFATA CONSTRUITA: 4,32 mp. SUPR. UTILA: 4,03 mp.

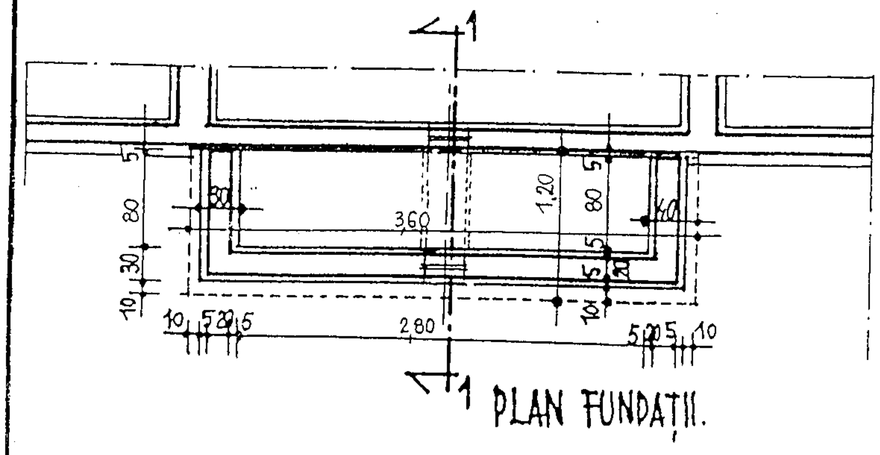
PLAN BALCON Sc.1:50.



VEDERE FRONTALA BALCON Sc.1:50



SECTIE 1-1 Sc.1:50



PLAN FUNDATII.

Închidere balcon tîmplărie metalică din profile laminate sau tablă ambutisată U.M.Ilasi cu ochiuri fixe si mobile cu geam incolor 3 mm vopsitorie uleiu pe tîmplărie-culoare brun.
Optional, închiderea se poate face si cu aluminiu (p.v.c.) cu geam termopan.

PLANUL ESTE INTOCHIT CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 806/02 IUN 2010 ELIBERAT DE PRIMARIA MUNIC. PLOIESTI.

NOTA
ÎN TIMPUL EXECUTIEI, BENEFICIARUL VA ANUNTA DE ÎNDATA PROIECTANTUL PENTRU ORICE PROBLEMA APĂRUTĂ, ÎN CAZUL DESCOPERIRII UNOR TRASEE SUBTERANE DE RETELE, SE VOR SISTA LUCRĂRILE SI VA FI CHEMAT PROIECTANTUL.

NOTA
Montajul tîmplăriei se va face la fata interioară a parapetului.

SUPRAFATA CONSTRUITA = 4,32 mp.
SUPRAFATA UTILA = 4,03 mp.

UNIUNEA ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
4178
Tudor Serban
BROASCA

CONSPROIECT S.A. PLOIESTI

SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALA "S.C. CONSPROIECT S.A. PLOIESTI" SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT.
DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL "S.C. CONSPROIECT S.A. PLOIESTI".

VERIFICATOR /EXPERT:	ING. ARON GH. CRISTIAN		CERINTA:	REFERAT/EXPERTIZA nr.: /	
CONDUCERE			COORDONARE		
DIRECTOR GENERAL	ing. Dabija Mihai Bogdan		DEZISTEANTA	ING. GR. MALAESCU	
DIRECTOR PROIECTARE	arh. Mircea Alexandru				
COORDONATOR C.T.A.	arh. Mihai Rădulescu				

consproiect s.r.l.
PLOIESTI ROMANIA
STRADA MARAMURES NR. 12 PLOIESTI 2000 TEL 122 655 141 383 FAX 125 419

MANOLE ALEXANDRU-ROZINA
Ploiesti Str. Camelei nr. 23
CONSTRUIRE SI ÎNCHIDERE BALCON PARTER BL. 117 AP. 23.

PR. NR. 95/2010

SEF PROIECT	ARH. C. BROASCA S.		Plan nr.: 2/2
PROIECTAT	ARH. C. BROASCA S.		PLANURI, SECTIE SI VEDERE PENTRU BALCON PARTER.
DESENAT	ARH. C. BROASCA S.		
VERIFICAT	ARH. C. BROASCA S.		

D.T.A.C.
SCARA 1:50
DATA 09.2010

Judetul Prahova
Teritoriul: Municipiul Ploiesti
Localitatea: Municipiul Ploiesti
INTRAVILAN
Proprietar : MANOLE ALEXANDRU-ROZINI
Domiciliu: Municipiul Ploiesti, Aleea Aeroportului Nr. 3, Bl. 126F, Et.1, Ap. 8
Adresa corpului de proprietate: Str. Cameliei nr. 23, Bl. 117, Sc. B, Parter, Ap. 23
Act de proprietate: Contract de Vanzare-Cumparare Nr. 2144/22.12.2009
Suprafata masurata bloc: 1325 mp

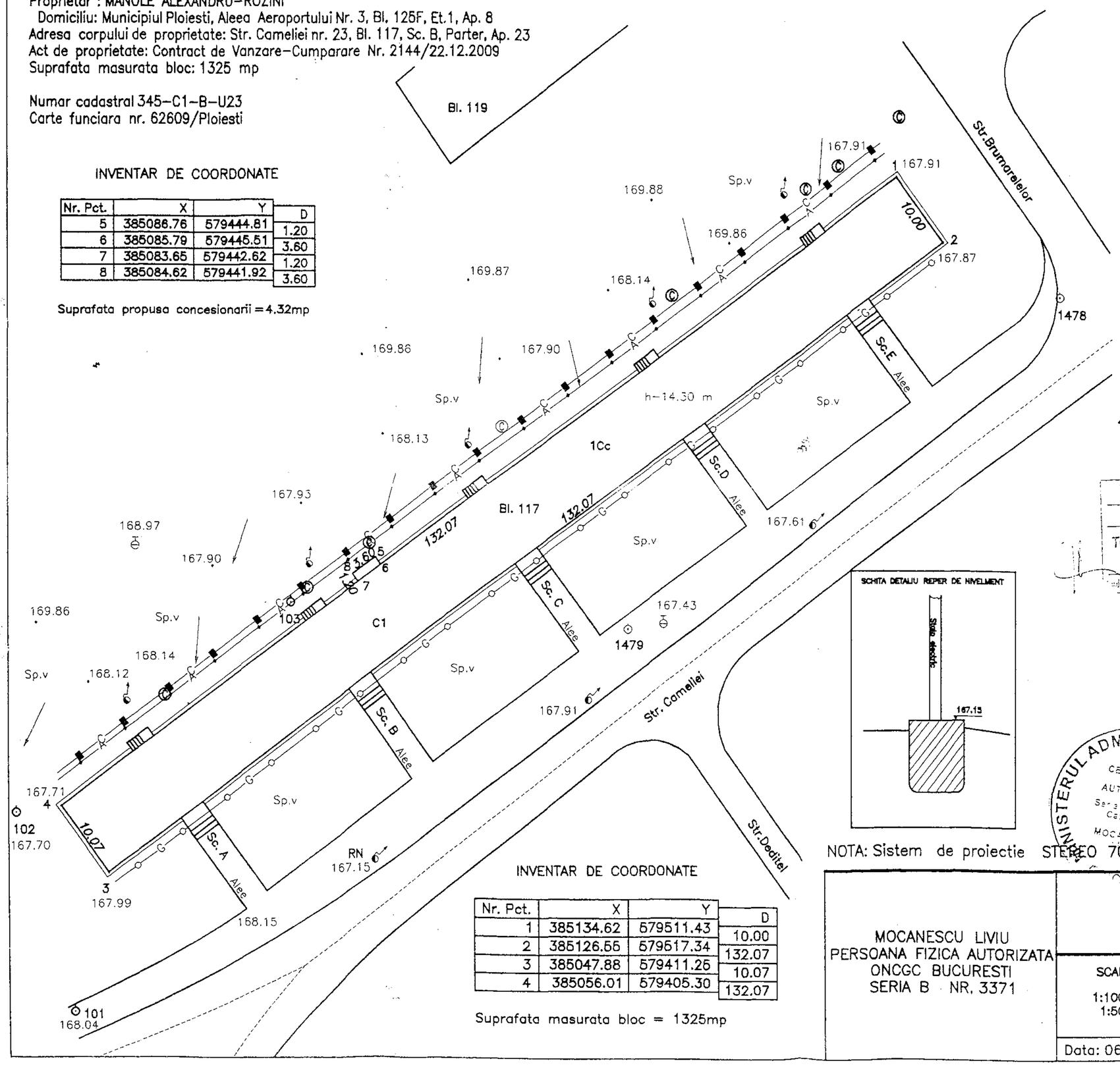
Numar cadastral 345-C1-B-U23
Carte funciara nr. 62609/Ploiesti

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:500

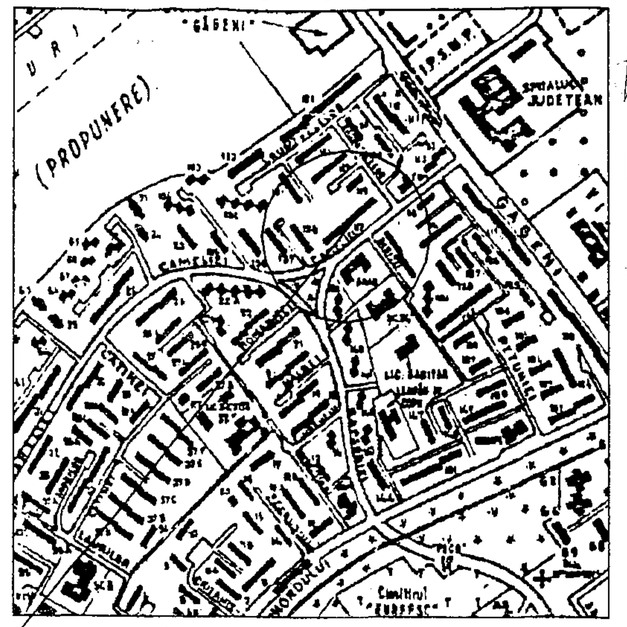
INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X	Y	D
5	385086.76	579444.81	1.20
6	385085.79	579445.51	3.60
7	385083.65	579442.62	1.20
8	385084.62	579441.92	3.60

Suprafata propusa concesionarii = 4.32mp



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1: 10000



Amplasament

Retea Electrica

RN — Reper de nivel stalp energie electrica cu cota z= 167.15 m

UNIUNEA ARHITECTILOR DIN ROMANIA
4178
Tudor Serban
BROASCA
membru arhitect cu drept de semnătură

Vizat O.C.P.I. Prahova
cf. Lg. 50/1991
Republicata 2001

SCHITA DETALIU REPER DE NIVELMENT

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 3371
Categoria 3
MOCANESCU LIVIU

NOTA: Sistem de proiectie STEREO 70, sistem de referinta Marea Negra 1975

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	X	Y	D
1	385134.62	579511.43	10.00
2	385126.55	579517.34	132.07
3	385047.88	579411.25	10.07
4	385056.01	579405.30	132.07

Suprafata masurata bloc = 1325mp

MOCANESCU LIVIU
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA
ONCGC BUCURESTI
SERIA B NR. 3371

Suport topografic pentru obtinere
Autorizatie de Recompartimentare apartament si construire si inchidere balcon parter

SCARA
1:10000
1:500

Data: 06.2010

Proprietar : MANOLE ALEXANDRU-ROZINI
Adresa corpului de proprietate: Str. Cameliei nr. 23, Bl. 117, Sc. B, Parter, Ap. 23