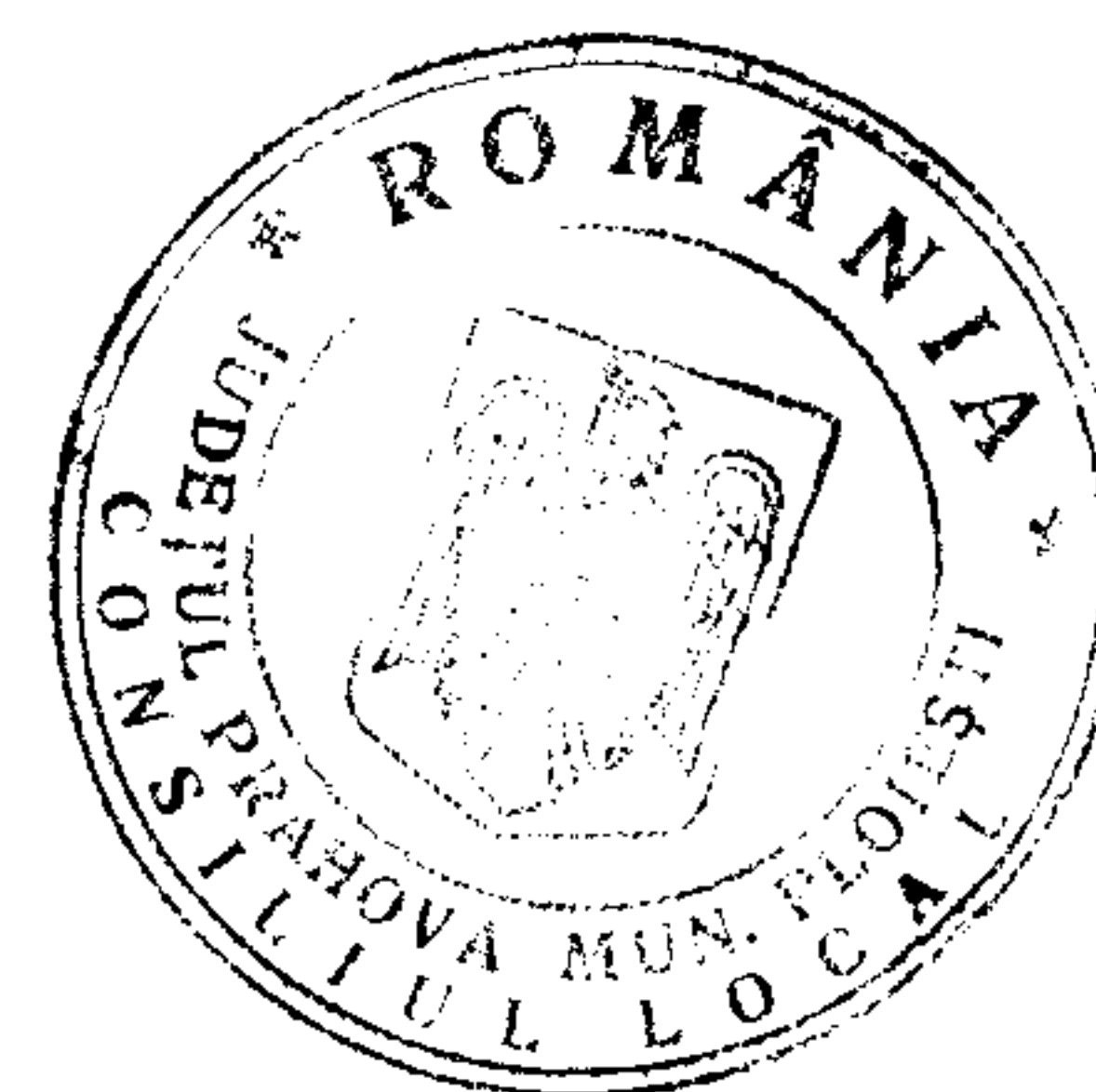


**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU**



**APROBAT,  
VICEPRIMAR  
CRISTIAN DUMITRU**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotarare cu privire la modificarea pozitiilor 837 si 1074, din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in *Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*

Potrivit prevederilor art.4 din Legea nr.213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea municipiului care nu fac parte din domeniul public, asupra acestor bunuri municipiul avand drept de proprietate privata.

In timp, prin efectul legii sau prin alte acte normative in patrimoniul municipiului au intrat bunuri imobile asupra carora autoritatea publica locala trebuie sa-si manifeste atributurile dreptului de proprietate si anume: posesia, dispozitia si folosinta.

In temeiul prevederilor Hotararii nr.18/1997 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, locuintele reprezentand fondul locativ de stat si spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta au trecut in patrimoniul municipiului Ploiesti. De asemenea, prin Hotararea nr.20/1998, Consiliul Local al municipiului Ploiesti a aprobat trecerea in administrarea sa directa a locuintelor, spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta si a terenurilor aferente sus mentionate.

Predarea – Primirea acestora s-a facut pe baza de proces verbal.

Prin adresa inregistrata sub nr.10068/2006 la Primaria municipiului Ploiesti, S.C.Conti S.A. a precizat ca potrivit ordinului Oficiului Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara proprietarii au obligatia sa procedeze la efectuarea lucrarii cadastrale a imobilelor si intabularea proprietatii.

In vederea intabularii, Oficiul Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara solicita lucrarea cadastrala a imobilului si actul de proprietate al municipiului Ploiesti pentru fiecare imobil.

In baza Legii nr. 18/1991, art. 36, alin. 1, terenurile aflate in proprietatea statului, situate in intravilanul localitatii, aflate in administrarea primariilor la data intrarii in vigoare a acestei legi au trecut de drept in proprietatea localitatii.

Precizam ca la data intrarii in vigoare a Legii nr. 18/1991, terenurile cuprinse in anexa se aflau in administrarea Consiliului Local si fac parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti, prin efectul legii. Acestea constituie obiectul unor contracte de inchiriere, concesiune sau comodat. Prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 267/2006 au fost incluse in inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului mai multe categorii de bunuri, in Anexa 1 fiind incluse locuintele supuse inchirierii si terenurile aferente.

Astfel, la pozitia 837 din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr.267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in *Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti* se afla inregistrat imobilul situat in Ploiesti str.Democratiei nr.33 cu destinatia de locuinta cu suprafata utila de 62,20 m.p., teren curte in suprafata de 457,68 m.p.si garaj in suprafata de 26,00 m.p.

In urma verificarilor actelor aflate la dosarul tehnic al imobilului situat in Ploiesti, str.Democratiei, nr.33, corp B, s-a constatat faptul ca in anul 1970 chiriasa Alexandrescu Elena a executat in baza Autorizatiei de Construire nr.86/12.03.1970 eliberata de catre Consiliul Popular al Municipiului Ploiesti, Comitetul Executiv, o extindere a constructiei, constand dintr-o bucatarie si camera (anexa) in suprafata construita de 18,04 m.p. si suprafata utila de 14,01 m.p.care au fost incluse in contractul de inchiriere, insa a fost omisa din inventarul mijloacelor fixe. In baza contractului de vanzare-cumparare nr. 1582-N/12.06.1998, doamna Alexandrescu Elena cumpara spatiul de locuit, format din doua camere si wc iar anexa(camara si bucataria ) nu a facut obiectul vanzarii deoarece nu a figurat inscrisa in inventarul mijloacelor fixe. Conform incheierii de intabulare nr.4619/2002 a fost inscris in cartea funciara pe numele doamnei Alexandrescu Elena spatiul care a facut obiectul contractului de vanzare-cumparare impreuna cu anexa mentionata mai sus. In data de 8 iunie 2006, doamna Alexandrescu Elena a decedat. Mostenitorii acesteia (Dragos Maria si Alexandrescu Ion) au instrainat locuinta domnilor Zaharia Ana-Maria-Florina si Tuclea Ciprian Gabriel conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 884/31.03.2010 de Biroul Notarului Public Neculae Aurelian. Potrivit acestui contract de vanzare-cumparare, constructia C2, (camara si bucataria) nu a facut obiectul vanzarii. Ulterior s-a efectuat o rectificare de carte funciara sub nr. 18619/12.04.2010 in sensul ca anexa formata din camera si bucatarie identificata C2 este proprietatea municipiului Ploiesti. Doamna Zaharia Ana-Maria-Florina si domnul Tuclea Ciprian Gabriel au solicitat cumpararea acestei anexe. Cu acordul institutiei noastre, acestia au procedat la evaluarea anexe pe cheltuiala proprie, in numele municipiului Ploiesti, in vederea inscrierii in evidenta mijloacelor fixe .

In urma evaluarii efectuata de catre expert tehnic acreditat A.N.E.V.A.R., Maghiar Ioan, a rezultat ca aceasta anexa are o valoare de 3.358 lei fara T.V.A si a fost inscrisa in inventarul mijloacelor fixe sub nr.I-2 S1 0525.

La pozitia 1074 din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in *Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti* se afla inregistrat imobilul situat in Ploiesti str. Postei nr. 3 cu destinatia de locuinta cu suprafata utila de 47,08 mp.

Imobilul situat in strada Postei nr. 3 are regim de proprietate mixta.

In baza Deciziei nr. 208/1968 a Sfatului Popular al Orasului Regional Ploiesti, s-a trecut in administrarea I.L.L parterul cladirii si teren in suprafata de 274,71 mp.

In baza Deciziei nr. 682/14.12.1971 a Biroului Permanent al Comitetului Executiv, s-a trecut in proprietatea statului, etajul cladirii format din: 3 camere, hol, bucatarie, baie, WC, oficiu, vestibul, terasa, casa scarii si mansarda formata din: 2 camere, coridor, WC, bucatarie, casa scarii, in suprafata de 64,70 mp precum si podul cladirii. Parterul si etajul cladirii a fost cumparate in baza Legii nr.112/1995 de fostii chiriasi.

Mansarda imobilului a fost inchiriata diferitelor persoane fizice, ultimul chirias al municipiului Ploiesti fiind domnul Rotaru Claudiu. Potrivit contractului de inchiriere nr. 26545/15.07.1999 spatiul cu destinatia de locuinta situat in Ploiesti, strada Postei, nr. 3, era format dintr-o camera in suprafata de 27,17 mp si dependinte in suprafata de 19,02 mp

si teren curte in suprafata de 19,02 mp. In anul 2001 domnul Rotaru Claudiu a fost actionat in instanta de judecata pentru rezilierea contractului de inchiriere din cauza nerespectarii unor clauze contractuale (neplata chiriei si pentru neuz spatiu). Prin Sentinta Civila nr. 11961/2001 pronuntata de Judecatoria Ploiesti s-a dispus rezilierea contractului de inchiriere nr. 26545/15.07.1999 si evacuarea paratului din spatiul proprietatea municipiului Ploiesti. Sentinta a fost pusa in executare in data de 31.07.2007 de catre Executorul judecatoresc Matei Sebastian.

Din studierea dosarului tehnic al imobilului a reiesit faptul ca eronat s-a intocmit contractul de inchiriere pentru o camera si dependinte.

In urma documentatiei intocmita de catre Oficiul Public Proiect, mansarda are urmatoarele suprafete:

- camera in suprafata de 19,17 mp;
- camera in suprafata de 11,59 mp;
- terasa in suprafata de 7,74 mp;
- bucatarie in suprafata de 8,73 mp;
- WC in suprafata de 2,06 mp;
- coridor in suprafata de 5,62 mp

In prezent spatiu este liber, iar potrivit Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 76/28.02.2011, s-a propus repartizarea acestuia catre doamna Bogdan Elena.

Ca atare, este necesara modificarea pozitiilor nr. 837 si nr. 1074 din Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr.267/2006, in sensul de a se include o noua pozitie : „, constructie : Anexa compusa din camera si bucatarie in suprafata utila de 14,01 m.p. situate in strada Democratiei nr. 33 si respectiv de a se modifica suprafata locuintei situate in strada Postei nr. 3.”

Avand in vedere cele mentionate mai sus propunem spre analiza si aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti, proiectul de hotarare alaturat.

**DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Florin Petrache**

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,**  
**Amedeo Florin Tabirca**

  
**AVIZAT,**

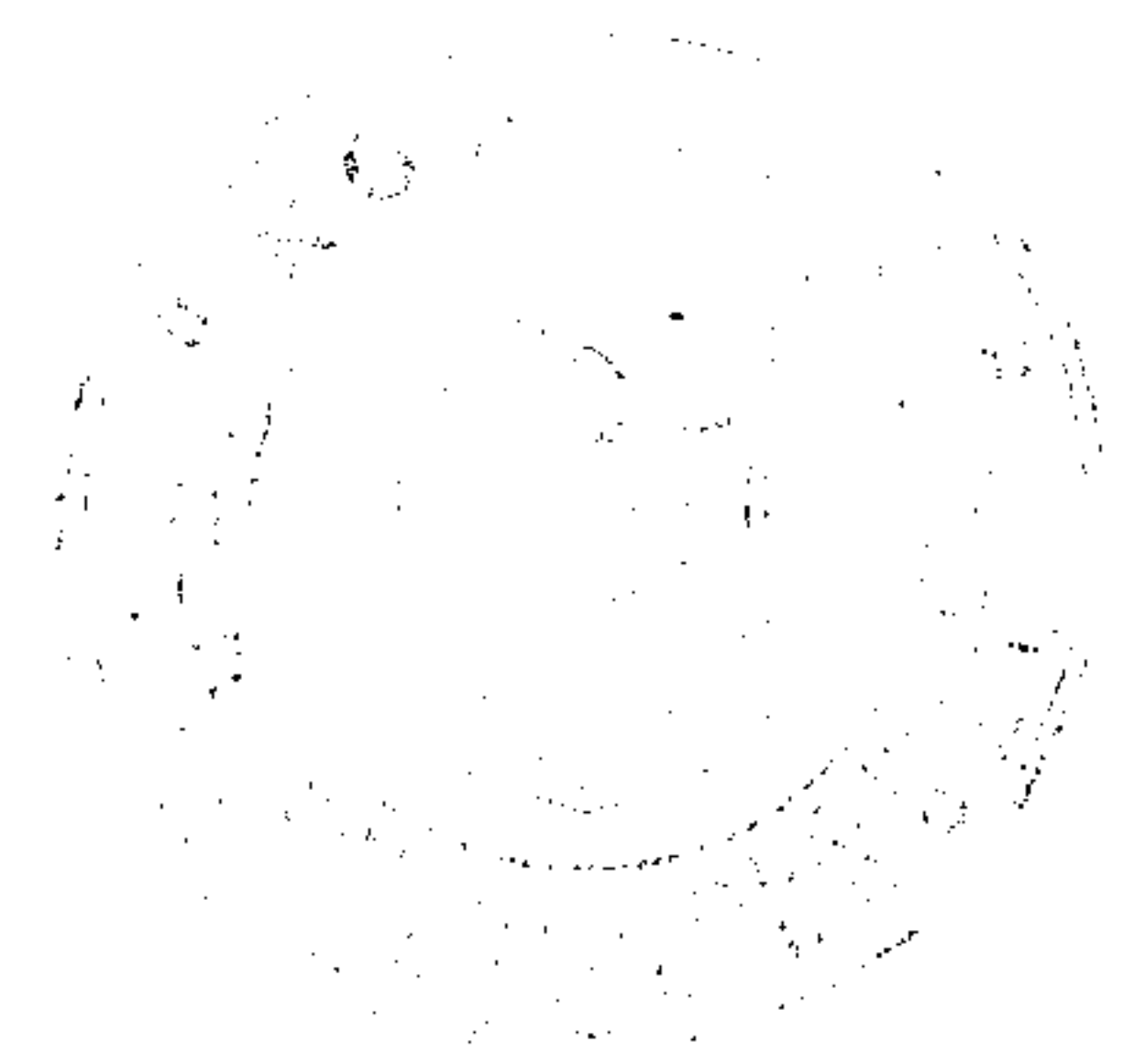
**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA**  
**JURIDIC- CONTENCIOS**  
**CONTRACTEACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Simona Albu**



**DIRECTIA MANAGEMENT**  
**FINANCIAR-CONTABIL,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**



**20 APR 2011**



## **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

la proiectul de hotarare cu privire la modificarea pozitiilor 837 si 1074, din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in *Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*

Domeniul privat al municipiului Ploiesti este alcatuit, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, din bunuri aflate in proprietatea sa, bunuri ce nu fac parte din domeniul public al localitatii.

Prin efectul legii si prin alte acte normative in patrimoniul municipiului Ploiesti au intrat bunuri asupra carora municipiul are drept de proprietate privata.

In Anexa nr.1 la Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 267/29.11.2006 privind includerea unor imobile in *Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti* sunt cuprinse imobile aflate in domeniul privat al municipiului Ploiesti, inscrierea in anexele la hotarare facandu-se in baza elementelor de identificare cu care acestea au figurat in evidentele diversilor administratori de-a lungul timpului.

Avand in vedere faptul ca imobilele se afla in circuitul civil se impune ca acestea sa figureze in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti, pentru a putea fi intabulate.

Astfel in patrimoniul municipiului Ploiesti figureaza imobilele situate in strada Democratiei nr. 33 si Postei nr. 3.

Urmare verificarii actelor aflate la dosarul tehnic al imobilului situat in Ploiesti, str. Democratiei , nr.33, a rezultat ca anexa (camara si bucatarie) cu suprafata utila de 14,01 m.p si suprafata construita de 18,04 m.p.nu a figurat inscrisa in *Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ploiesti*.

Din studierea dosarului tehnic al imobilului situat in Ploiesti, str.Postei, nr.3, a reiesit faptul ca eronat s-a intocmit contractul de inchiriere pentru o camera si dependinte.


In urma documentatiei intocmita de catre Oficiul Public Proiect, mansarda situata in Ploiesti, strada Postei nr. 3, are urmatoarele suprafete:

- camera in suprafata de 19,17 mp;
- camera in suprafata de 11,59 mp;
- terasa in suprafata de 7,74 mp;
- bucatarie in suprafata de 8,73 mp;
- WC in suprafata de 2,06 mp;
- coridor in suprafata de 5,62 mp

Fata de cele expuse mai sus, propunem spre analiza si aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti, proiectul de hotarare privind modificarea pozitiilor 837 si 1074, din Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 267/29.11.2006 cu privire la includerea unor imobile in *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiesti* in ceea ce priveste imobilul situat in str. Democratiei nr. 33 si imobilul situat in str. Postei nr. 3.

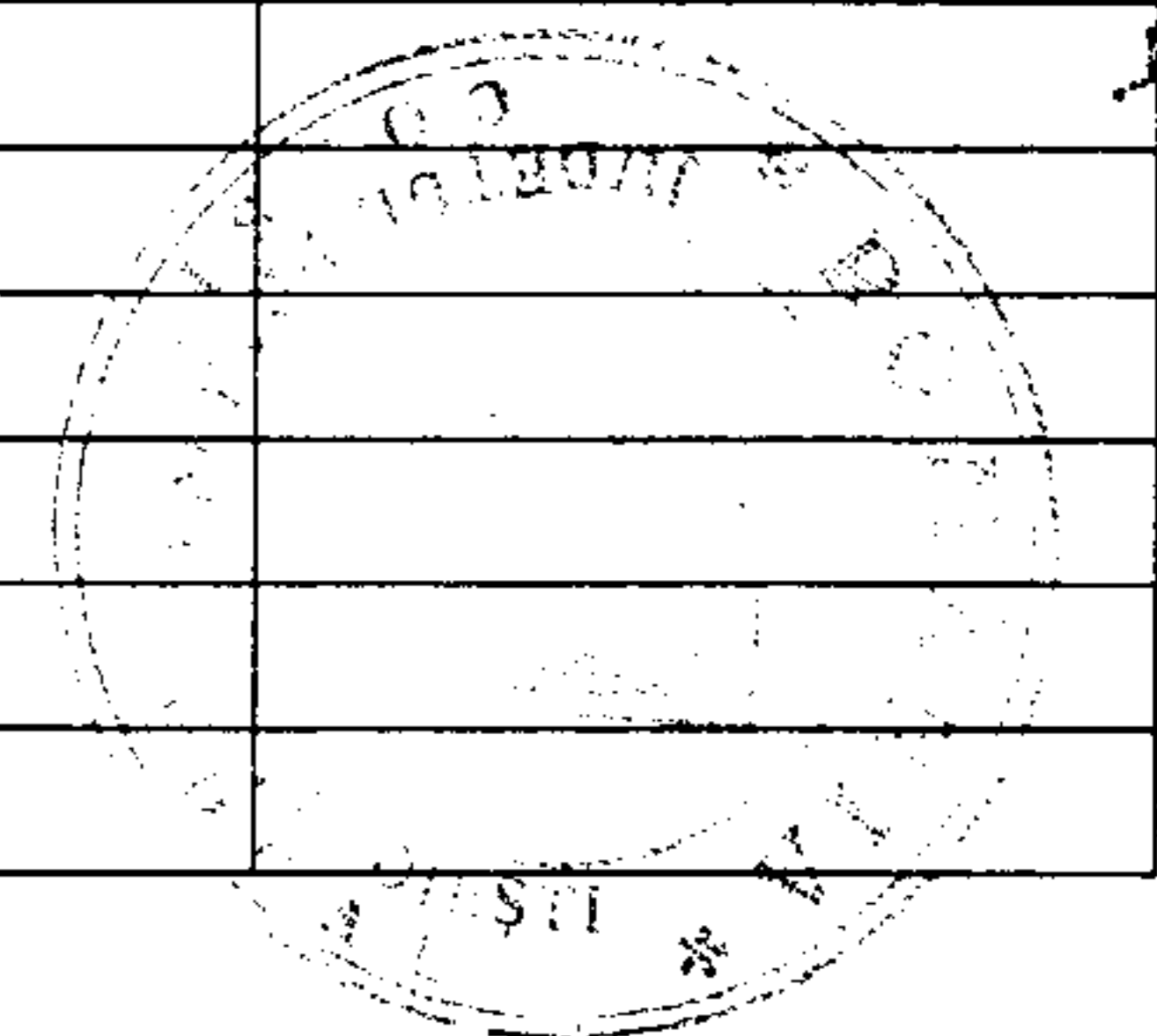
**VICEPRIMAR,  
Cristian Dumitru**

**Consilieri  
Iulian Bolocan  
Valentin Marcu  
Constantin Popa  
Costel Horghidan**

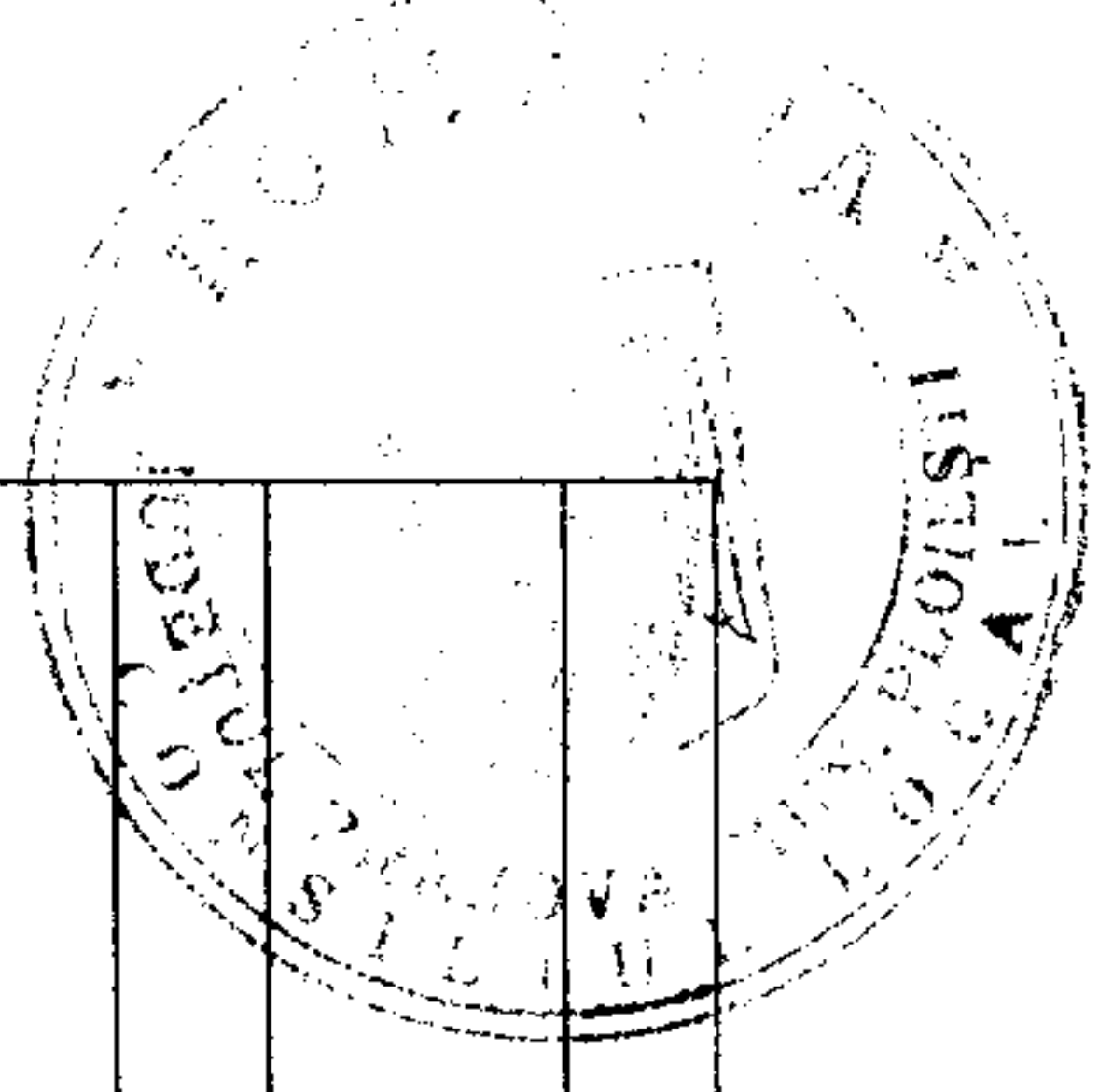


SITUATIA IMOBILELOR ( LOCUINTE SI TERENURI AFERENTE) CE URMEZA A FI INCLUSE IN  
"INVENTARUL BUNURILOR CE ALCATUIESC DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI PLOIESTI"

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

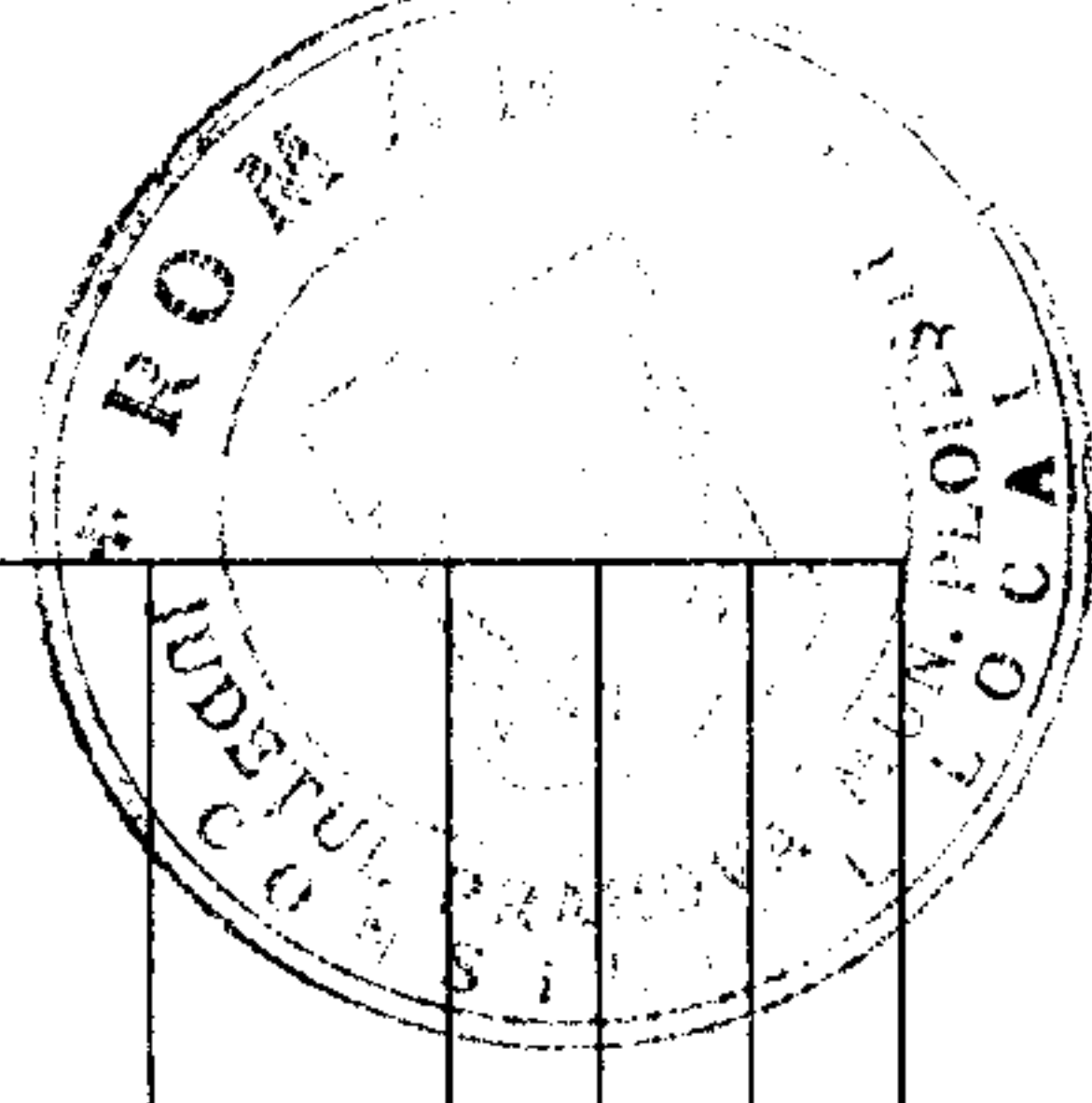


822.	Costache Negri, nr.1	Marcas Ana	teren curte	31.18	
		Merisor Sterea	teren curte	18.27	
823.	Covurlui nr.14	Burghilea Dorica	teren curte	15.81	
		Dragoi Cornelia	Teren curte	210,07	
824.	Covurlui nr.16	Cristescu Emilian	Teren curte	258,35	
825.	Covurlui nr.7	Vaduva Constantin	Teren curte	54,75	
		Dinu Cristache	Teren curte	50,00	
		Marian Florea	Teren curte	50,00	
		Apostol Gheorghe	Teren curte	46,00	
		Cristea Cristian	Teren curte	17,02	
		Zmireanu Stelian Anton	Garaj	20.00+	
				39.00	
		Poapca Valeria	Teren curte	127,46	
		Iordache Anca	Teren curte	78,97	
		Cristea Alexandru	Teren curte	168,14	
826.	Covurlui nr.15A	Ghita Emil	Teren curte	248,74	
827.	Covurlui nr.20	Draghici Cristian	Teren curte	307,31	
		Prodan Anca	Teren curte	127,37	
		Constantin Mariana	Teren curte	100,00	
		Nicolescu Gheorghe	Locuinta	32,70	
		Popescu Ioan	Teren curte	290,00	
828.	Covurlui nr. 11	Stoicescu Nicolae	Locuinta	17,80	
829.	Covurlui nr. 15	Simionescu Constanta	Locuinta	42,54	
830.	Covurlui nr. 16	Stoianescu Georgeta	Locuinta	93,26	
831.	Covurului nr. 14	Cristescu Emilian	teren garaj	18.00	
832.	Cozia nr.31	Ghiompirica Ian	Locuinta	68.88	
833.	Crisului nr.7	Florea Sorica	Teren curte	126,04	
834.	Cumpatul nr.6 Bl.H12 ap.7	Paun Nicolae	Locuinta	57.55	
835.	Dambovita nr.40	Dinu Petre Sfetcu	Locuinta	65.46	
836.	Democratiei nr.30	Merza Rudolf	Teren curte	350,10	
837.	Democratiei nr.33	Alexandrescu Elena	Teren curte	108,18	



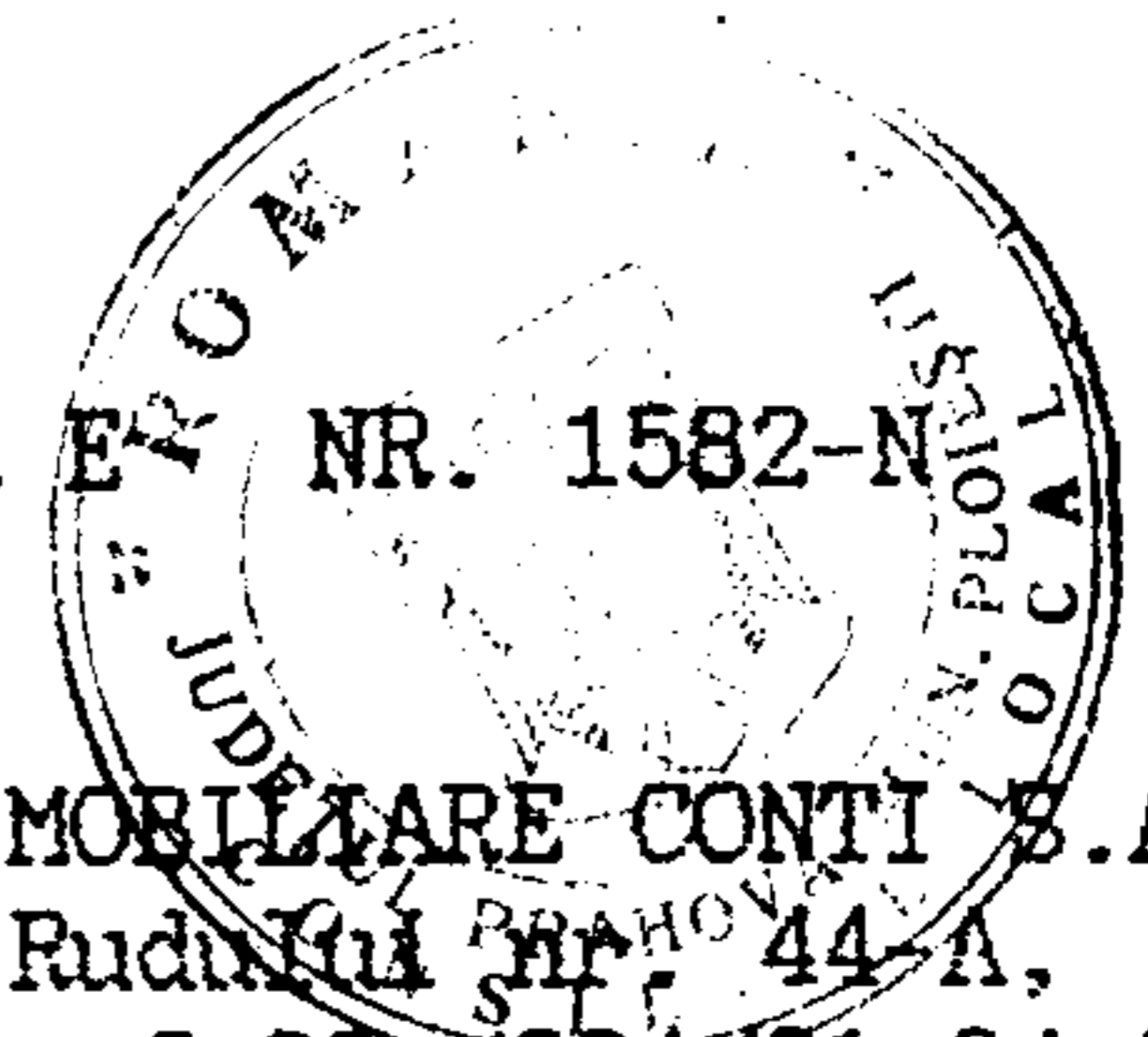
		Vladimir Alexandrina	Teren curte	128,10	
		Corneanu Aurelia	Teren curte	170,44	
		Tanastica Neculai	Garaj + T.C	26.00+50,96	
		Mihai Constantina	Locuinta	27,20	
		Raducan Viorica	Locuinta	35,00	
838.	Democratiei nr.36	Dragomir Ion	Teren curte	309,26	
		Masone Dobrita	Teren curte	297,84	
839.	Democratiei nr.38	Stanescu Letitia	Teren curte	61,16	
		Stanescu Lidia	Teren curte	116,57	
		Nicolae Raducu	Teren curte	64,41	
		Vaduva Victor	Teren curte	122,09	
		Cwiclinsky Violeta	Teren curte	69,32	
		Tudor Ion	Teren curte	44,70	
		Dinu Mihai	Teren curte	25,52	
		Stangaciu Nicolae	Locuinta	43,75	
		Cocos Sorin Gigi	Locuinta	24,30	
		Tanase Elena	Locuinta	18,63	
840.	Democratiei nr.5	Constantinescu Ioana	Teren curte	135,00	
		Radu Adrian	Teren curte	127,22	
		Alexandru Marcel	Teren curte	107,48	
		Apopei Vasile	Locuinta	50,98	
		Vasile Uliano	Locuinta	34,87	
		Apostol Marioara	Locuinta	18,63	
		Simina Sanda	Locuinta	21,73	
841.	Democratiei nr.9	Pirvan Valentin	Teren curte	292,52	
842.	Democratiei bl. E	Olaru Aurelian	teren garaj	18.00	
		Colceag Constantin	teren garaj	18.00	
843.	Democratiei bl. F	Vilsanoiu Mihai	teren garaj	15.00	
		Ristu Lescu	teren garaj	15.00	
		Maracineanu Gheorghe	teren garaj	15.00	
		Negut Amalia	teren garaj	15.05	

		<b>Popa Ioana</b>			teren curte	<b>65,67</b>
1070.	<b>Plaiesilor, nr.22</b>	<b>Mihoreanu Victoria</b>			teren curte	<b>125,19</b>
1071.	<b>Postei nr.15</b>	<b>Rosioru Daniel Petrut</b>			Locuinta	<b>100,00</b>
		<b>Sitaru Floarea</b>			Teren curte	<b>45,46</b>
		<b>Grigore Lucian</b>			Teren curte	<b>98,54</b>
1072.	<b>Postei nr.8Bis</b>	<b>Frangopol Elena</b>			Teren curte	<b>200,00</b>
1073.	<b>Postei nr.9</b>	<b>Miu Vasilichia</b>			Teren curte	<b>37,15</b>
		<b>Nicolae Ion</b>			Teren curte	<b>107,27</b>
		<b>Preda Vasile</b>			Teren curte	<b>87,54</b>
1074.	<b>Postei nr.3</b>	<b>Tabacaru Louis Antoaneta</b>			Teren curte	<b>24,57</b>
		<b>Nastasiu Mihai</b>			Teren curte	<b>30,00</b>
		<b>Visan Lucia</b>			Teren curte	<b>13,43</b>
		<b>Rotaru Claudiu</b>			Locuinta	<b>47,08</b>
1075.	<b>Postei nr.58</b>	<b>Toma Lorena</b>			Teren curte + Teren Garaj	<b>35,74+</b> <b>15,00</b>
		<b>Ciutescu Aurelia</b>			Teren curte	<b>34,38</b>
		<b>Vlad Victor</b>			Teren curte	<b>32,68</b>
		<b>Tudor Aurica</b>			Teren curte	<b>43,43</b>
		<b>Stefanescu Verona</b>			Teren curte	<b>44,29</b>
		<b>Mateescu Carmen</b>			Teren curte	<b>41,10</b>
1076.	<b>Postei nr.59</b>	<b>Pirvan Maria</b>			Teren curte	<b>129,46</b>
		<b>Gagiu Maria</b>			Teren curte	<b>120,54</b>
1077.	<b>Postei nr.21</b>	<b>Radu Floarea</b>			Locuinta	<b>89,63</b>
1078.	<b>Postei nr.22</b>	<b>Stanescu Alexandrina</b>			Teren curte	<b>105,80</b>
		<b>Lautaru Lica</b>			Locuinta	<b>34,47</b>
1079.	<b>Postei nr.27A</b>	<b>Gram Nicolae</b>			Locuinta	<b>105,43</b>
1080.	<b>Postei nr.42</b>	<b>Draghiceanu Georgeta</b>			Locuinta	<b>42,20</b>
		<b>Gheompirica Gheorghe</b>			Locuinta	<b>74,92</b>
1081.	<b>Postei nr.51</b>	<b>Vasile Steluta</b>			Locuinta	<b>64,05</b>



S.C. CONTI S.A. PRAHOVA  
Str. Rudului Nr.44-A, Ploiesti

C O N T R A C T de V A N Z A R E - C U M P A R A R E NR. 1582-N



Intre SOCIETATEA COMERCIALA DE CONSTRUCTII SI TRANZACTII IMOBILIARE CONTI S.A. PRAHOVA - PLOIESTI, cu sediul in municipiul Ploiesti, str. Rudului nr. 44-A, judetul Prahova, inregistrata la REGISTRUL COMERTULUI sub nr. J.29/324/21.04.91 reprezentata prin MANAGER GENERAL - Ing. MOROSAN VASILE si CONTABIL SEF - Ec. ZACHIA CONSTANTIN, in calitate de vanzator, pe de o parte si ALEXANDRESCU ELENA domiciliat in PLOIESTI str. DEMOCRATIEI nr. 33 bloc ..... scara .. etaj .. apartamentul ... judetul Prahova posesor al BULETINULUI DE IDENTITATE seria BC nr. 637034 eliberat de POLITIA PLOIESTI la data de 30.10.80 in calitate de cumparator, a intervenit urmatorul contract de vanzare-cumparare :

1. SOCIETATEA COMERCIALA CONTI S.A. PLOIESTI, in baza prevederilor art.9 din Legea nr.112/1995 vinde si ALEXANDRESCU ELENA care a depus cererea nr. 6537/7.08.96 , cumpara apartamentul situat in localitatea PLOIESTI str. DEMOCRATIEI nr. 33 bloc ..... etaj .. scara .. apartamentul ..., format din 2 camere de locuit in proprietate exclusiva cu : WC si in indiviziune : ..... in cota de % conform planului anexat si vizat de S.C.CONTI S.A.Ploiesti. Apartamentul descris mai sus are suprafata utila totala de 36,14 mp si este detinut cu chirie in baza contractului de inchiriere nr 111787 din 14.09.94 incheiat de ALEXANDRESCU ELENA ca titular cu RAACFL-PL . In cladirile cu mai multe apartamente cumparatorul dobandeste si cota parte din proprietatea indiviza asupra partilor de constructii, instalatii si asupra dotarilor care prin natura lor nu pot fi folosite decat in comun precum si cota-parte de % din spatiile de folosinta comuna ale imobilului. Se atribuie cumparatorului in proprietate, potrivit Ordinului nr.146/3.09.96 al Prefecturii judetului Prahova, terenul in suprafata de 24,875 loc care reprezinta o cota indiviza de 100% din terenul situat sub constructiile din care s-au cumparat cele mentionate in acest act.

2. Pretul apartamentului ce se vinde este, conform fisei tehnice si de calcul, de 10423841 lei  
( zecemilioanepatrusutedouazecisitreimioptsutepatruzecisiunu lei )  
care se plateste astfel :  
- integral asa cum rezulta din chitantele ..... emise de S.C. CONTI S.A. Ploiesti cu suma totala de ..... lei.  
- in rate dupa cum urmeaza :  
- 1423841 lei avans reprezentand 13,66 % din pretul apartamentului, avans achitat cu chitantele nr.1768085/12.06.98, emise de S.C. CONTI S.A. Ploiesti .  
- 9000000 lei esalonat in 60 rate lunare de cate 150000 lei pe timp de 5 ani, incepand cu data 12.07.98 .

3. Pentru partea din pret platibila in rate, S.C. CONTI S.A. Ploiesti va incasa si cumparatorul va plati o dobanda de 4500000 lei (patrumilioanecincisutemii lei )  
cu o esalonare lunara de 75000 lei si care se va achita o data cu rata pretului.  
Dobanda totala s-a calculat cu 20,00 % pe an care reprezinta jumatate din dobanda de referinta stabilita de BANCA NATIONALA a ROMANIEI pentru 1998 pana la incheierea prezentului contract. Dobanda se va recalcula ori de cate ori BANCA NATIONALA a ROMANIEI va modifica dobanda de referinta.



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA  
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PLOIESTI

Dosarul nr. 18619 / 07.04.2010

**INCHEIERE Nr. 18619**

Registrator SORA MARIA

Asistent - registrator VOICU MARIUS

Asupra cererii introduse de BNP NECULAE AURELIAN - Prahova privind INDREPTARE EROARE MATERIALA SI INTABULARE, si in baza documentelor atasate:

- contract vanzare-cumparare nr. 884/31.03.2010 emis de NP NECULAE AURELIAN;  
vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute de art. 48 din legea 7/1996 republicata, tariful de 60.00 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. 160988/31.03.2010 in suma de: 60.00 lei,  
pentru serviciul: 232, 251P

**DISPUNE:**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu numarul cadastral 6001,6002,6003 imobil compus din: constructia C1-locuinta cu Sc=52,68 mp, Su=36,91 mp si terenul aferent acesteia in suprafata de 24,675 mp; constructia C3-WC cu Sc=1,68 mp; Su=1,43 mp si terenul aferent acesteia in suprafata de 1,68 mp; in scris in cartea funciara cu numarul 4619 a unitatii administrativ teritoriale Ploiesti, proprietatea lui DRAGOS MARIA de sub B.2, ALEXANDRESCU ION de sub B.3 si sa se efectueze urmatoarele inscrieri:

- se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul cartii funciara in sensul ca anexa C2 este proprietate de stat, sub B.4 din cartea funciara cu nr. 4619/Ploiesti;  
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare in indiviziune si parti egale pentru teren si constructiile C1 si C3, in favoarea: ZAHARIA ANA MARIA FLORINA sub B.5 din cartea funciara cu nr. 4619/Ploiesti (necasatorita), TUCLEA CIPRIAN GABRIEL sub B.6 din cartea funciara cu nr. 4619/Ploiesti (necasatorit)

Prezenta se va comunica partilor.

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 12.04.2010

Registrator,  
SORA MARIA



Asistent - registrator,  
VOICU MARIUS



Nr. cerere 18619  
Ziua 12  
Luna 04  
Anul 2010

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA  
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PLOIESTI

## EXTRAS DE CARTE FUNCIIARA pentru INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 4619  
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 4619)

Comuna/oras/municipiu Ploiesti

### A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Observatii
1	CAD: 6001,6002,6003	Adresa: Ploiesti, Strada Democratiei, Nr. 33 Descriere: imobil compus din: constructia C1-locuinta cu Sc=52,68 mp, Su=36,91 mp si terenul aferent acesteia in suprafata de 24,675 mp; constructia C3-WC cu Sc=1,68 mp; Su=1,43 mp si terenul aferent acesteia in suprafata de 1,68 mp;	-constructia C2-anexa cu Sc=18,04 mp; Su=14,01 mp, impreuna cu terenul aferent propr.stat

Cartea funciara cu nr. 4619  
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 4619)

Comuna/oras/municipiu Ploiesti

### B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
4	se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul cartii funciare in sensul ca anexa C2 este proprietate de stat, cf. act 18619/2010	
5	ZAHARIA ANA MARIA FLORINA (necasatorita) PROPRIETATE cu titlu de cumparare in indiviziune si parti egale pentru teren si constructiile C1 si C3,, cf. act 18619/2010	
6	TUCLEA CIPRIAN GABRIEL (necasatorit) PROPRIETATE cu titlu de cumparare in indiviziune si parti egale pentru teren si constructiile C1 si C3,, cf. act 18619/2010	

Cartea funciara cu nr. 4619  
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 4619)

Comuna/oras/municipiu Ploiesti

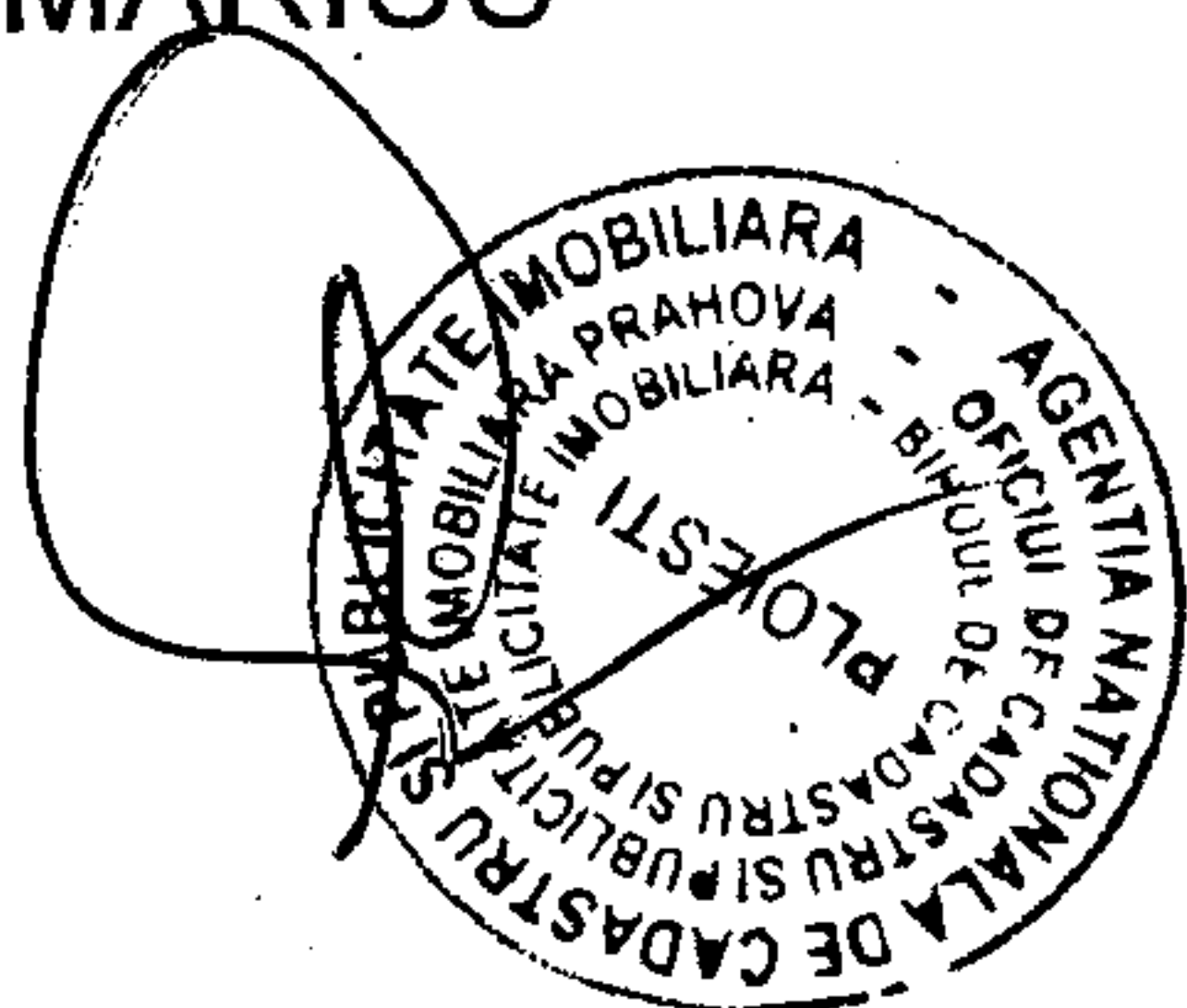
### C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	NU SUNT	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,

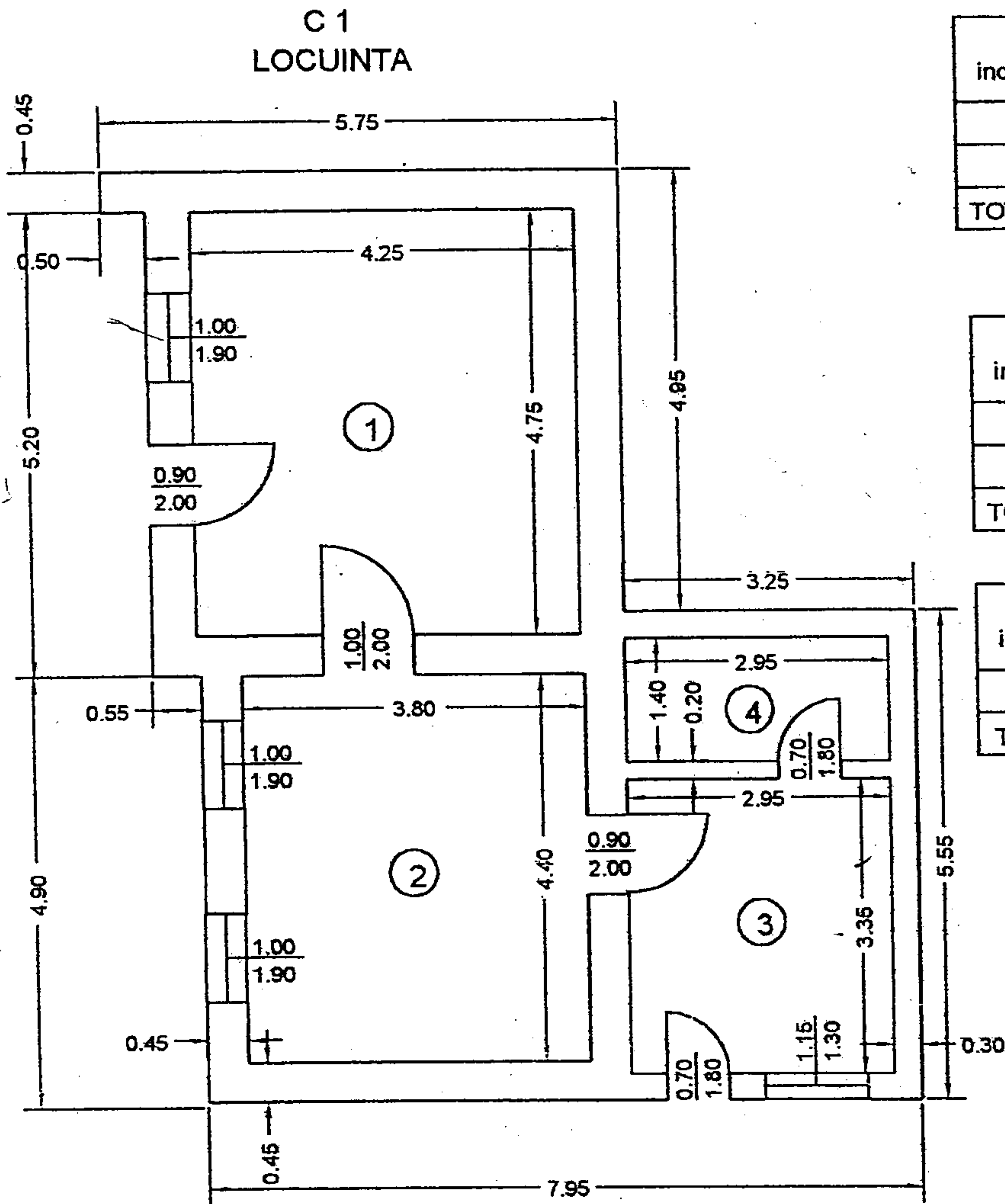
VOICU MARIUS



Cartea funciara cu nr. 4619  
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 4619)

Comuna/oras/municipiu Ploiesti

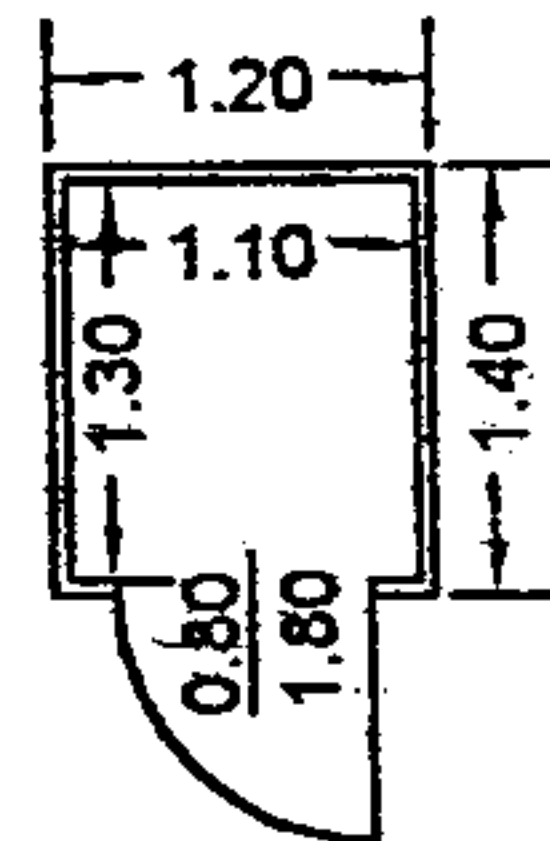
SCARA 1:100



Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata
1	CAMERA	20.19
2	CAMERA	16.72
TOTAL SUPRAFATA UTILA		36.91

Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata
1	BUCATARIE	9.88
2	CAMARA	4.13
TOTAL SUPRAFATA UTILA		14.01

Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata
1	WC	1.43
TOTAL SUPRAFATA UTILA		1.43



OFICIUL DE CADASTRU GEODEZIE SI CARTOGRAFIE

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

	C 1+C2	C 3
FUNDATIE	PIATRA	BETON
PERETI	CARAMIDA	LEMN
PLANSEU	LEMN	LEMN
PARDOSELI	LEMN	PLACA BETON
INVELITOARE	TABLA	CARTON
INSTALATII	EL.+APA+GAZE	---
SUPR. CONSTR.	52.68 mp+18.04 mp	1.68 mp
AN CONSTR.	PESTE 100 ANI	---
STARE CONSTR.	MEDIE	MEDIE



RECEPTIONAT

OFICIUL DE CADASTRU  
GEODEZIE SI CARTOGRAFIE  
JUDETUL PRAHOVA

Nr. Inreg. 3459 Data 09 APR 2002

VERIFICAT SI RECEPTIONAT

INSPECTOR: Ing. POPA MARLENA

PROIECTANT AUTORIZAT  
SING. OLTEANU PETRE  
AUTORIZATIE NR. 943/2000

OBIECT: INSCRIERE LA BIROUL DE CARTE  
FUNCIARA A CORPULUI DE PROPRIETATE

NR. 26

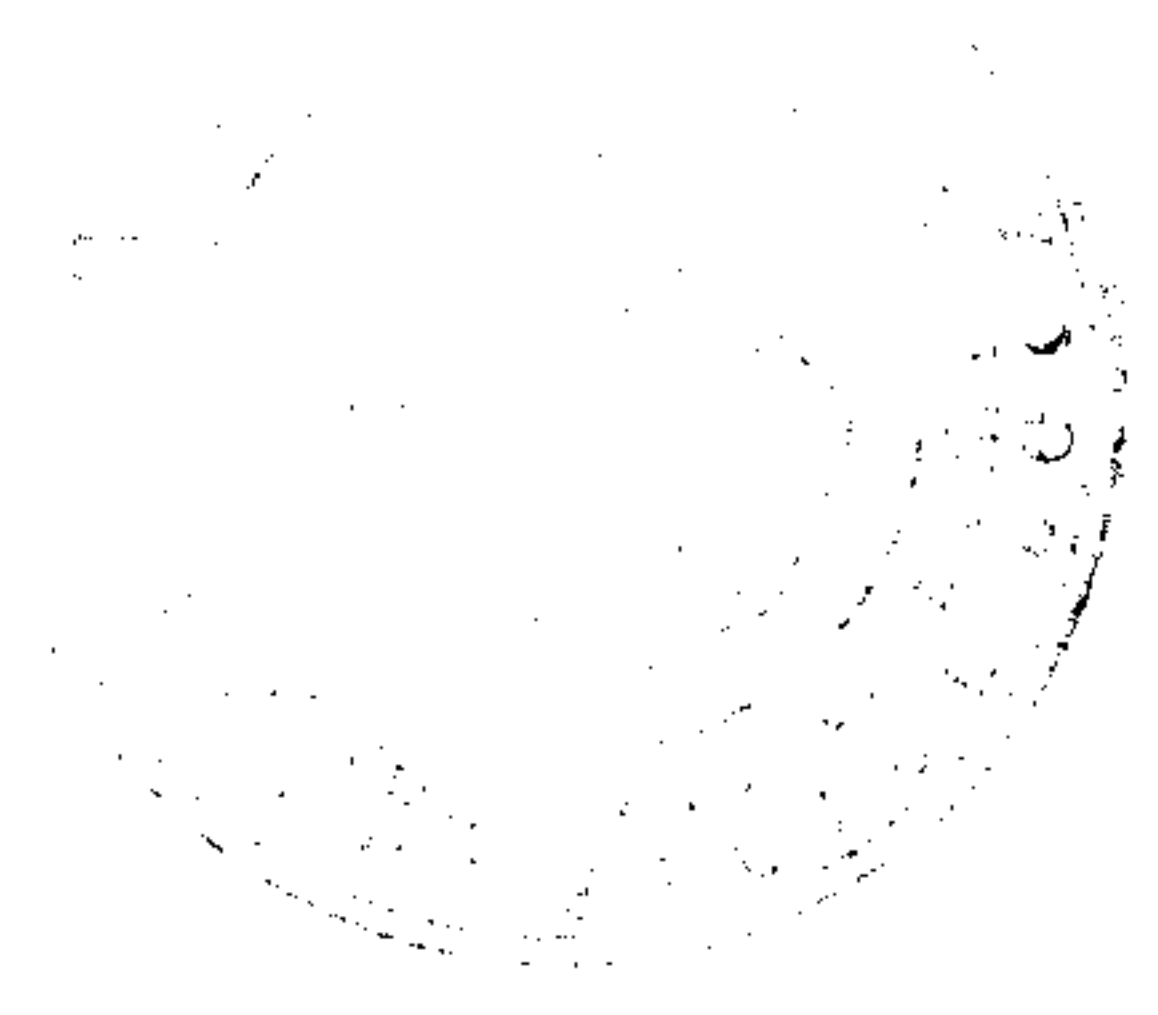
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA  
DE O.N.C.G.C.  
AUTORIZATIA NR. 054 SERIA PH  
SING. OLTEANU PETRE

DATA  
02  
2002

BENEFICIAR:

ALEXANDRESCU ELENA  
MUN. PLOIESTI, STR. DEMOCRATIEI, NR. 33  
JUD. PRAHOVA

SC BOG EXPERT SRL  
Ploiesti  
Intr. Caminelor nr. 1, bl. 27B, ap. 17  
Tel/fax : 0244510926



Catre

## MUNICIPIUL PLOIESTI

Va inaintam alaturat *Raportul de evaluare* pentru proprietatea imobiliara :

- **CONSTRUCTIE : Anexa compusa din camera si bucatarie,**  
situata in Ploiesti str. Democratiei nr. 33

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in raport sunt adevarate si corecte.

Evaluarea s-a facut in vederea trecerii din evidenta cantitativa in evidenta contabila a municipiului Ploiesti domeniu privat.

Raportul de evaluare prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Inspectia proprietatii a fost efectuata in ziua de 20.12.2010.

Au fost investigate aspecte legate de :

- dreptul de proprietate asupra proprietatii
- starea tehnica si conformitate, localizare, vecinatati
- piata imobiliara a zonei (tranzactii recente cu proprietati similare)

Abordarea evaluarii proprietatii imobiliare este conforma cu prevederile Standardelor internationale de evaluare (IVS) si Standardelor internationale de practica in evaluare ( GN1 – evaluarea proprietatii imobiliare si GN8 – Costul de inlocuire net).

Desi estimarile facute s-au bazat pe cercetarile facute de evaluator si pe informatiile furnizate de proprietar, evaluatorul nu garanteaza indeplinirea exacta a acestora datorita modificarilor care pot interveni pe piata intr-un interval scurt de timp sau situatiilor speciale ce pot interveni in tranzactia proprietatii ; astfel valoarea de piata estimata in urma evaluarii proprietatii trebuie considerata ca fiind – cea mai buna estimare – a valorii proprietatii in conditiile date.

Evaluatorul nu a avut si nu va avea nici in viitor nici un interes legat de proprietatea analizata.

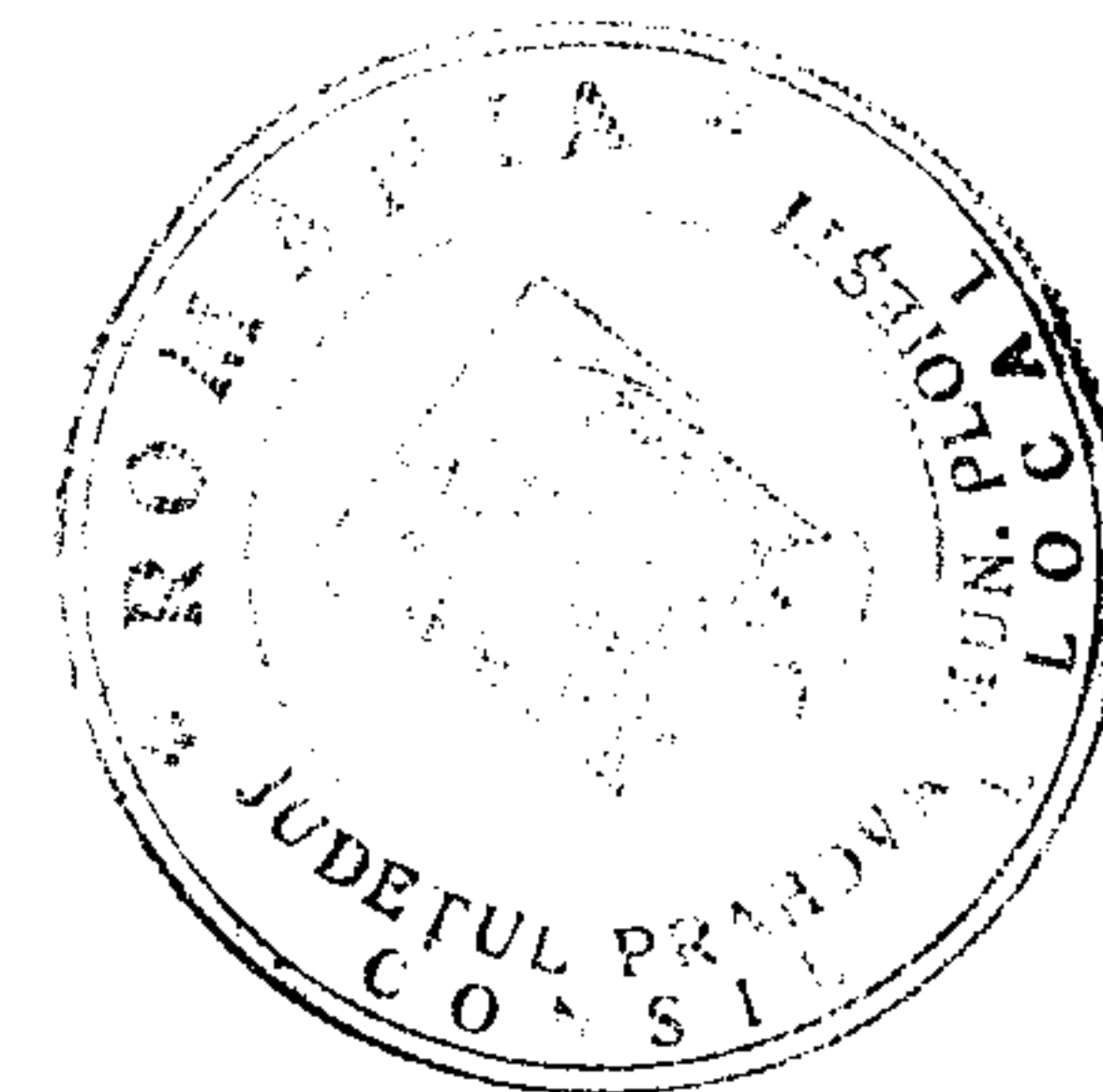
Onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului.

Analizele si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si de conditiile limitative incluse in raport. Pe baza acestor analize si in urma coroborarii tuturor datelor, informatiilor - propunem :

$V_{\text{propusa}}$ a constructiei = <b>3.358 lei</b>
--

(Valoarea nu contine TVA)





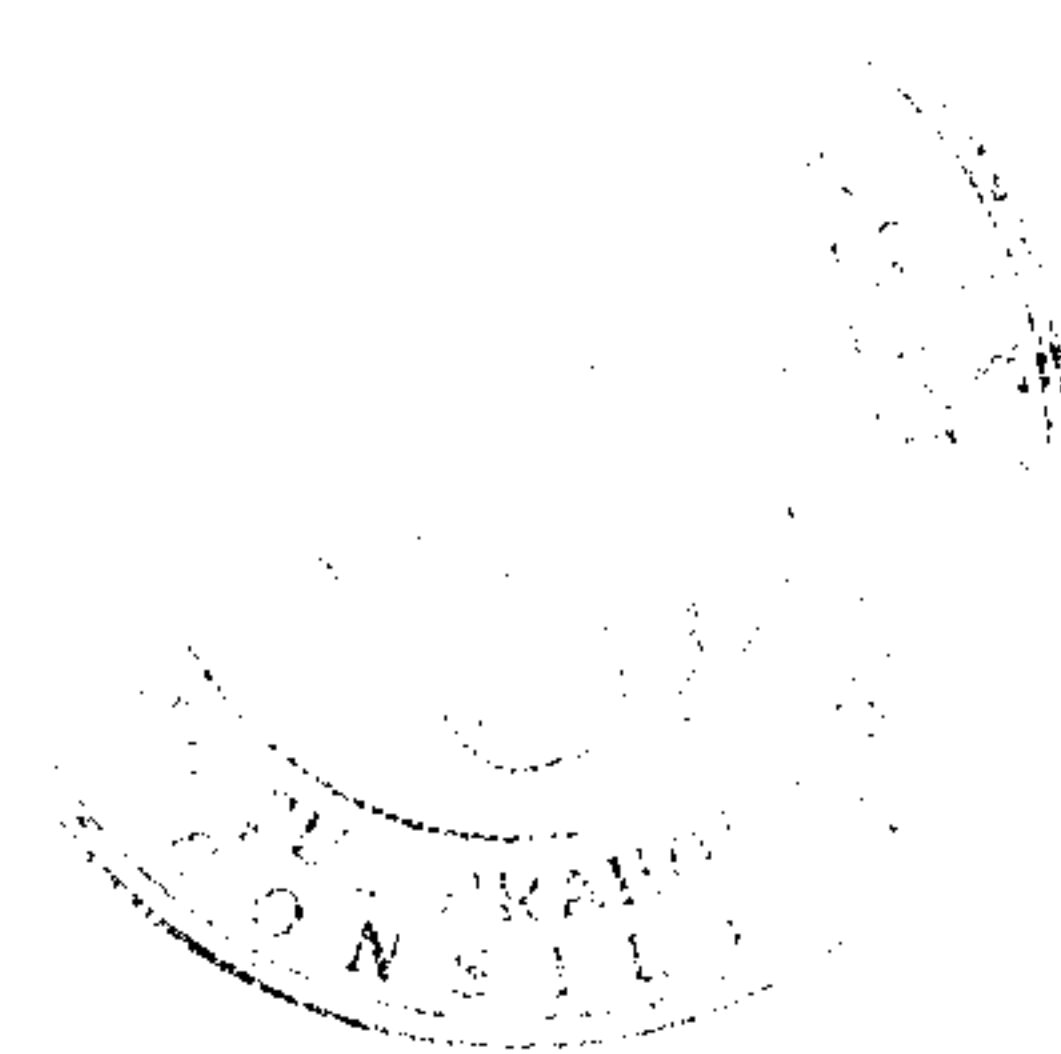
# RAPORT DE EVALUARE

MUNICIPIUL PLOIESTI  
Judetul Prahova

CONSTRUCTIE - ANEXA  
Ploiesti  
Str. Democratiei nr. 33  
Judetul Prahova

- Ianuarie 2011 -

# CUPRINS



## I. SINTEZA EVALUARII

## II. DATE GENERALE

2.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

2.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

2.3. OBIECTIVELE EVALUARII

## III. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

3.2. SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

3.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

3.4. BAZELE EVALUARII SI DATA ESTIMARII VALORII

3.5. METODOLOGIILE DE EVALUARE

## VI. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII

4.2. COMPONENTA PROPRIETATII

## V. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.2. ANALIZA DE PIATA

5.3. EVALUAREA

5.4. CONCLUZII – OPINIA EXPERTULUI EVALUATOR

## VI. ANEXE

## I. SINTEZA EVALUARII

La cererea clientului – Municipiul Ploiesti, am inspectat și evaluat proprietatea imobiliara – **Constructie – Anexa compusa din camera si bucatarie**, situata in Ploiesti str. Democratiei nr. 33, in scopul estimarii valorii de piata..

Raportul de evaluare prezinta datele in baza carora s-a facut evaluarea, metodele de evaluare adoptate, opinia expertului evaluator asupra rezultatului evaluarii.

Inspectia proprietatii a fost efectuata in ziua de 20.12.2010, in prezenta doamnei Zaharia Ana-Maria, fiind investigate o serie de aspecte legate in principal de dreptul de proprietate asupra activului, de starea tehnica si conformitatea cladirii, localizarea amplasamentului in zona, vecinatati, piata imobiliara locala analizata prin culegerea de date si informatii privind : oferte vanzare/inchiriere cu imobile si active similare, tranzactii recente cu proprietati similare, interviuarea unor proprietari si agenti imobiliari ce activeaza in zona.

Raportul de evaluare a fost predat in ziua de : 10.01.2011.

Avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii, caracteristicile proprietatii evaluate, in opinia expertului evaluator valoarea estimata pentru activul in cauza va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma abordarii prin cost.

Astfel , valoarea de piata a activului, este in opinia expertului evaluator de :

$V_{\text{propusa}}$ a constructiei	=	<b>3.358 lei</b>
-------------------------------------	---	------------------

*(Valoarea nu contine TVA)*

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea se certifica faptul ca analizele si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice ce sunt analizate, opiniile si concluziile noastre personale fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele Internationale de Evaluare, recomandarile si metodologia de lucru recomandata de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Expertul evaluator a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, expertul evaluator care semneaza raportul de evaluare este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua ANEVAR si are incheiata asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2010.

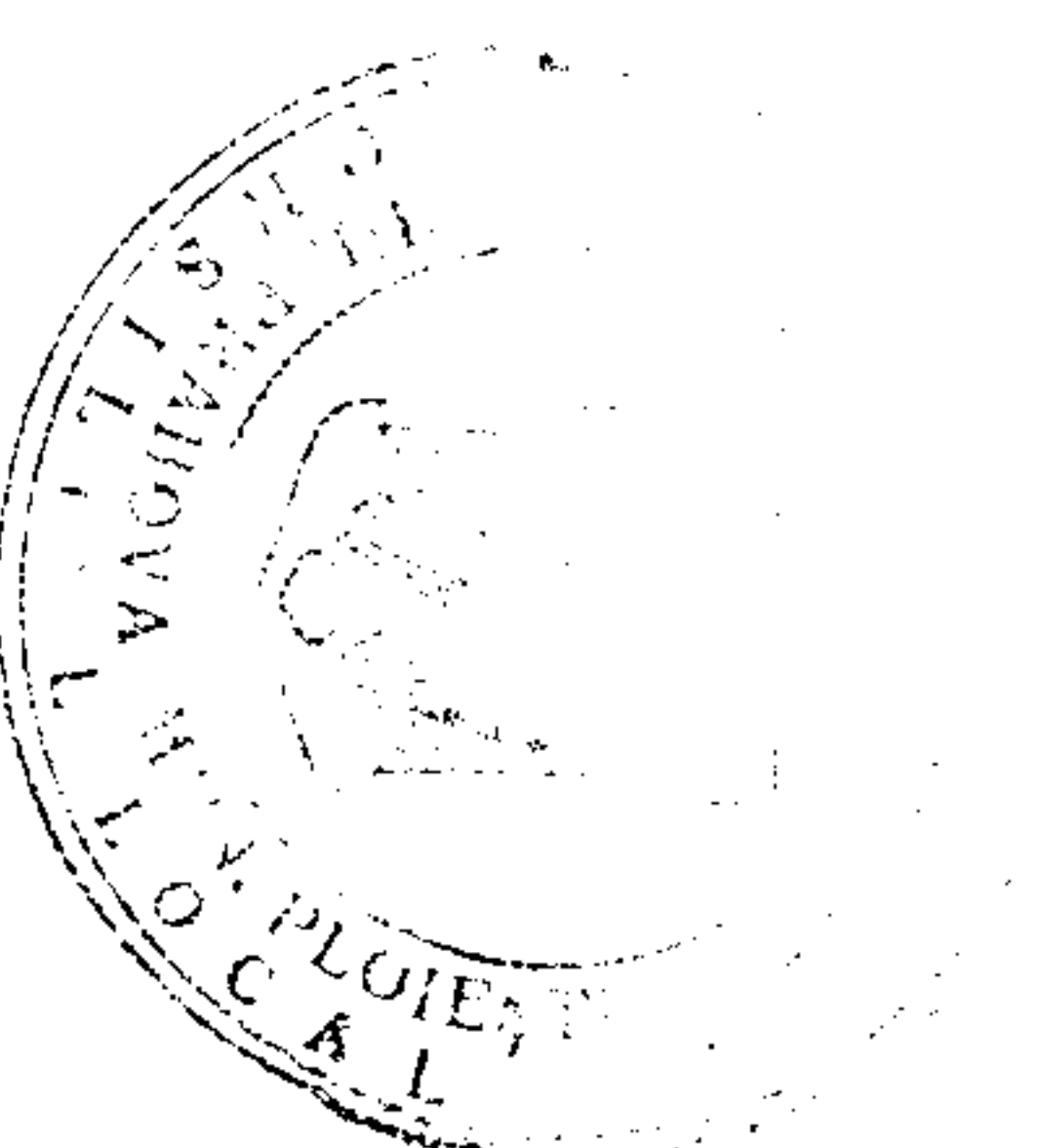
## II. DATE GENERALE

### 2.1. PREZENTAREA EXPERTULUI EVALUATOR

SC BOG EXPERT SRL

Ploiesti, Intr. Caminelor nr. 1, Bl. 27B, ap. 17

ing. Maghiar Ioan



\* Expert tehnic judiciar atestat de Ministerul Justitiei in specialitatea :

- CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE (atestat nr.1570/2843)

- EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE (atestat nr.1570/2843)

- PROCESE PIROGENE, EXPLOZII, INCENDII(atestat nr.2538/2843)

\* Expert evaluator PROPRIETATI IMOBILIARE (atestat ANEVAR )

\* Domiciliat in Ploiesti Intr. Caminelor nr.1, bl. 27 B, Ap. 17.

Tel/Fax : 0244/510926; 0722/378132.

\* Prezentarea completa prin curriculum vitae, lista specializarilor, a

activitatilor profesionale si lista de referinta a lucrarilor de profil executate de expertul evaluator este publica si se poate gasi pe Internet in site-ul [www.experts.ro](http://www.experts.ro).

### 2.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea :

MUNICIPUL PLOIESTI

Județul Prahova

### 2.3. OBIECTIVELE EVALUARII

Evaluarea proprietatii imobiliare – **Constructie** – Anexa situata in Ploiesti str. Democratiei nr. 33, in scopul estimarii valorii de piata.

Abordarea obiectivelor tine cont si este esential determinata de catre obiectul si scopul evaluarii si consultantei.

Proprietatea imobiliara a fost identificata si inventariata in teren cu ocazia inspectarii acestuia, pe baza documentelor, datelor si informatiilor puse la dispozitie de Municipiul Ploiesti.

Estimarea valorii s-a efectuat in conditiile si cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare ( IVS ) si a Standardelor Internationale de Practica in Evaluare ( GN 1- Evaluarea proprietatilor imobiliare).

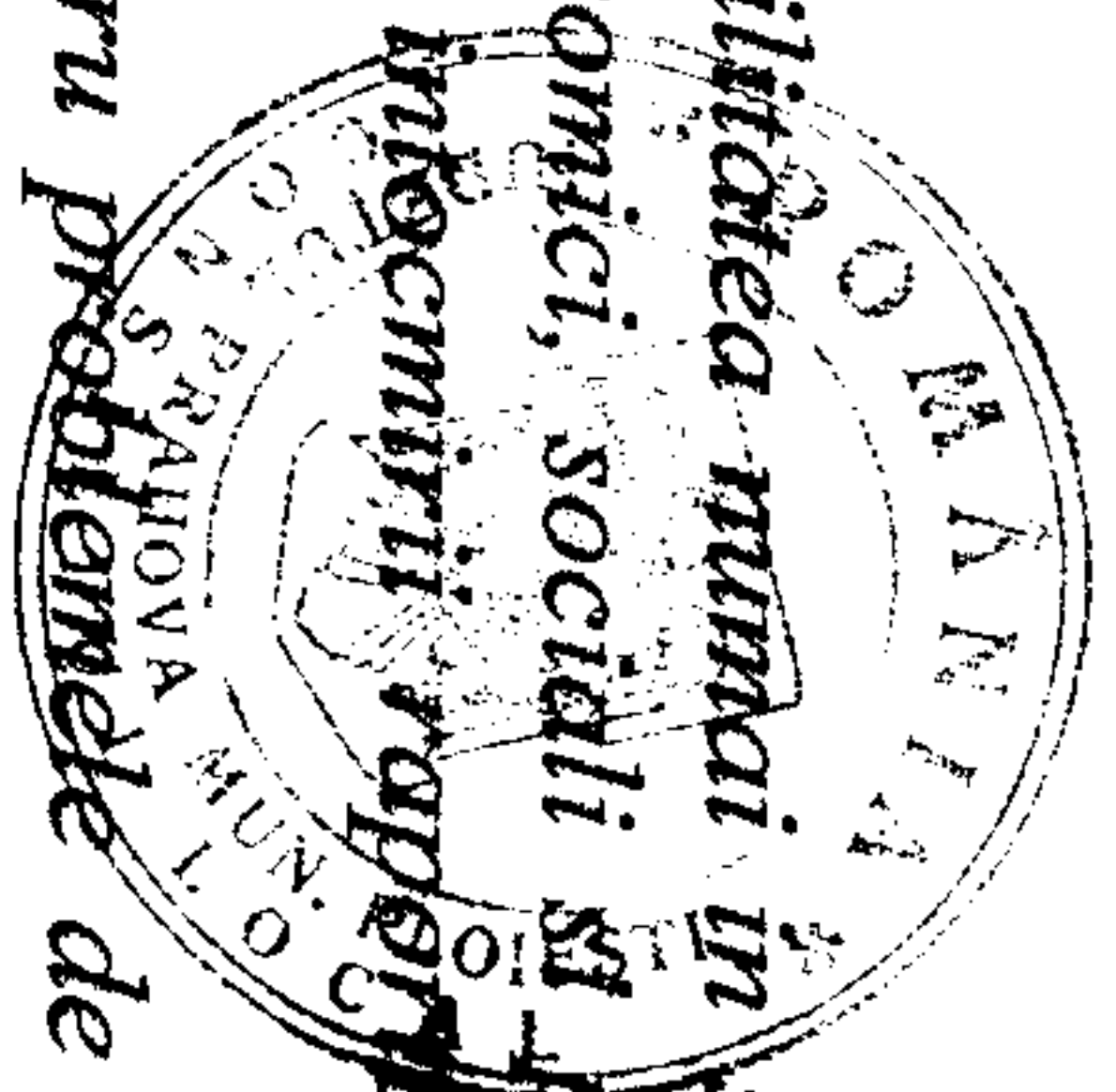
## III. PREMISELE EVALUARII

### 3.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot sa apara in raport :

a) *Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil a acordului scris al clientului si autorului raportului de evaluare, asa cum se precizeaza la lit. g) de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului raportului de evaluare si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.*

b) Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificati in raport cu cei existenti la data intocmirii raportului de evaluare.



c) Expertul evaluator nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara analizata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre expert. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar expertul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea analizata si aceasta nu este ipotecata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara s-a analizat pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.

d) Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.

e) Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca expertul evaluator nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la aceasta, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea expertului. Expertul evaluator nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

f) Expertul evaluator obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Expertul evaluator nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

g) Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.

h) Expertul evaluator a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de client si in scopul precizat in raport.

i) Consimtamantul scris al expertului evaluator trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia proprietarului. Consimtamantul scris si aprobarea

trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare ( sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informati, vanzare sau alte mijloace.

### 3.2. SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

Scopul evaluarii este estimarea "valorii de piata a proprietatii imobiliare – Constructie Anexa, situata in Ploiesti str. Democratiei nr. 33, in vederea trecerii din evidenta cantitativa in evidenta contabila a municipiului Ploiesti domeniu privat.

Decizia de selectare si promovare a valorii rezultate din evaluare apartine proprietarului.

In situatia in care se va alege procedeul de valorificare prin vanzarea la licitatie valoarea propusa prin raport reprezinta un pret de pornire al licitatiei, urmand ca licitatia in sine sa stabileasca valoarea de tranzactionare.

### 3.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Drepturile de proprietate constau in drepturile de a poseda, a folosi si a culege fructele, cat si de a dispune asupra obiectului dreptului de proprietate imobiliara. Acestea includ dreptul de construire (sau neconstruire) a terenului, de a-l inchiria, de a-l exploata la suprafata sau in subteran, de a-i modifica topografia, de a-l parcela si de a-l extinde in conformitate cu reglementarile legale. Aceste atribute ale dreptului de proprietate pot fi exercitate numai in conditiile prevazute de lege.

Proprietatea imobiliara, ce face obiectul evaluarii este proprietatea minicipiului Ploiesti.

### 3.4. BAZELE EVALUARII SI DATA ESTIMARII VALORII

Valoarea de piata , este definita de Standardul International de Evaluare nr. 1 -IVS 1, astfel :

*" Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. "*

Data evaluarii : Ianuarie 2011 (1 EURO=4,2580 lei; 1 USD=3,2779 lei )

### 3.5. METODOLOGIILE DE EVALUARE

In evaluarea proprietatilor imobiliare ( Standard International de Practica in Evaluare nr. 1 – GN1 ) sunt utilizate cele trei abordari:

- \* abordarea prin cost
- \* abordarea prin comparatia vanzarilor
- \* abordarea prin capitalizarea venitului

Estimarea valorii proprietatii imobiliare se face cu ajutorul unor metode si proceduri specifice care reflecta cele trei abordari distincte de analiza a datelor – cost, comparatia vanzarilor si capitalizarea venitului.

In toate estimarile valorii imobiliare se utilizeaza una sau mai multe metode, iar aplicarea lor depinde de tipul de proprietate, de scopul evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

*Abordarea prin costuri* estimeaza valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi pentru aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare. Costul terenului se adauga la costul total al

construcției. (Dacă este cazul, în mod uzual se adaugă la costurile de construcție și stimulentele/profitul promotorului). Abordarea prin cost stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă. Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ *valoarea de piață*, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică; depreciere funcțională sau tehnologică; și depreciere economică sau externă). În funcție de cantitatea de informații de piață disponibile pentru efectuarea calculelor, abordarea prin cost poate conduce la o indicație directă a valorii de piață.

*Abordarea prin comparația vanzarilor* consideră ca prețurile proprietății sunt stabilite de piață. *Valoarea de piață* poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

*Abordarea prin capitalizarea venitului* consideră ca valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit). Capitalizarea venitului utilizează metodele care calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare anticipate. Capitalizarea directă este o metodă utilizată pentru a converti estimarea venitului așteptat pentru un singur an într-un indicator de valoare printr-un singur pas - respectiv divizarea venitului estimat cu o rată de venit potrivită.

\*\*\*\*\* Lipsa informațiilor de piață, datorată și evoluției foarte slabe a pieții imobiliare în zonă, starea tehnică a construcției și faptul că este o anexă a unui spațiu de locuit fără vânzare individuală separată - a făcut imposibilă abordarea prin *comparația vanzarilor* și *capitalizarea venitului*.

#### IV. PREZENTAREA DATELOR

##### 4.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară – **Construcție** Anexă situată în Ploiești str. Democratiei nr. 33, ce face obiectul analizei, proprietatea municipiului Ploiești, – a fost identificată de expertul evaluator în ziua de 20.12.2010.

##### 4.2. COMPONENTA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară situată în Ploiești str. Democratiei nr. 33, – se compune din : una cameră și bucatărie

Clădire cu regimul de înălțime : Parter

Suprafața construită :  $S_c = 18,04$  mp

Suprafața utilă :  $S_u = 14,01$  mp

#### V. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

##### 5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare conform Standardului Internațional de Practică în Evaluare nr. 1 – GN1 este : “ *Cea mai rezonabilă și probabilă utilizare a proprietății, care este permisă legal, fizic adecvată utilizării, fezabilă financiar și reflectă cea mai profitabilă utilizare a terenului.* ”

Cea mai bună utilizare 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 urma analizei se poate concluziona : dependințe ale spațiilor de locuit.

## 5.2. ANALIZA DE PIATA

Expertul evaluator a facut investigatii proprii privind valorile de piata de tranzactionare si chirii, practicate pentru active similare, a primit informatii din partea proprietarului si agentilor imobiliare ce actioneaza in zona respectiva.

De asemenea, au fost culese informatii din cataloage de specialitate, publicatii si site-uri web despre active asemanatoare care sunt disponibile pe piata la momentul evaluarii.

Piata imobiliara in zona este foarte putin activa.

## 5.3. EVALUAREA

Bazele evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicata Metoda Costurilor.

Aceasta metoda consta in stabilirea costului actual al obiectivelor supuse evaluarii, cost ce se determina prin aplicarea prevederilor Cataloagelor specifice pe ramuri, elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe.

Prin aplicarea elementelor de catalog se stabilesc preturi de barem si corectii, care tin seama de elementele constructive ale obiectivelor supuse evaluarii.

Pentru aducerea la zi a valorilor calculate se folosesc coeficientii de actualizare stabiliti prin acte normative , precum si cei rezultati in urma studiului comun : MTCT – INCERC – Comisia Tehnica a Corpului expertilor Tehnici (CET) din Romania.

Pentru determinarea valorii ramase actualizate se va deduce valoarea deprecierei acumulate. Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate aparea din cauze fizice, functionale sau externe. Estimarea deprecierei se face in mod adecvat prin metoda segregarii, prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se aplica costului de inlocuire.

## 5.4. CONCLUZII - OPINIA EXPERTULUI EVALUATOR

Pentru activul evaluat, valoarea care in opinia expertului evaluator, reflecta situatia social-economica a perioadei, care tine seama de scopul evaluarii si care corespunde valorii de piata actuale, este :

$V_{\text{propusa}}$ a constructiei	= 3.358 lei
-------------------------------------	-------------

(Valoarea nu contine TVA)

Evaluator



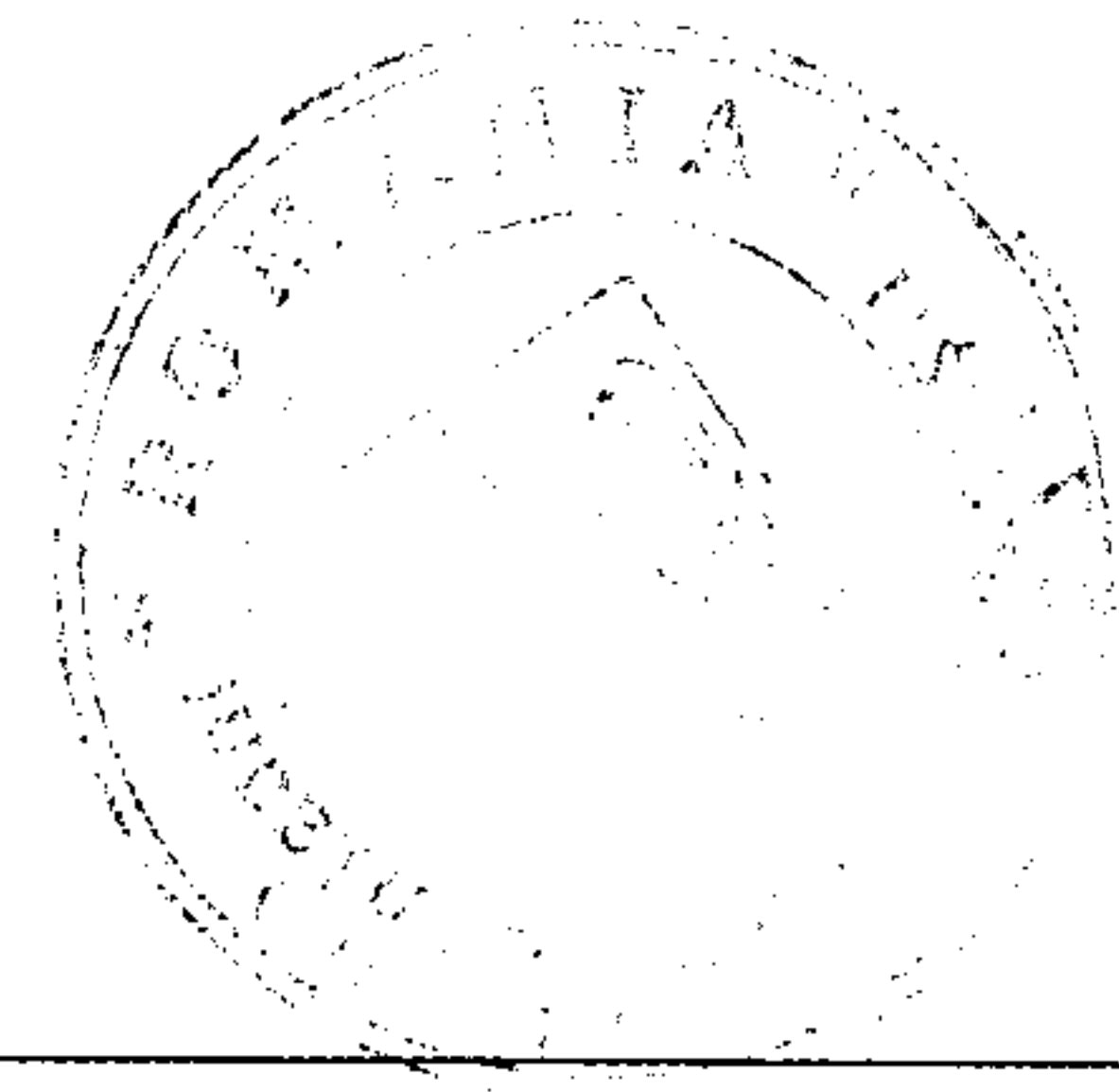
ANEXE :

- Contractul de vanzare-cumparare aut. sub nr. 884/21.03.2010  
la BNP Neculae Aurelian
- Relevu constructie

## FISA DE EVALUARE

## I. DATE GENERALE

- Denumire obiectiv : **Constructie Anexa**
- Amplasament : Ploiesti str. Democratiei nr. 33
- Proprietate : Municipiul Ploiesti
- Data PIF : 1970



## II. CARACTERISTICI TEHNICE

Nr. crt.	Element constructie	Descriere
1	Structura de rezistenta	Fundatii piatra, pereti din zidarie caramida, planseu lemn, sarpanta lemn fara pod sub forma de polata si invelitoare din carton asfaltat
2	Finisaje	De grad inferior
3	Utilitati	Instalatii electrice Instalatii sanitare si de incalzire lipsa
4	Dimensiuni	Suprafata construita : $S_c = 18,04$ mp Suprafata utila : $S_u = 14,01$ mp Inaltimea libera : $H_i = 2,30$ m
5	Starea tehnica	Satisfacatoare. (Toate elementele de constructie ale cladirii sunt foarte uzate si deteriorate).

III. EVALUAREA : Abordarea prin costuri

*Metoda costului de inlocuire net (CIN)*

Abordarea prin cost reprezinta abordarea pe principiul substitutiei , care stipuleaza :

*« un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul achizitionarii unei proprietati substitut, cu aceleasi utilitati. »*

Relatia de calcul este :

$$\boxed{CIN = CIB - Dt}$$

unde : CIN – cost de inlocuire net ; CIB – cost de inlocuire brut

Dt – deprecierea totala (fizica+functionala+economica)

CIB – costul de inlocuire brut, se determina utilizand Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor – elaborat de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe – aprobat in anul 1965 si reeditat de editura MATRIX ROM Bucuresti in anul 1996.

Actualizarea valorii pe perioada 01.01.1965 – Ianuarie 2011, se face pe baza coeficientilor de actualizare calculati de INCERC Bucuresti si avizati de Ministerul Transporturilor Constructiilor si Turismului.

Dt – deprecierea totala (cumulata) cuprinde :

\* *deprecierea fizica – D<sub>fz</sub>* – o forma a deprecierei in care pierderea de valoare sau utilitate este atribuita cauzelor fizice, cum sunt uzura fizica si expunerea la diversi factori agresivi.

\* *deprecierea functionala – D<sub>f</sub>* - o forma de depreciere in care pierderea de valoare este datorata unor factori inerenti proprietatii ( schimbari de proiect, materiale, tehnologii).

\* *deprecierea economica – De* - pierderea de valoare sau utilitate a proprietatii cauzata de factori externi proprietatii.

Nr. crt.	Catalog nr. 124 Fisa nr. 11	UM	Cantitatea	Indicator valoare de inlocuire (lei/mp)	Valoarea de inlocuire (lei)
1	Constructii+instalatii	mp	18,04	535	9.651
2	Corectii : -pt.invelitoare din carton asfaltat : 18,04mpx17lei/mp				- 307
3	Valoarea corectata				9.344
4	Coeficient de actualizare : $K = 2,1065 : 1,19 = 1,7702$				
	Total CIB actualizat				16.541

- Durata de viata consumata : 40 ani

- Depreciere fizica 59,70 %

(conf. Normativ P135/1999- cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloace fixe din grupa 1 "constructii")

Nr. crt.	Denumirea subansamblului	Pondere %	Uzura %	Uzura finala %
1	Structura de rezistenta	40	44	17,60
2	Anvelopa	17	60	10,20
3	Finisaje	25	70	17,50
4	Instalatii	18	80	14,40
	Total	100		59,70

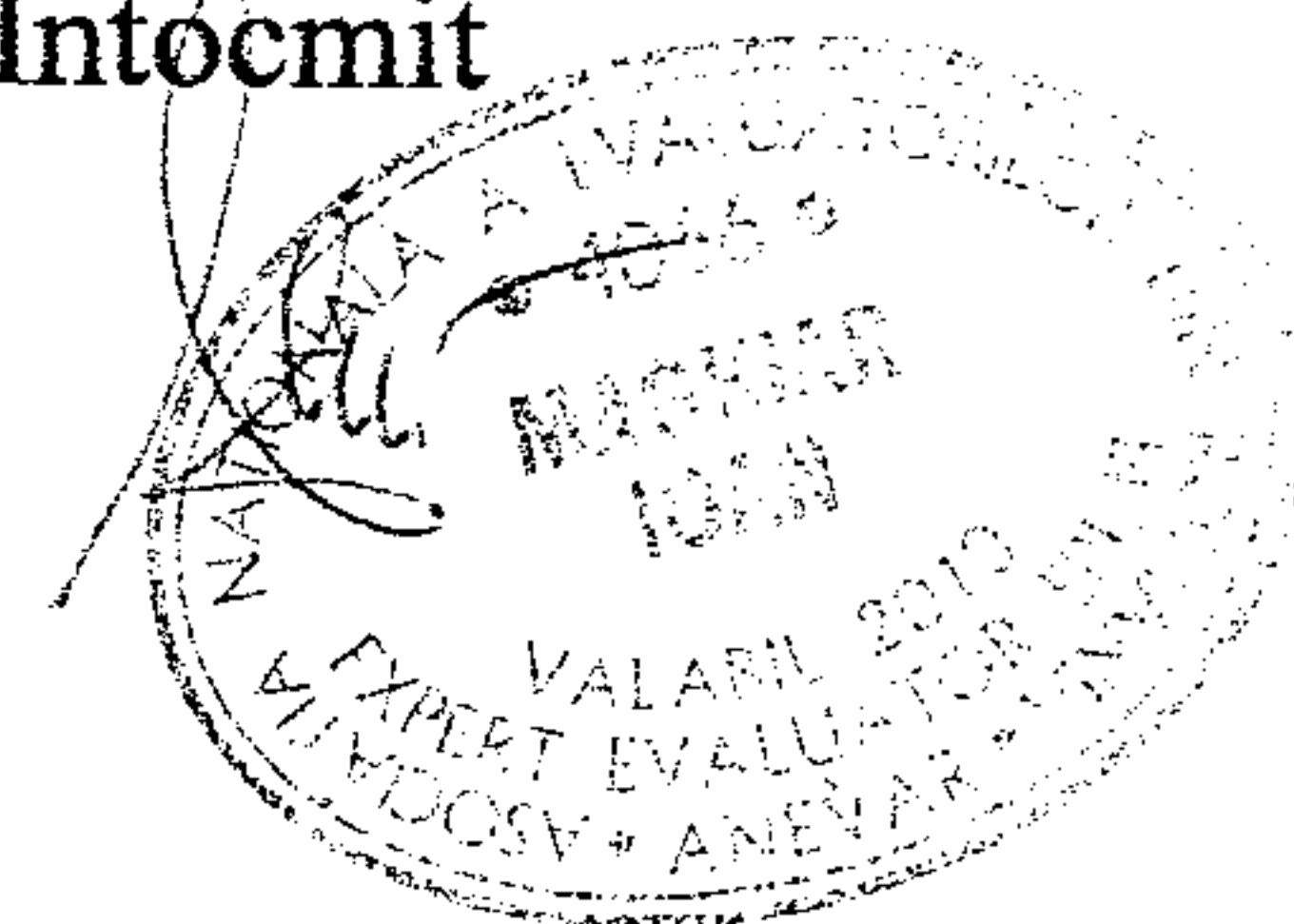
- Depreciere functionala : 0 %

- Depreciere economica : 20 % (*criza economica si financiara, piata imobiliara blocata, constructie anexa fara vanzare individuala separata*)

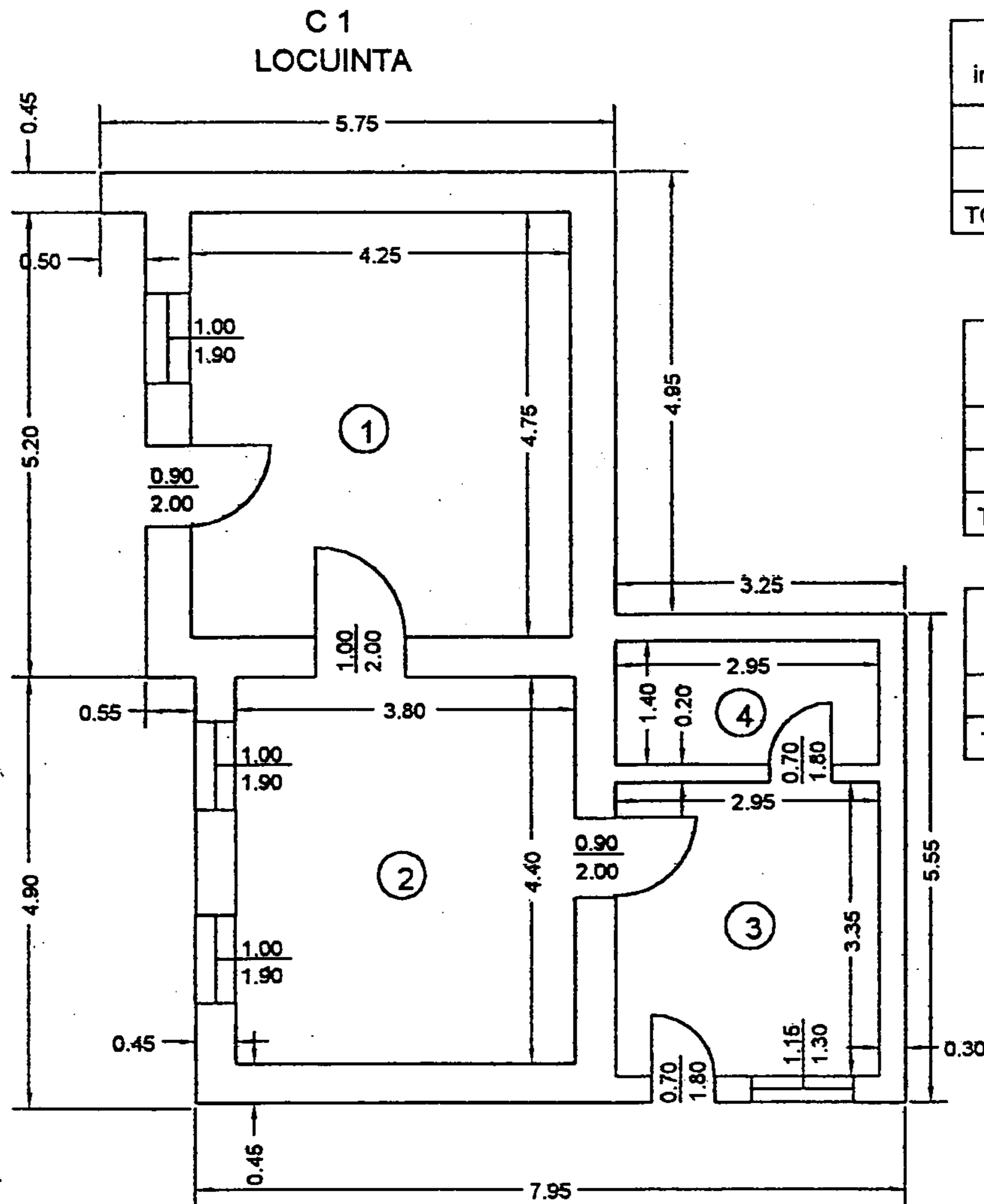
- Depreciere totala 79,70 %

$CIN = 16.541 \times (100 - 79,70)\% = 3.358 \text{ lei}$

Intocmit



SCARA 1:100



**C 1**

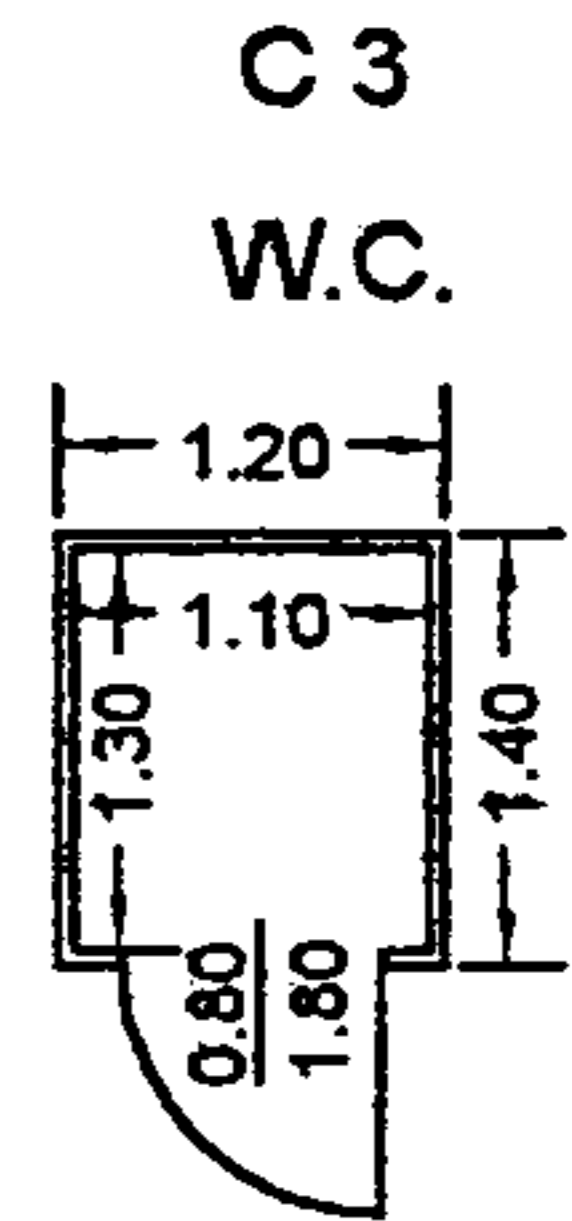
Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata
1	CAMERA	20.19
2	CAMERA	16.72
TOTAL SUPRAFATA UTILA		36.91

**C2**

Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata
1	BUCATARIE	9.88
2	CAMARA	4.13
TOTAL SUPRAFATA UTILA		14.01

**C 3**

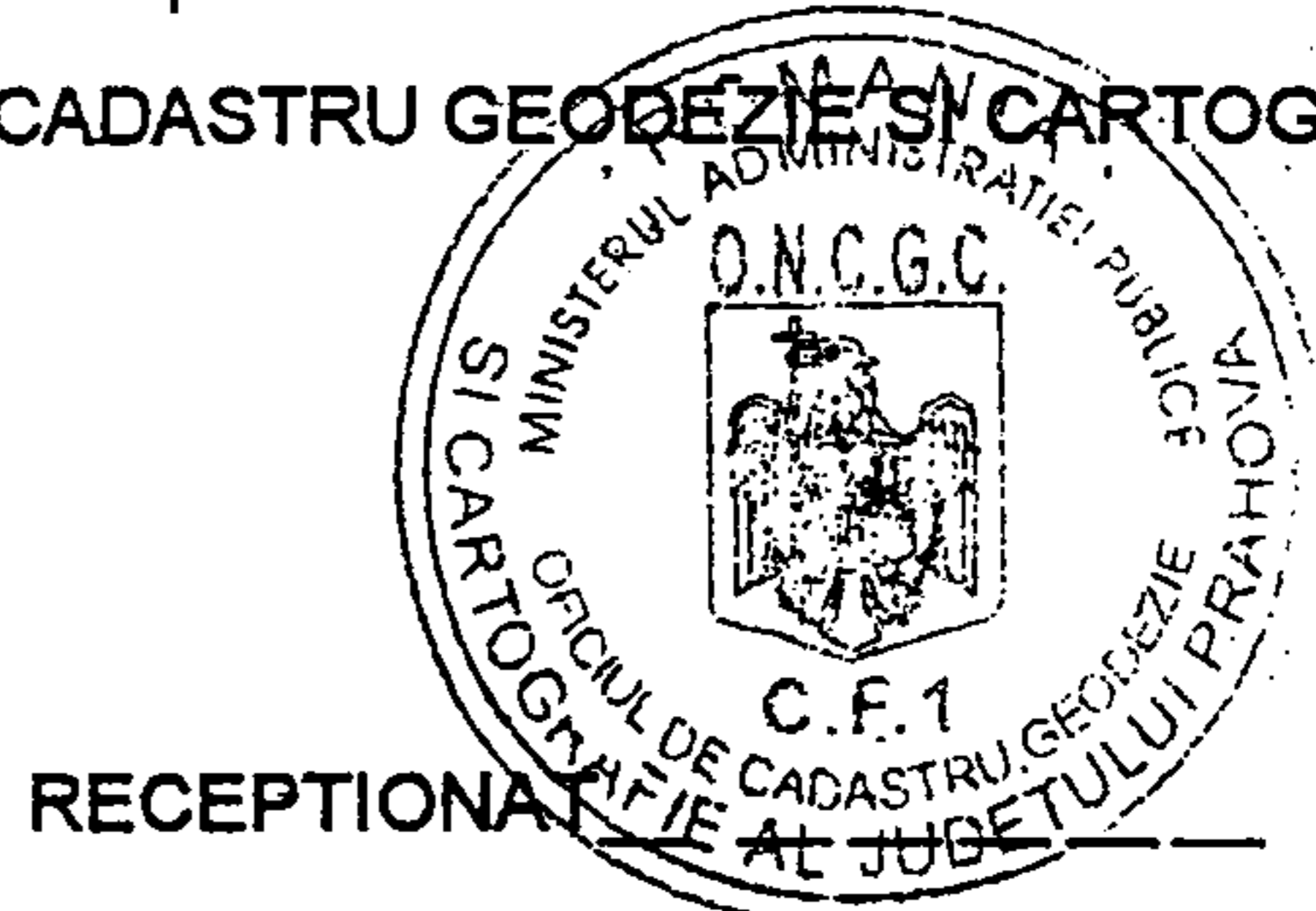
Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata
1	WC	1.43
TOTAL SUPRAFATA UTILA		1.43



OFICIUL DE CADASTRU GEODEZIE SI CARTOGRAFIE

**CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE**

	C 1+C2	C 3
FUNDATIE	PIATRA	BETON
PERETI	CARAMIDA	LEMN
PLANSEU	LEMN	LEMN
PARDOSELI	LEMN	PLACA BETON
INVELITOARE	TABLA	CARTON
INSTALATII	EL.+APA+GAZE	---
SUPR. CONSTR.	52.68 mp+18.04 mp	1.68 mp
AN CONSTR.	PESTE 100 ANI	---
STARE CONSTR.	MEDIE	MEDIE



OFICIUL DE CADASTRU GEODEZIE SI CARTOGRAFIE JUDETUL PRAHOVA

Nr. Inreg. 3454 Data 09 APR 2002

VERIFICAT SI RECEPTIONAT

INSPECTOR: Ing. POPA MARLENA

PROIECTANT AUTORIZAT  
SING. OLTEANU PETRE  
AUTORIZATIE NR. 943/2000

OBIECT: INSCRIERE LA BIROUL DE CARTE  
FUNCIARA A CORPULUI DE PROPRIETATE

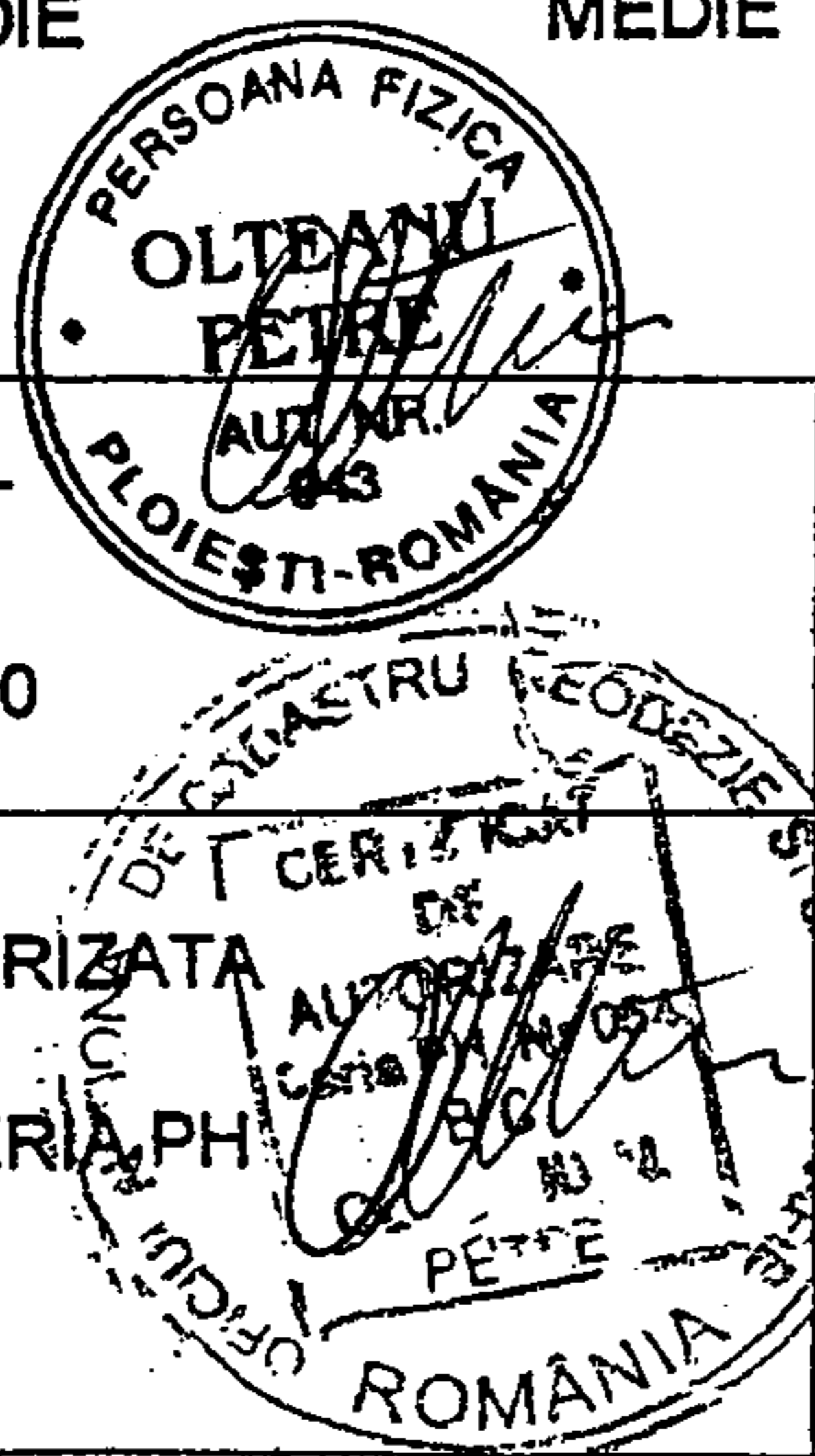
NR. 26

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA  
DE O.N.C.G.C  
AUTORIZATIA NR. 054 SERIA PH  
SING. OLTEANU PETRE

DATA  
02  
2002

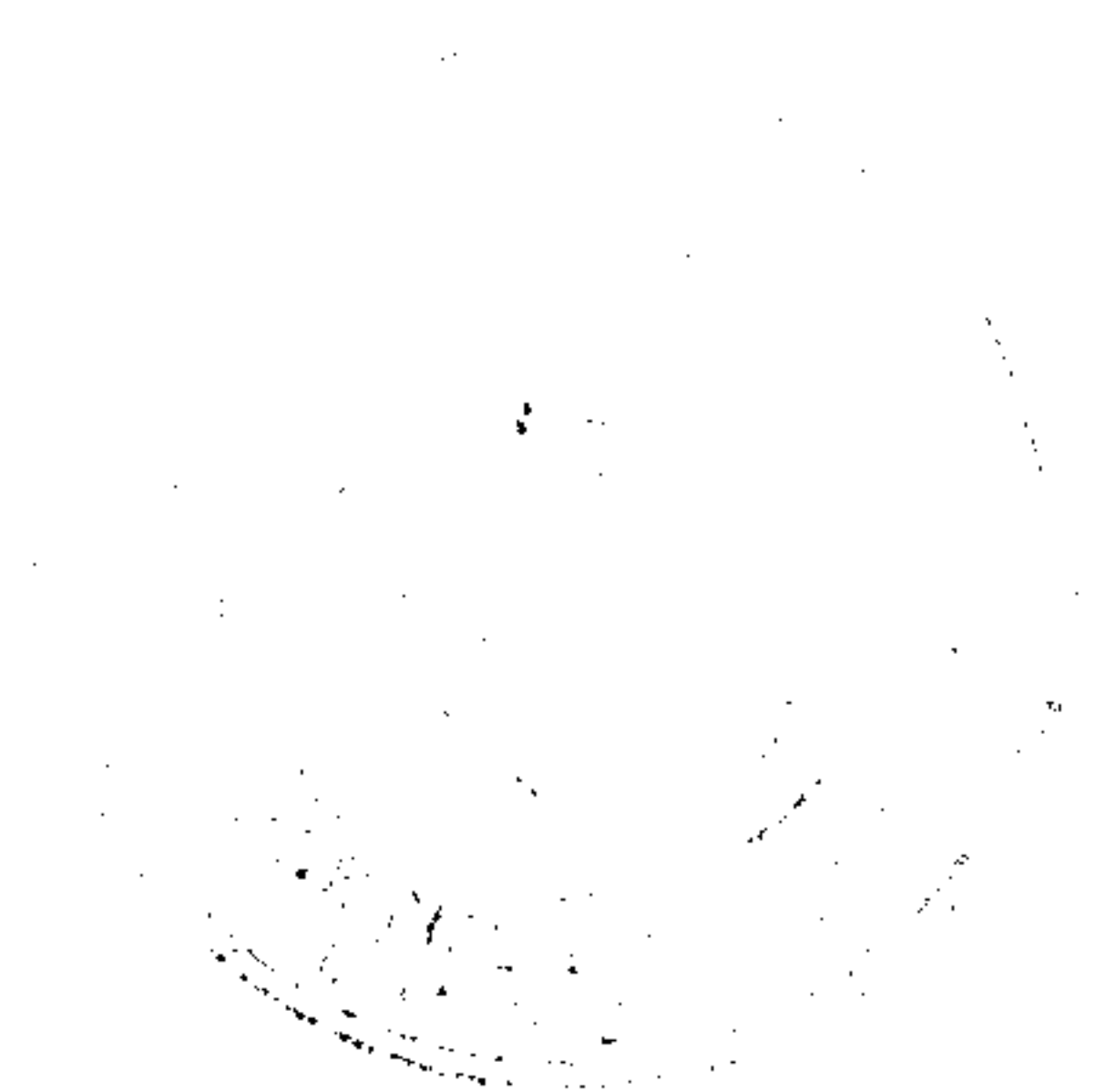
BENEFICIAR:

ALEXANDRESCU ELENA  
MUN. PLOIESTI, STR. DEMOCRATIEI, NR. 33  
JUD. PRAHOVA



CF #11  
23.02.11

I. u. a. Arca C  
25.11.2011



DIRECTIA MANAGEMENT FINANCIAR-CONTABIL ,CONTRACTE  
SERVICIUL FINANCIAR  
NR.DE. 28..... / 22.02.2011

22 FEB 2011

**Catre ,**

**Directia de Gestiune Patrimoniu**

**Compartimentul Evidenta si Administrare Fond Locativ**

Referitor la adresa dumneavoastra nr.19/2011 prin care ne transmiteti spre inregistrare raportul de evaluare al imobilului situat in Ploiesti, str.Democratiei, nr.33 compus din camera si bucatarie, conform punctului de vedere al Serviciului Juridic Contencios, va comunicam ca am inregistrat in evidenta contabila imobilul -casa (anexa compusa: camera si bucatarie ) in domeniul privat ( cont 212.03) cu nr. inv. I-2 S1 0525 la valoarea de inventar de 3.358 lei .

Anexam la prezenta copie xerox a fisei mijlocului fix .

Va multumim pentru colaborare.

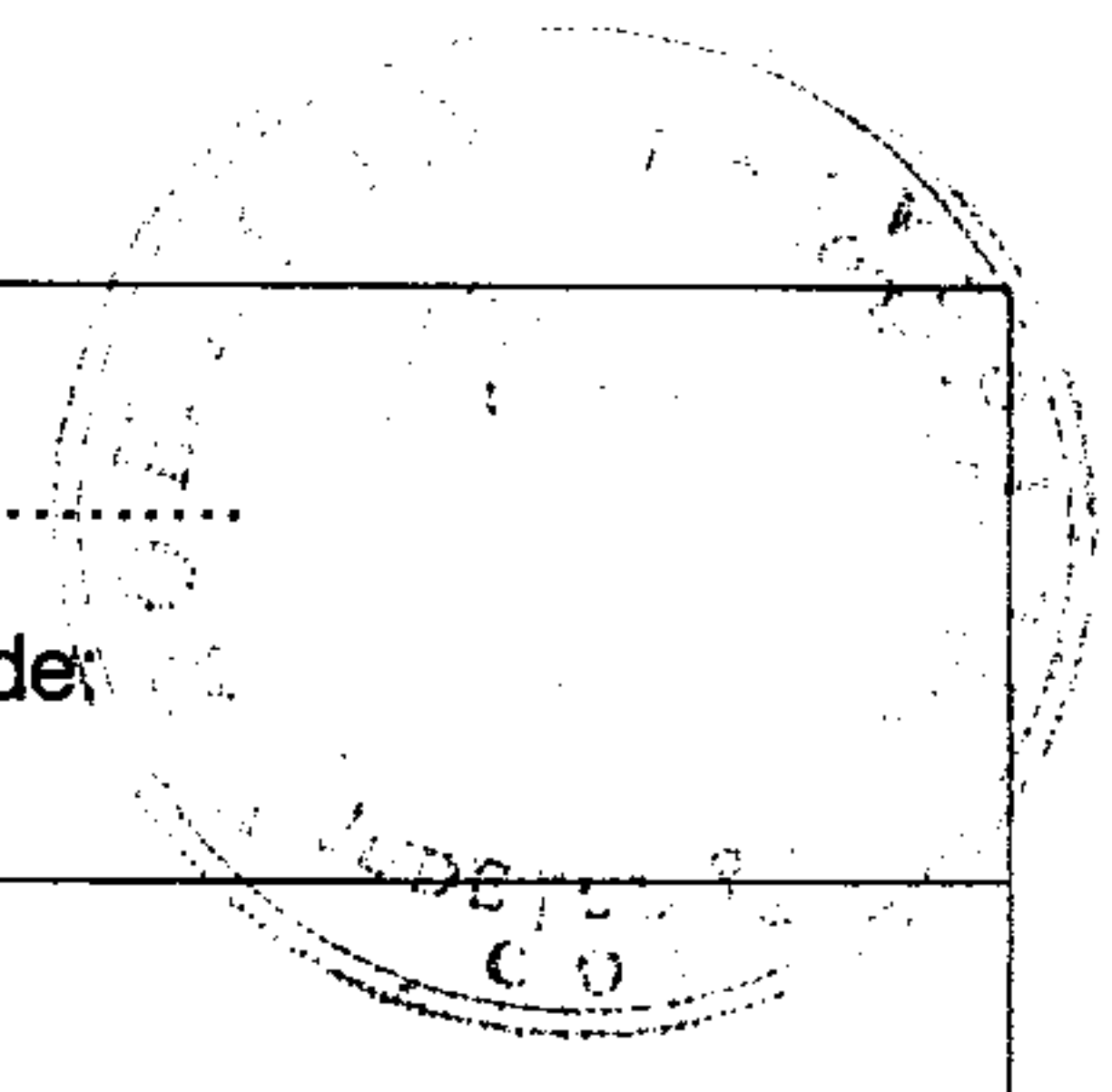


Director Executiv  
Nicoleta Craunoiu

Sef Serv. Financiar ,  
Cristina Vlaicu

Intocmit,

Alina Botezatu



**FISA MIJLOCULUI FIX**

Nr. inventar **I-2 S1 0525**  
 Fel, serie, nr, data document provenienta **ADR : 19/27-01-2011**

Valoare de inventar **3.358**  
 Amortizare lunara **31,38**

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Casa ( anexa compusa : camera si bucatarie )  
 Str. Democratiei, Nr. 33  
 Sc=18.04 mp;Su=14.01 mp ;Hi=2,30m; fundatii piatra,pereti din zidarie caramida,planseu lemn,sarpanta lemn fara pod sub forma de polata si invelitoare din carton asfaltat ;finisaje- de grad inferior ;utilitati : instalatii electrice,fara instalatii sanitare si de incalzire ;toate elementele de constructie ale cladirii sunt foarte uzate si deteriorat -stare tehnica satisfacatoare

Grupa ..... **1** .....  
 Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de

Codul de clasificare ..... **1.6.1** .....

Data darii in folosinta  
 Anul ..... **1970** .....  
 Luna ..... **01** .....

Data amortizarii complete  
 Anul ..... **2019** .....  
 ..... **12** .....

Durata normala de functionare: **.50.....ani.....**

Norme de amortizare .....**2 % / an** .....

**ACCESORII**

Nr. inventar de la numar la numar	Documentul (data, felul, numarul)	Operatiile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Bucati	Debit	Credit	Sold
I-2 S1 0525	31-01-2011; 80	ADR 19/27-01-2011 (Dir de Gestiune Patrimoniu , Com Fd Evident si Administ Fd Locativ ,rap evalare 2011)	18,04	3.358		3.358

<b>Evidenta amortizarii</b>								
Valoare ramasa de amortizat(initial) :		<b>3.358</b>						
Valoare ramasa de amortizat(initial) aferenta valorii anterioare reevaluarii :								
Valoare ramasa de amortizat(initial) aferenta diferentelor din reevaluare :								
Nr. luni de amortizare (initial) :		<b>107</b>						
Luna	Sold luna	Valori calculate in cazul unei operatii in luna am.(*)	Valoare amortizare cumulata (fara am. din luna crt.)	Valoare amortizare lunara			Val ramasa	Nr. luni. ram.
				Total	Col7	Col14		
02-2011	3.358		0	31,38	0	31,38	3.326,62	106

Obs: (\*) 1) valoarea amortizata coresp valorii anterioare reevaluarii.  
 2) valoarea amortizata coresp dif din reevaluare.  
 3) valoarea neamortizata coresp valorii anterioare reevaluarii.  
 4) valoarea neamortizata coresp dif din reevaluare.

DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU  
Compartimentul Evidenta si Administrare Fond Locativ  
NR. 76 / 30.03.2011



Director,  
Directia Administratie Publica,  
Juridic Contencios Achizitii Publice  
Contracte  
Simona Albu

REFERAT,

Prin prezenta va facem cunoscute urmatoarele:

Imobilul situat in strada Postei nr. 3 are regim de proprietate mixta.

In baza Deciziei nr. 208/1968 s-a trecut in administrarea I.L.L parterul cladirii si teren in suprafata de 274,71 mp.

In baza Deciziei nr. 682/14.12.1971 s-a trecut in proprietatea statului, etajul cladirii format din: 3 camere, hol, bucatarie, baie, WC, oficiu, vestibul, terasa, casa scarii si mansarda formata din: 2 camere, coridor, WC, bucatarie, casa scarii, in suprafata de 64,70 mp precum si podul cladirii. Parterul si etajul cladirii a fost cumparate in baza Legii nr.112/1995 de fostii chiriasi.

Mansarda imobilului a fost inchiriata diferitelor persoane fizice, ultimul chirias al municipiului Ploiesti fiind domnul Rotaru Claudiu. Potrivit contractului de inchiriere nr. 26545/15.07.1999 spatiul cu destinatia de locuinta situat in Ploiesti, strada Postei, nr. 3, era format dintr-o camera in suprafata de 27,17 mp si dependinte in suprafata de 19,02 mp si teren curte in suprafata de 19,02 mp. In anul 2001 domnul Rotaru Claudiu a fost actionat in instanta de judecata pentru rezilierea contractului de inchiriere din cauza nerespectarii unor clauze contractuale (neplata chiriei si pentru neuz spatiu). Prin Sentinta Civila nr. 11961/2001 pronuntata de Judecatoria Ploiesti s-a dispus rezilierea contractului de inchiriere nr. 26545/15.07.1999 si evacuarea paratului din spatiul proprietatea municipiului Ploiesti. Sentinta a fost pusa in executare in data de 31.07.2007 de catre Executorul judecatoresc Matei Sebastian.

Din studierea dosarului tehnic al imobilului a reiesit faptul ca eronat s-a intocmit contractul de inchiriere pentru o camera si dependinte.

In urma documentatiei intocmita de catre Oficiul Public Proiect, mansarda are urmatoarele suprafete:

- camera in suprafata de 19,17 mp;
- camera in suprafata de 11,59 mp;
- terasa in suprafata de 7,74 mp;
- bucatarie in suprafata de 8,73 mp;
- WC in suprafata de 2,06 mp;
- coridor in suprafata de 5,62 mp

In prezent spatiul este liber, iar potrivit Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 76/28.02.2011, s-a propus repartizarea acestuia catre doamna Bogdan Elena.

Avand in vedere cele expuse mai sus propunem modificarea Hotararilor Consiliului Local ale Municipiului Ploiesti nr. 267/29.11.2006 si nr. 76/28.02.2011 si intocmirea noului contract de inchiriere pentru suprafetele mentionate in documentatia intocmita de Oficiul Public Proiect.

DIRECTOR EXECUTIV,  
Florin Petrache

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
Amedeo Florin Tabirca

Compartimentul Evidenta si Administrare  
Fond Locativ,  
Oana Treeroiu

Taxa de autorizație conf. art. 357 din Decretul Nr. 18 952, modificat prin Decr. Nr. 79/952, în valoare de lei ..... a fost achitat la

cu chitanța nr. .... din .....

Data .....

SĂCRETAR,

**EXECUTANTUL LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:**

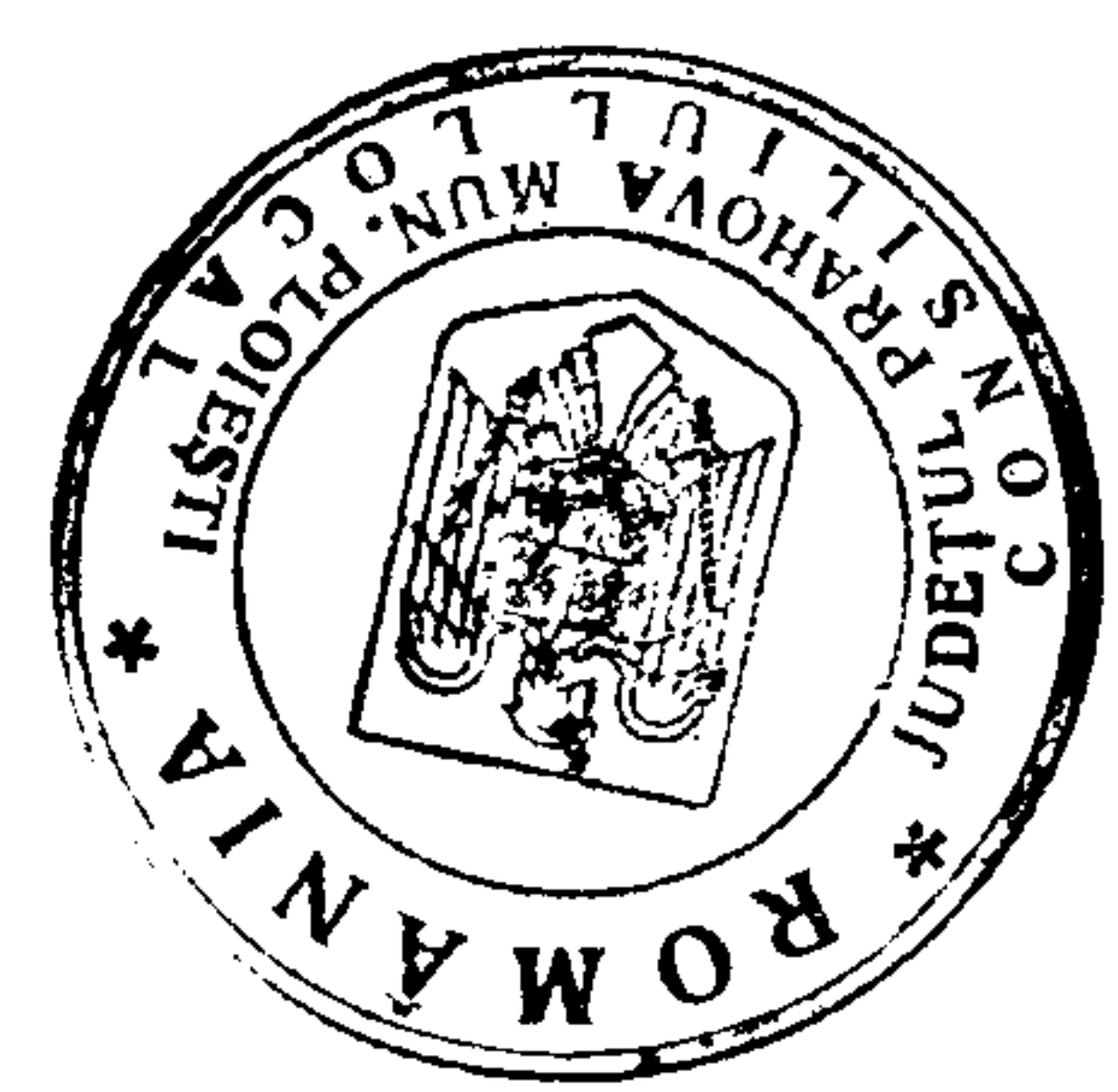
- De a anunța în scris cu cel puțin 5 zile înainte de data începerii lucrărilor autorizate, Comitetului Executiv al Consiliului popular al municipiului Ploiești ;
- Serviciul de Arhitectură și Sistemizare.
- De a păstra în perfectă stare în biroul șantierului pe toată durata executării lucrărilor, autorizația și documentația pe care le va prezenta la cererea organelor însărcinate cu controlul construcțiilor. Piesele scrise și desenate ale documentației autorizate nu vor fi folosite în nici un fel pe șantier la executarea lucrărilor ;
- De a restitui titularului, la terminarea definitivă a lucrărilor autorizația pentru executarea de lucrări cu documentația pentru a fi anexată la dosarul cărții construcției;

~~Bordaro de piese vizate spre nerăzboare.~~

PREZENTUL INSCRIS S-A  
INTABULAT ÎN LOCALITATEA .....  
C.F. NR. ....  
NR. 3280/2002 CONFORM ÎNCHEIERII  
DATA ..... ARHITECT ȘEF,  
GREȘIER,



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2**



**COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CĂTRE  
POPULAȚIE, COMERȚ, TURISM, AGRICULTURĂ ȘI PROMOVARE OPERAȚIUNI  
COMERCIALE**

**RAPORT**

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre cu privire la modificarea poziției 837 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 emis:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**PREȘEDINTE,**  
**Bolocan Iulian**

**SECRETAR,**  
**Valentin Marcu**

**Data:** 24.05.2011