

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren către Barbu Valentin-Virgil și Barbu Nicoleta în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str. Perșani nr. 5, bl. 92, sc. A, ap. 3, parter, prin edificarea unui balcon



În exercitarea atribuțiilor conferite prin Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște 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 aparțin 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 și completările ulterioare.

Domnul Barbu Valentin-Virgil și doamna Barbu Nicoleta, în calitate de proprietari ai apartamentului situat în Ploiești, str. Persani, nr. 5, bl. 92, sc. A, ap. 3, parter, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2435/23.04.1999, au solicitat prin adresele înregistrate la Municipiul Ploiești la nr. 18574/21.10.2010, nr. 8613/19.05.2011 și nr. 8613/30.06.2011, concesionarea terenului în suprafață de 2,97 mp situat la adresa sus menționată, în vederea edificării unui balcon.

Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, propunem concesionarea terenului proprietatea Municipiului Ploiești în suprafață de 2,97 mp adiacent imobilului situat în Ploiești, str. Persani, nr. 5, bl. 92, sc. A, ap. 3, către domnul Barbu Valentin Virgil și doamna Barbu Nicoleta pentru edificarea unui balcon la adresa sus menționată.

Față de cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre alăturat.

Viceprimar:

Cristian Dumitru

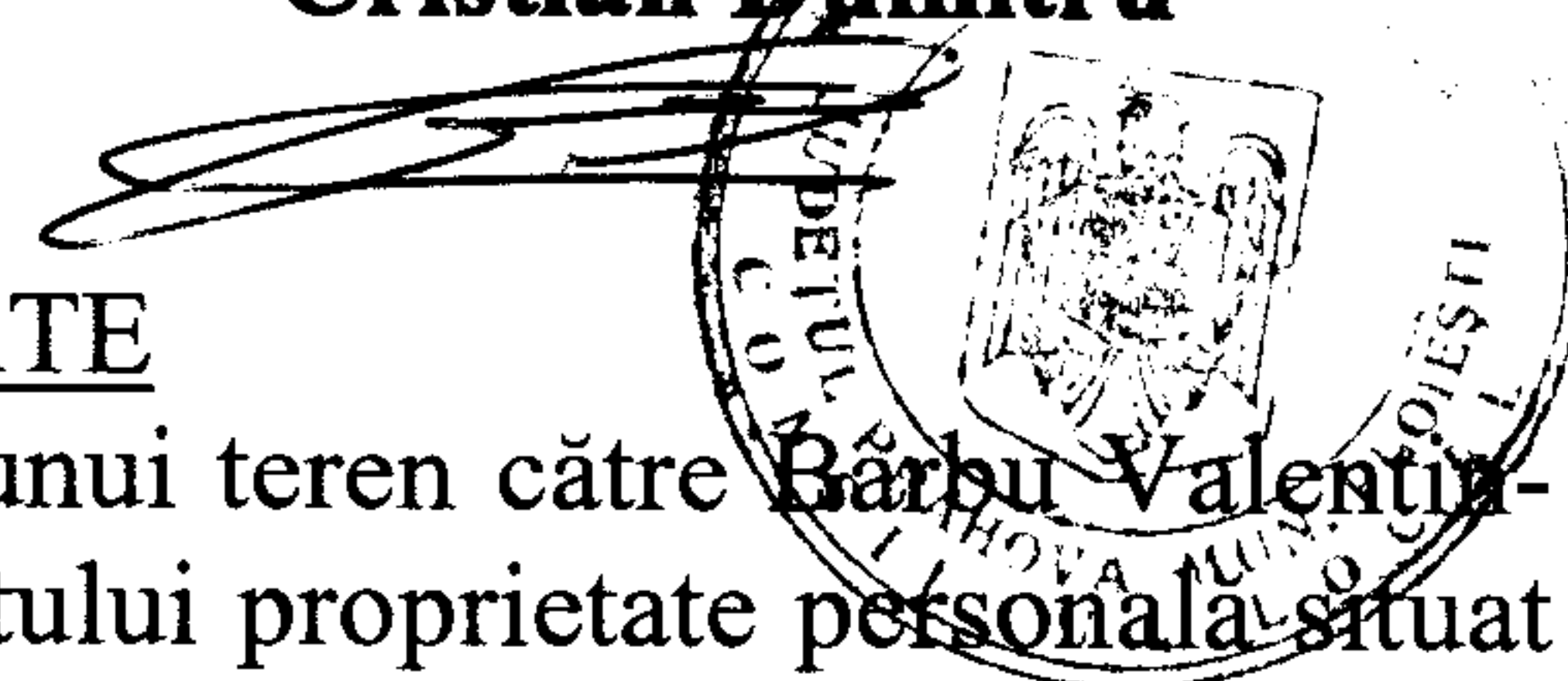
Consilieri:

Valentin Marcu

Costel Horghidan

Iulian Bolocan

VICEPRIMAR,
Cristian Dumitru



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren către **Barbu Valentin-Virgil și Barbu Nicoleta** în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str. Perșani nr. 5, bl. 92, sc. A, ap. 3, parter, prin edificarea unui balcon

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

Prin cererile nr. 18574/21.10.2010, nr. 8613/19.05.2011 și nr. 8613/30.06.2011, cu documentația aferentă anexată, domnul Barbu Valentin-Virgil și doamna Barbu Nicoleta, în calitate de proprietari, în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 2435/23.04.1999, ai apartamentului situat în Ploiești, str. Perșani, nr. 5, bl. 92, sc. A, ap. 3, parter, solicită concesionarea terenului în suprafață de 2,97 mp în vederea edificării unui balcon.

Terenul în suprafață de 2,97 mp adiacent apartamentului situat în Ploiești, str. Perșani, nr. 5, bl. 92, sc. A, ap. 3 face parte din domeniul public al municipiului Ploiești, potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Conform Certificatului de urbanism nr. 984/24.06.2010, terenul propus spre concesionare are folosința actuală - curți construcții și se încadrează în zona valorică B conform prevederilor Hotărârii nr. 316/2002 a Consiliului Local al municipiului Ploiești.

Domnul Barbu Valentin-Virgil și doamna Barbu Nicoleta au obținut avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 984/24.06.2010.

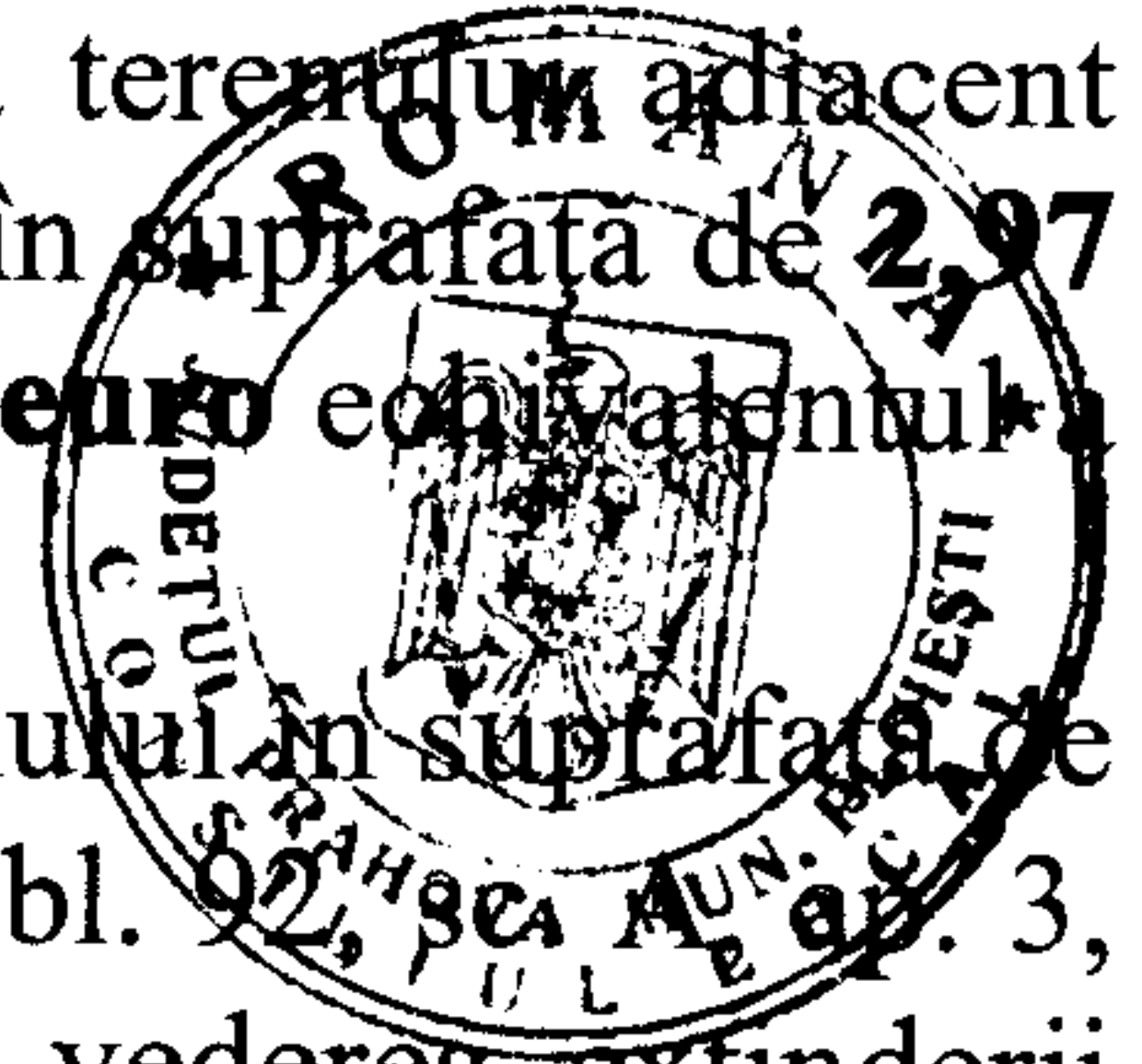
Cererea domnului Barbu Valentin-Virgil și doamnei Barbu Nicoleta prin care solicită concesionarea terenului în suprafață de 2,97 mp, în vederea extinderii apartamentului situat în Ploiești, str. Perșani, nr. 5, bl. 92, sc. A, ap. 3, parter prin edificarea unui balcon a fost analizată în cadrul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale în ședința din data de 18.01.2011 și a fost avizată favorabil.

Prin adresa nr. 8613/30.06.2011, domnul Barbu Valentin-Virgil a transmis un raport de evaluare întocmit de către P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU – EVALUATOR, pentru terenul în suprafața de 2,97 mp situat în str. Perșani, nr. 5, bl. 92, sc. a, ap. 3.

În cadrul ședinței din data de 12.07.2011 a Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, comisia a emis aviz favorabil, pentru inițierea unui proiect de hotărâre.

Conform raportului de evaluare întocmit de către P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU, transmis prin adresa nr. 8613/30.06.2011, valoarea terenului adiacent apartamentului situat în str. Perșani, nr. 5, bl. 92, sc. A, ap. 3, parter, în suprafața de **2,97 mp** a fost stabilită la **120 euro/mp**, rezultând o valoare totală de **356 euro** echivalentul a **1501 lei** la un curs de **4,2160 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenului în suprafața de 2,97 mp adiacent apartamentului situat în Ploiești, str. Perșani, nr. 5, bl. 92, sc. A, ap. 3, către domnul Barbu Valentin-Virgil și doamna Barbu Nicoleta 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 redevență anuală de **60,04 lei**. Redevența stabilită se va achita de către concesionar pe toata durata concesiunii. Aceasta se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică. Plata redevenței se va efectua anual până la data de 15 martie a fiecărui an.



DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV,
Florin Petrache

ȘEF SERVICIU,
Viorica Pătrașcu

ȘEF SERVICIU,
Gabriela Mândruțiu

VIZAT,

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ, JURIDIC CONTENCIOS,
ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,

Simona Albu

DIRECȚIA MANAGEMENT
FINANCIAR-CONTABIL, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,

Cristina Vlaicu

Întocmit:
Georgiana Ilie

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN DE SITUATIE
SC 1 : 500

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Sc. 1:10000

JUD. PRAHOVA

TERITORIUL: Mun. Ploiesti , Intravilan Str. Persani Nr.5, Bl.92, Sc.A, Parter, Ap.1

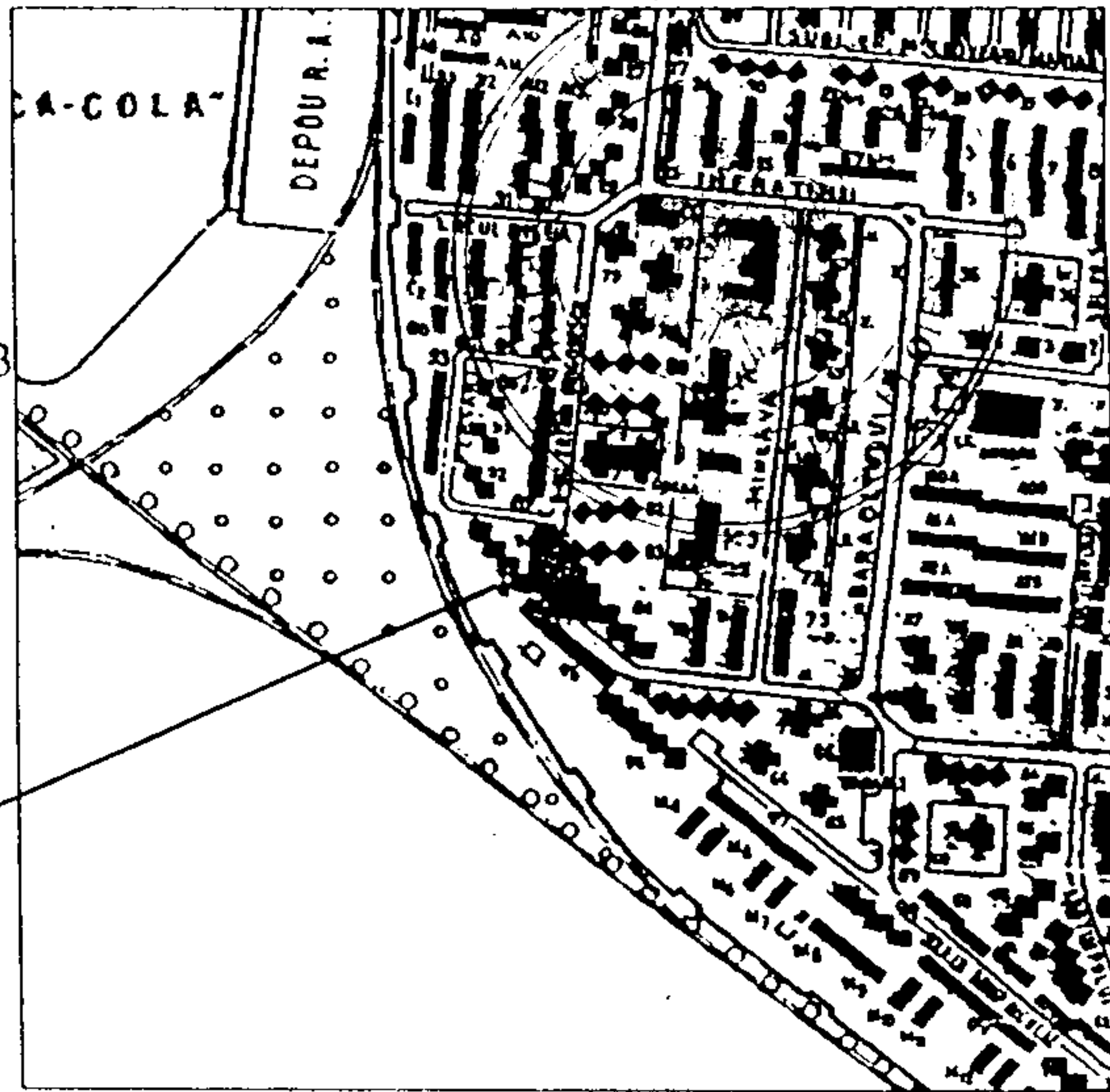
NUME PROPRIETAR: Barbu Valentin Virgil si Barbu Nicoleta

ACT DE PROP.: Contract de Vanzare Cumparare Nr.2435/23.04.1999

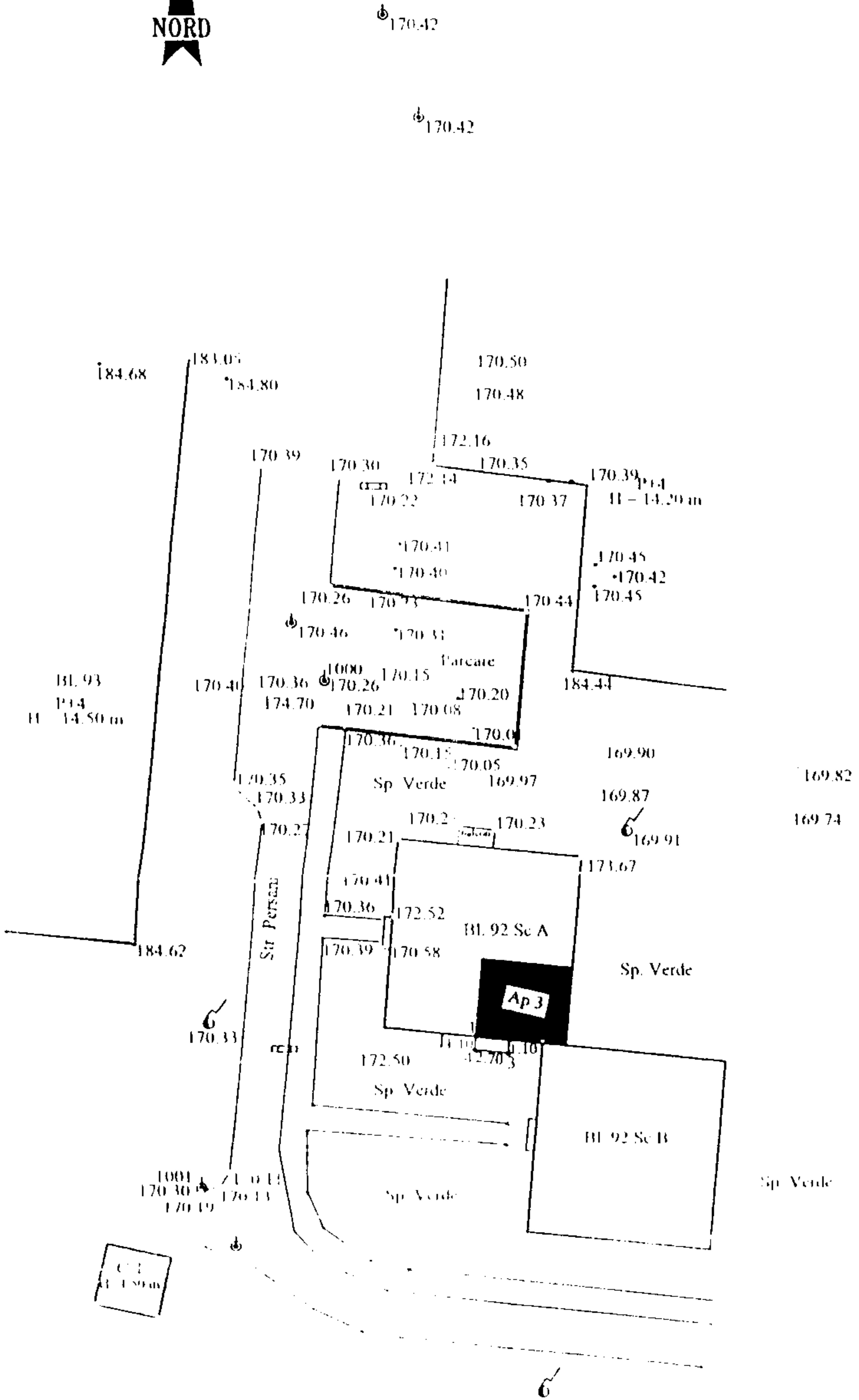
NUMARUL CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL: 1865-C1-A-U3

Sup. Utila: 37.96 mp.

Sup. Bloc : 438 mp.



AMPLASAMENT



INVENTAR DE COORDONATE
TEREN CE URMEAZA A FI CONCESIONAT

Pet	X	Y	Dist
1	382060.05	577606.47	2.70
2	382059.80	577609.15	1.10
3	382058.69	577609.11	2.70
4	382058.95	577606.42	1.10
S = 2.97 mp.			

VIZAT:
O.C.P.I. PRAHOVA
CONF. LEGII 50/1991 REP.

SISTEM DE COORDONATE: STEREO '70

PROIECTANT AUTORIZAT DE A.N.C.P.I.: S.C. TOPOCAD GEO S.R.L. PLOIESTI CERTIFICAT DE AUTORIZAREA SOCIETATII, SERIA B, Nr. 529/13.12.2005 PERSOANA FIZICA AUTORIZATA DE A.N.C.P.I.: ing. COSTIN OTAVA CERTIFICAT DE AUTORIZARE seria B, Nr. 3899/04.10.2005, categoria A	Scara 1/500 1/10000	OBIECTUL LUCRARI SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN DE SITUATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE destinatia Construire balcon sub proiectia existenta a balconului SI CONCESIONARE TEREN BENEFICIARI: Barbu Valentin Virgil si Barbu Nicoleta
	Data: 11.08.2010	

**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 privind concesiunea directă a unui teren către Barbu Valentin Virgil și Barbu Nicoleta în vederea extinderii apartamentului proprietate personală, situat în Ploiești, str. Perșani nr. 7, bl. 92, sc. A, ap. 3, parter, prin edificarea unui balcon

AVIZ FAVORABIL

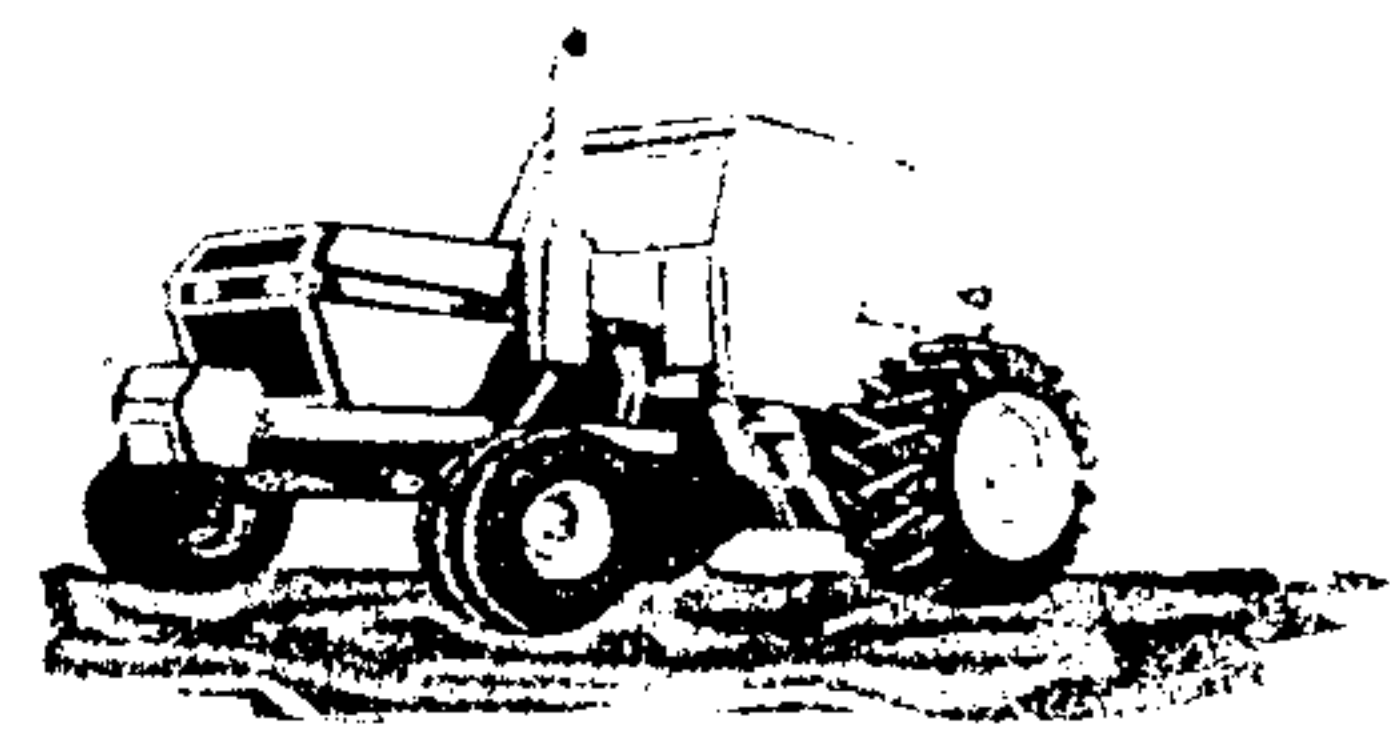
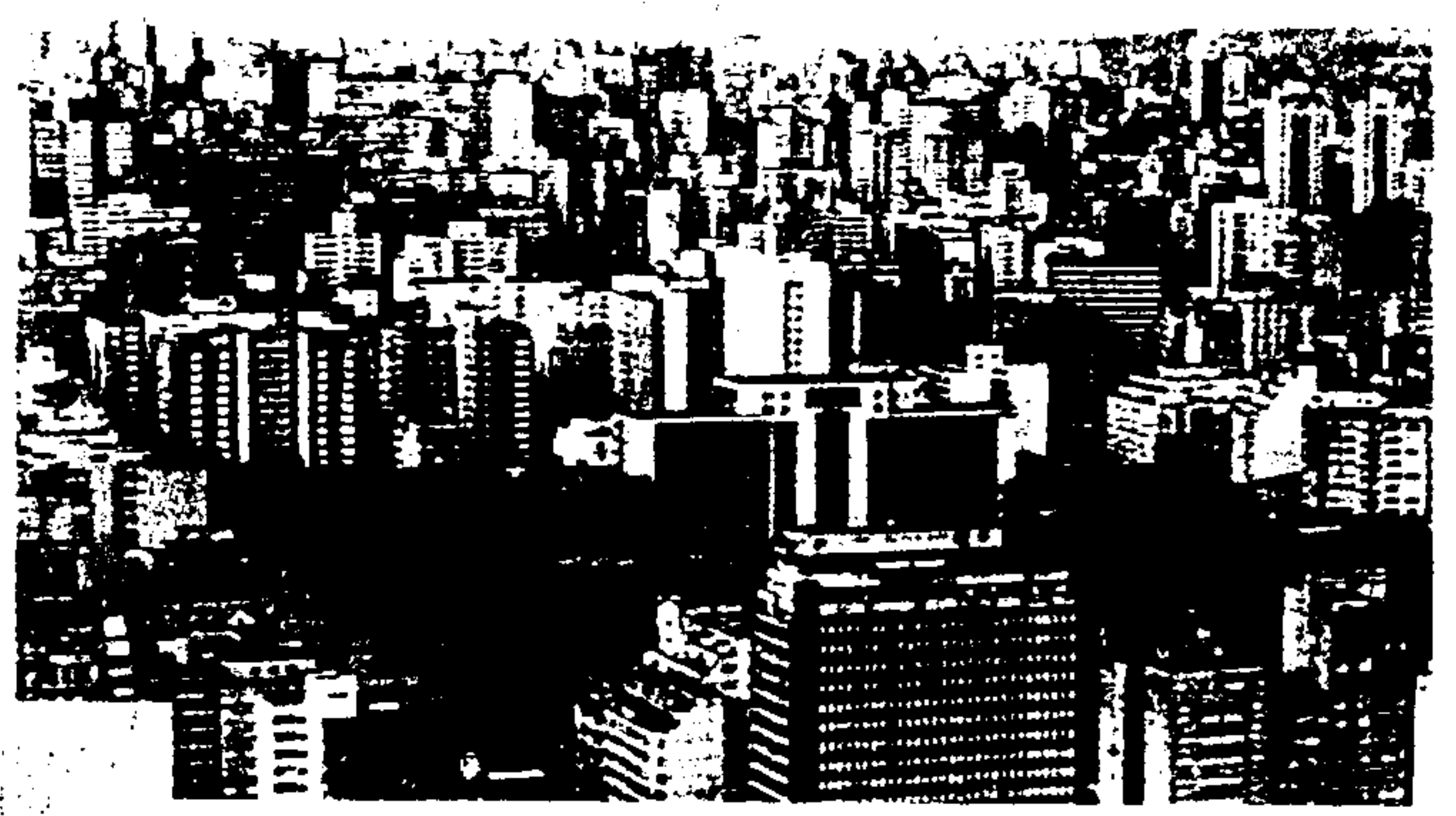
PREȘEDINTE,
Bolocan Iulian

SECRETAR,
Valentin Marcu

Data: 20.04.2011



**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, Ploesti
tel. 0720 546 418, e-mail: bucur@pfa.ro



RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP

“TEREN”

SITUATA IN MUN. PLOIESTI,

STR. PERSANI, NR.5, BL.92,

SC.A,PARTER, AP.3

JUDET PRAHOVA

NUMAR CADASTRAL:1865-C1-A-U3

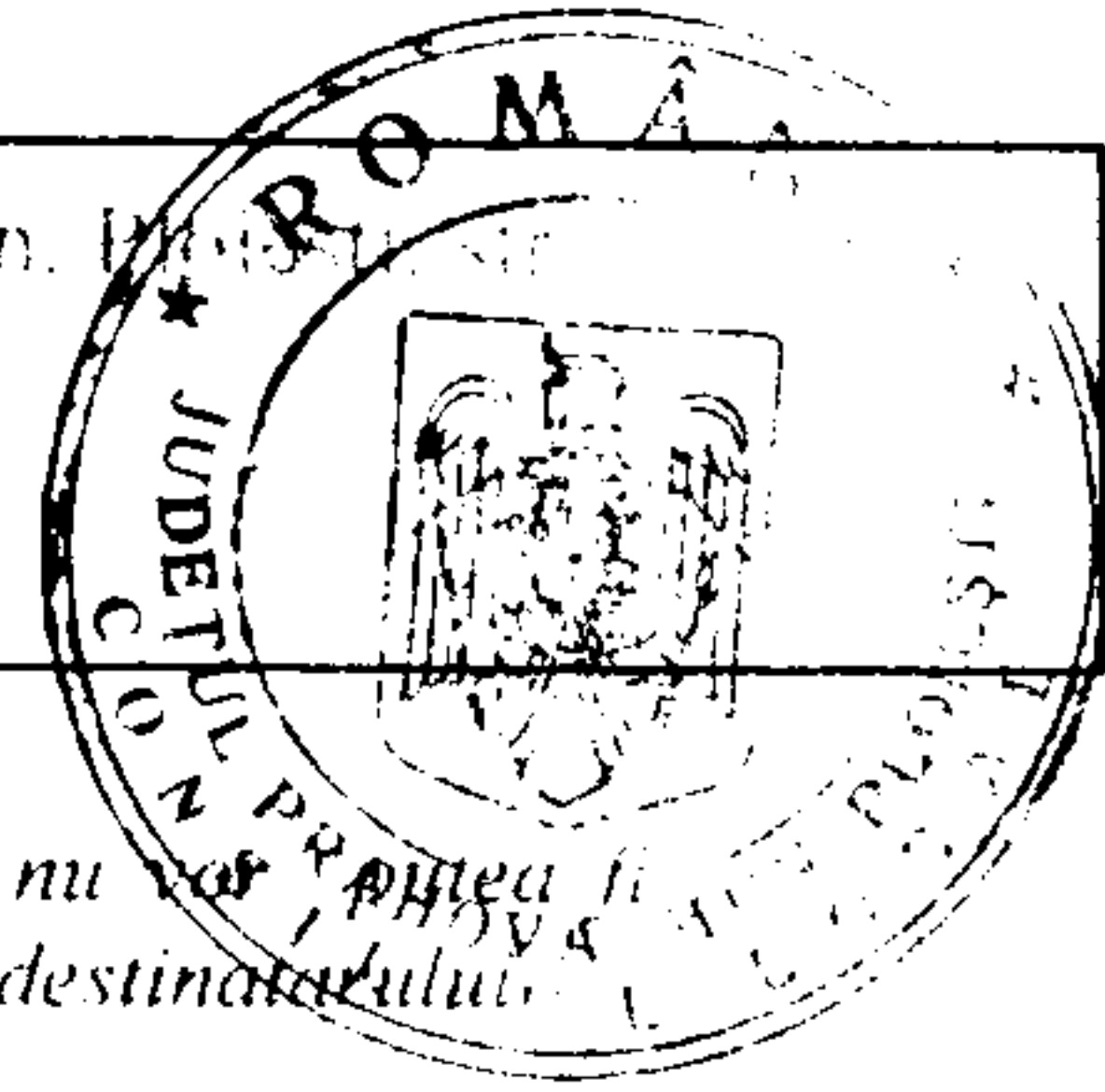
PENTRU VANZARE/CONCESIONARE

PROPRIETAR:	PRIMARIA MUNICIPALUI PLOIESTI
CLIENT:	Persoana fizica: BARBU VALENTIN VIRGIL
DESTINATAR:	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPALUI PLOIESTI-DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU, SERVICIU VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE
	Persoana fizica: BARBU VALENTIN VIRGIL
VALOARE DE PIATA:	1.501 LEI ECHIVALENT 356 EURO
RAPORT NR.:	495/ 27 IUNIE 2011



m

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2,97 mp situat in mun. Ploiesti, Str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A, parter, ap.3, Jud Prahova.



Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor 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.495 / 27.06.2011	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr.
------------------------------	---------------------	--------------------------	-----

1. EVALUATOR	BUCUR ALEXANDRU
Legitimatie 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: BARBU VALENTIN VIRGIL
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Str. Persani, nr 5, bl. 92, sc.A, parter, ap.3 ▪ Tel: 0723273910
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizica: BARBU VALENTIN VIRGIL Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI-DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU, SERVICIU VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN - suprafata 2,97 mp
Proprietar	Persoană juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Str. Persani, nr 5, bl. 92, sc.A, parter, ap.3

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2,97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A, parter, ap.3. Jud Prahova.



conditii limitative deosebite	<ul style="list-style-type: none">- 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	1.501 LEI echivalent 356 EUR
---	---

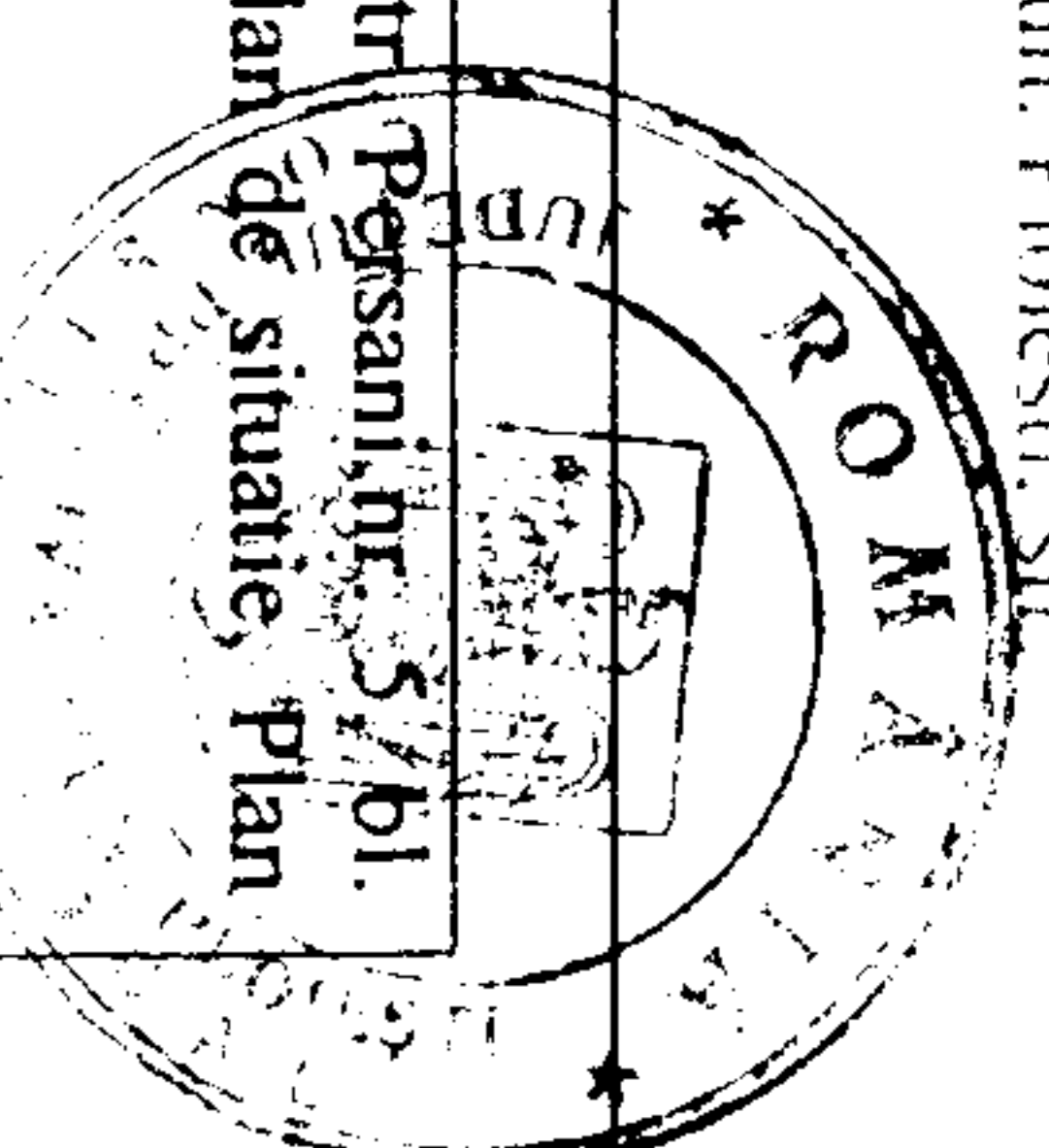
BUCUR ALEXANDRU

**Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR**

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare/Concesionare
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată la data de 24.06.2011, de catre ing. Bucur Alexandru
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	27.06.2011
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4.2160 LEI

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none">▪ Descrierea proprietatii,- Adresa: mun. Ploiesti, str. Persani, nr. 5, bl. 92, sc. A, parter, ap 3 Jud Prahova- Descrierea: Teren intravilan in suprafata de 2,97 mp pozitionat in partetea lateral sudica a blocului 92 in dreptul sufrageriei apartamentului 3.- Proprietar teren : PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI- Proprietari si dobândire apartament nr.3 situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr. 5, bl. 92, sc. A, parter <p>Proprietari: BARBU VALENTIN VIRGIL si BARBU NICOLETA</p> <p>Adresa proprietari: mun. Ploiesti, str. Persani, nr. 5, bl. 92, sc. A, parter, ap. 3</p> <ul style="list-style-type: none">- Dobandirea - Temei legal: Temei contractual: Contract de vanzare cumparare nr. 2435/23.04.1999, emis de BN Equitas din Ploiesti, Incheirea de intabulare nr. 20792/14.05.2010 În ANEXA este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate a provenienței proprietății,- Contract de vanzare cumparare nr. 2435/23.04.1999, emis de BN Equitas din Ploiesti, Incheirea de intabulare nr. 20792/14.05.2010, .
---	---

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2.97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A, parter, ap.3, Jud Prahova.



		<ul style="list-style-type: none">▪ Relevu ap nr.3 situat in situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr. 5/ bl. 92, sc. A, parter , Plan de amplasament in zona, Plan de situatie, Plan constructie cu destinatie 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
	MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	<ul style="list-style-type: none">- Dreptul de proprietate: Deplin- Cartea Funciara –65196/Ploiesti- Numar cadastral: 1865-C1-A-U3- Mențiuni speciale în Cartea Funciara: -- Extras de Cartea Funciara: -neprezentat
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordante de la înscrierea din Cartea Funciara	<ul style="list-style-type: none">- În ANEXA este prezentată copia xerox Relevu ap nr.3 situat in situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr. 5, bl. 92.sc. A, parter , Plan de amplasament in zona, Plan de situatie, Plan constructie cu destinatie balcon
	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none">- 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.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none">▪ Documentatia cadastrala :▪ Suprafata de teren supusa evaluarii: TEREN: S₁ =2.97 mp
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	rezidential

9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban: zona periferica, in cartierul Vest in zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri ; pozitia terenului este la aprox. 100m de calea ferata Ploiesti-Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none">▪ Auto:<ul style="list-style-type: none">- Str. G-ral Eremia Grigorescu- Str. Persani▪ Feroviar:▪ Calitatea retelelor de transport: asfaltate
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei zona periferic in cartierul Vest ; in zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri ; pozitia terenului este la aprox. 100m de calea ferata Ploiesti-Brasov Tipul zonei -

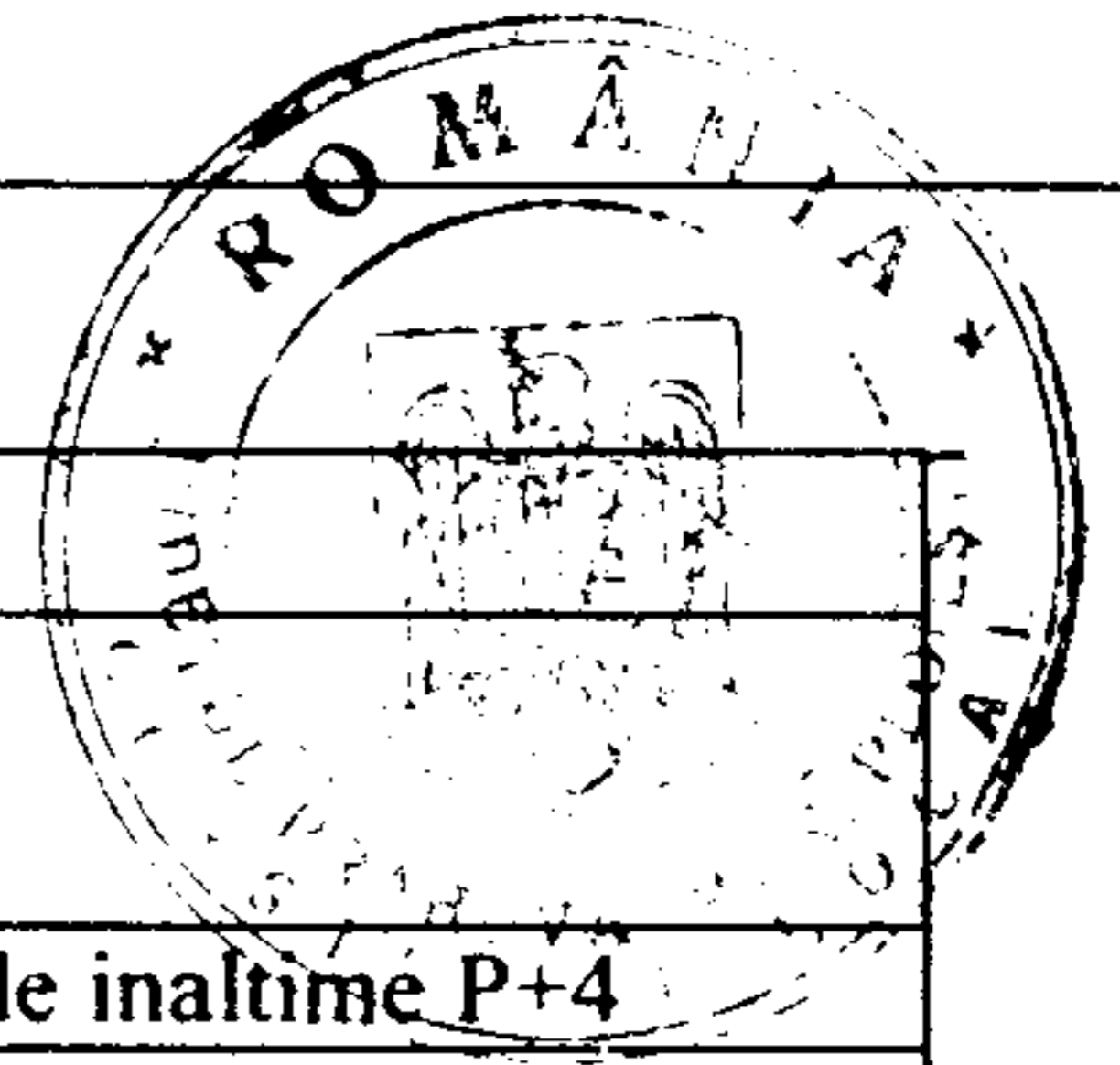
Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2.97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A,parter, ap.3, Jud Prahova.



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier blocuri de locuințe <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun în apropiere , cu mijloc de transport suficiente, autobuz, ▪ Unități comerciale în apropiere : (magazine)suficiente bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară, (Piata Aurora) , supermarket Kaufland ▪ Unități de învățământ , Sc. Generala ▪ Unități medicale (cabinete particulare) ▪ Instituții de cult- Biserica Eroilor ▪ Sedii de bănci; BRD, ING, RAIFFEISEN ▪ Instituții guvernamentale –
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare in limitele orasului Ploiesti
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liniștit ▪ Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona periferica in cartierul Vest in zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri ; pozitia terenului este la aprox. 100m de calea ferata Ploiesti-Brasov Poluare in limitele orasului Ploiesti. Ambient civilizat.

10.	DESCRIEREA TERENULUI
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasare : mun Ploiesti cartier Vest ▪ Suprafata S = 2,97mp ▪ Deschiderea la drum: -
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensiuni: 1,10mx 2,7m ▪ Forma: regulată ▪ Inclinare: plat ▪ Inundabil: nu ▪ Imprejmuit -neimprejmuit
VECINATATI IMEDIATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ N – bloc 92 ▪ S – poprietate Primaria Ploiesti ▪ E – poprietate Primaria Ploiesti ▪ V – poprietate Primaria Ploiesti
VECINATATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier de blocuri
UTILITATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gaze – da ▪ Electricitate – da ▪ Canalizare –da ▪ Apa – da
IMPREJMUIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neimprejmut
CERTIFICAT DE URBANISM NR.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neprezentat

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2.97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A,parter, ap.3, Jud Prahova.



11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ 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 PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim:30 EURO/mp ▪ Maxim:229 EURO/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ echilibru ; Tendință: piata imobiliara este in stagnare, numarul de tranzactii fiind foarte 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 piață 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 îndeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

226

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2,97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A, parter, ap 3, Jud Prahova.



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

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața terenurilor extravilan, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Concluzia este că, cea mai bună utilizare a proprietății în cauza este utilizarea ca proprietate agricolă

Practic, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren liber – curs construcții. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

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 determinată valoarea terenului în zona (120 EURO/mp) folosind ca etalon suprafața construită a blocului 92, respectiv 438 mp.

Ținând cont de această valoare a fost determinată valoarea de piață a suprafeței de teren supusă evaluării în prezentul raport adică 2,97 mp

Nota: A fost utilizată numai această metodă de determinare a valorii de piață deoarece pentru utilizarea celorlalte metode nu au fost identificate informații suficiente și sustenabile pentru utilizarea acestora în prezentul raport

**VALOAREA DE PIAȚĂ
DETERMINATĂ PRIN METODA
COMPARAȚIEI DIRECTE**

1.501 LEI echivalent 356 EUR

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1. DEFINIȚII

- VALOAREA DE PIAȚĂ

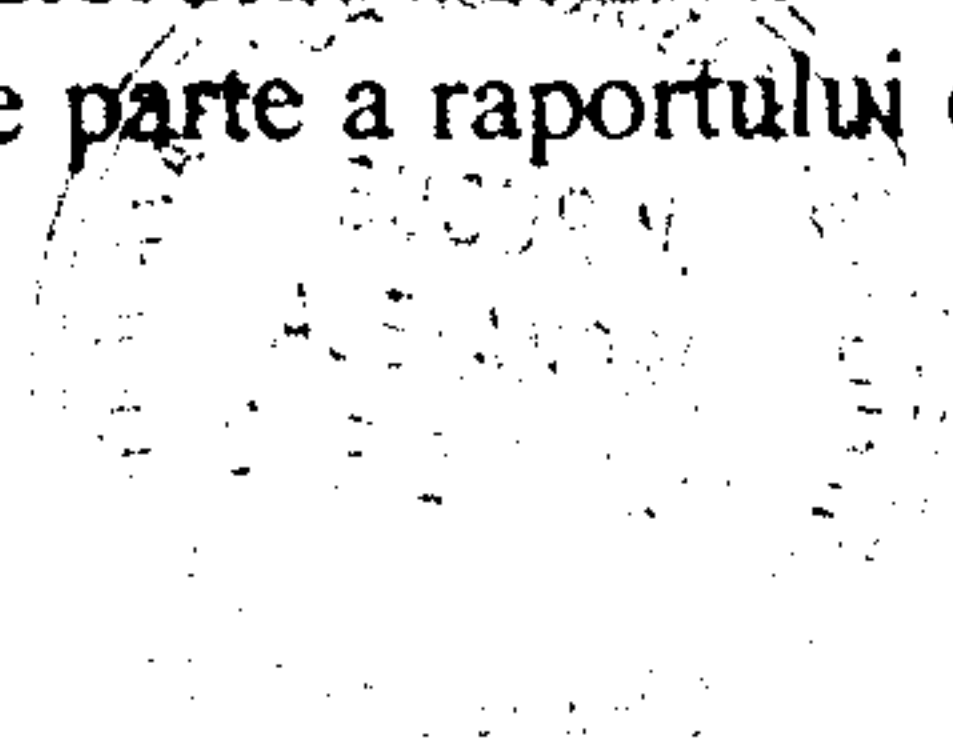
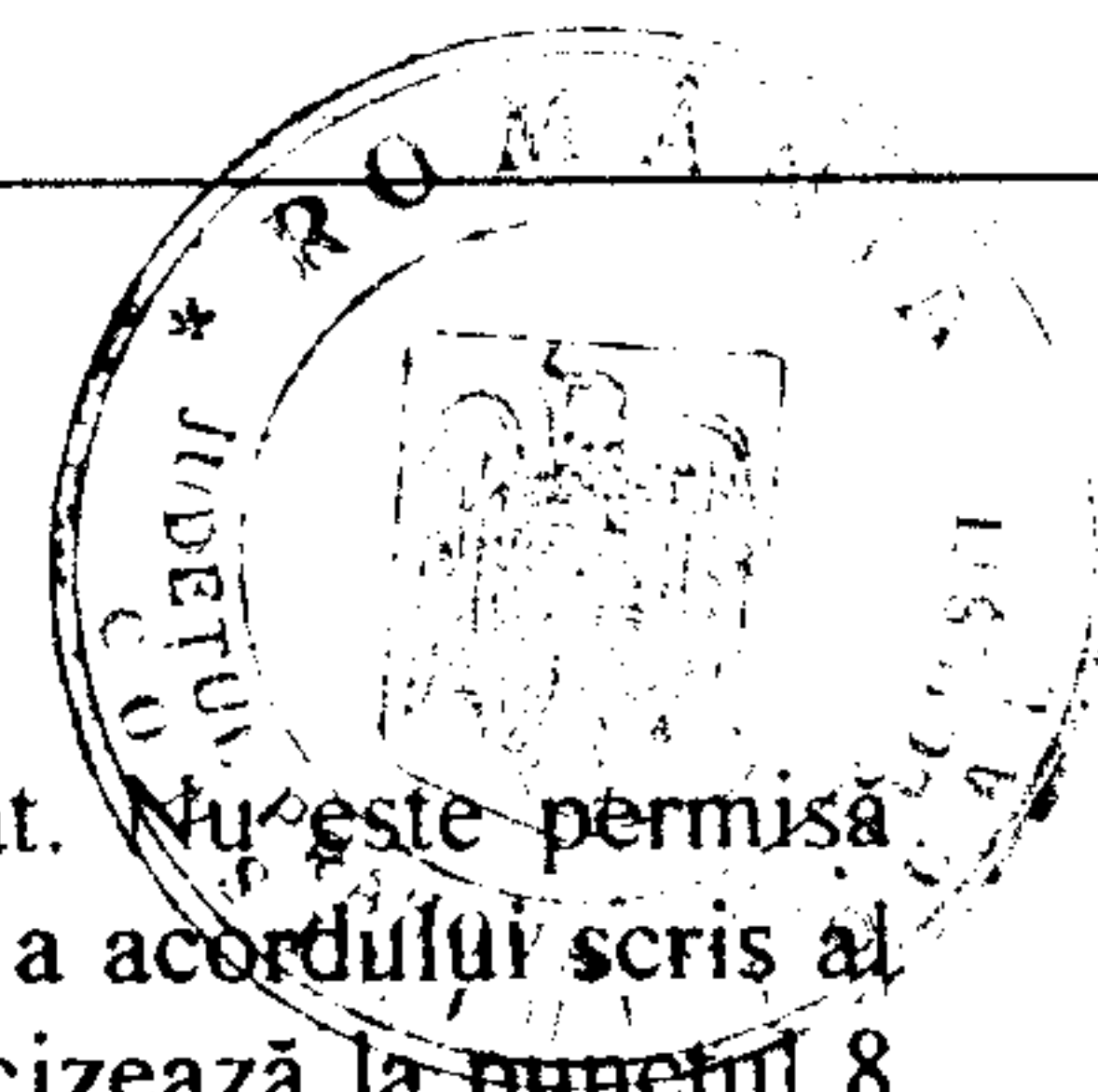
Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință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



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2.97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A,parter, ap.3, Jud Prahova.

13.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. ~~Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.~~
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare. Toate afirmațiile 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 și 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 și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și 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 înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acuratetei informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi



Proprietatea evaluata: Teren intravilan în suprafața de 2.97 mp situat în mun. Ploiești, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A.parter. ap.3. Jud Prahova.



utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorilor, 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 persoane autorizate conform codului deontologic al ANEVAR.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat în ANEXA cu fotografiile din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și aspectul interior și 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

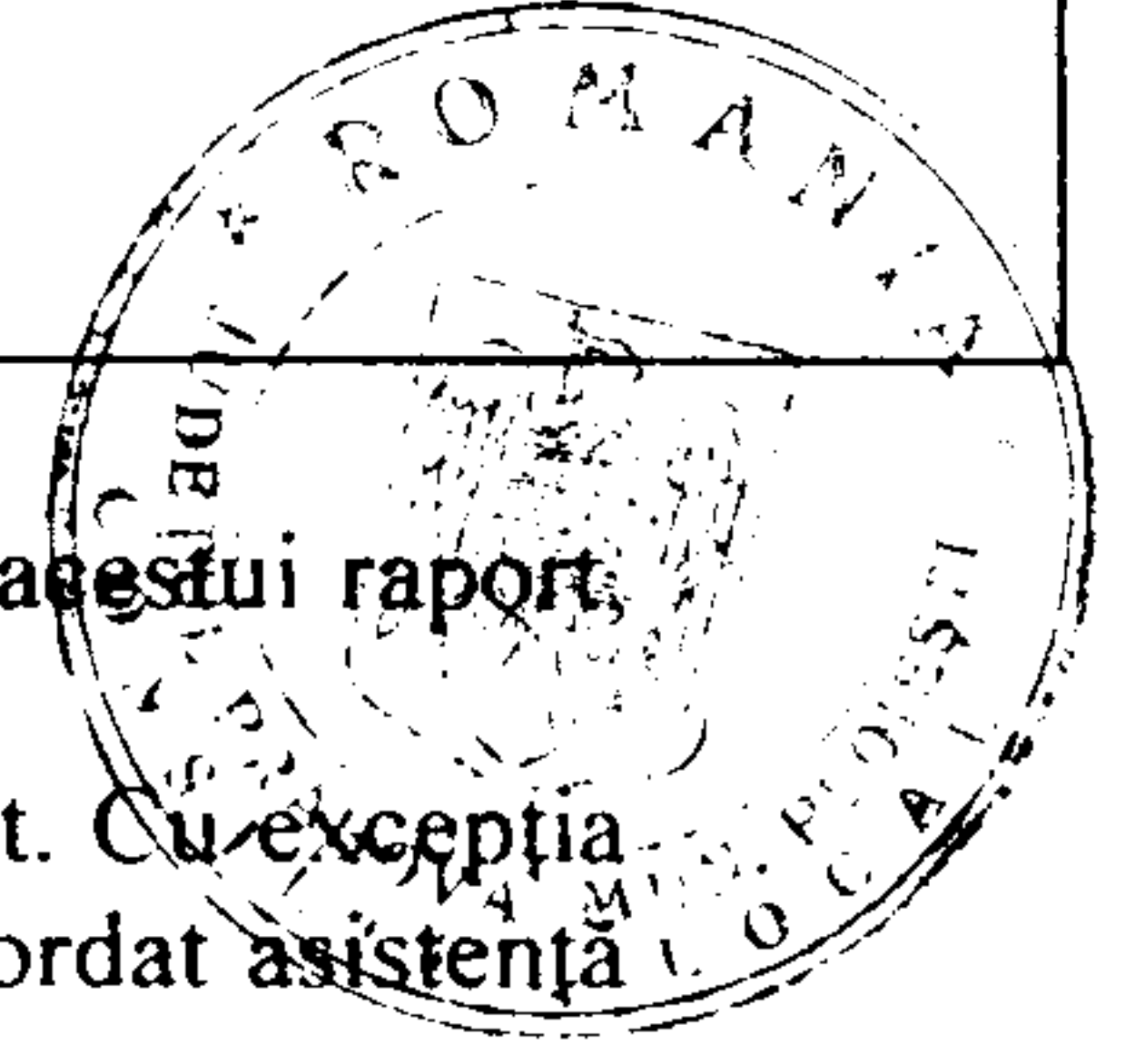
Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual 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, îmi 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 **24.06.2011**.
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.

Proprietatea evaluata: Teren intravilan în suprafața de 2.97 mp situat în mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A,parter, ap.3. Jud Prahova.



5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

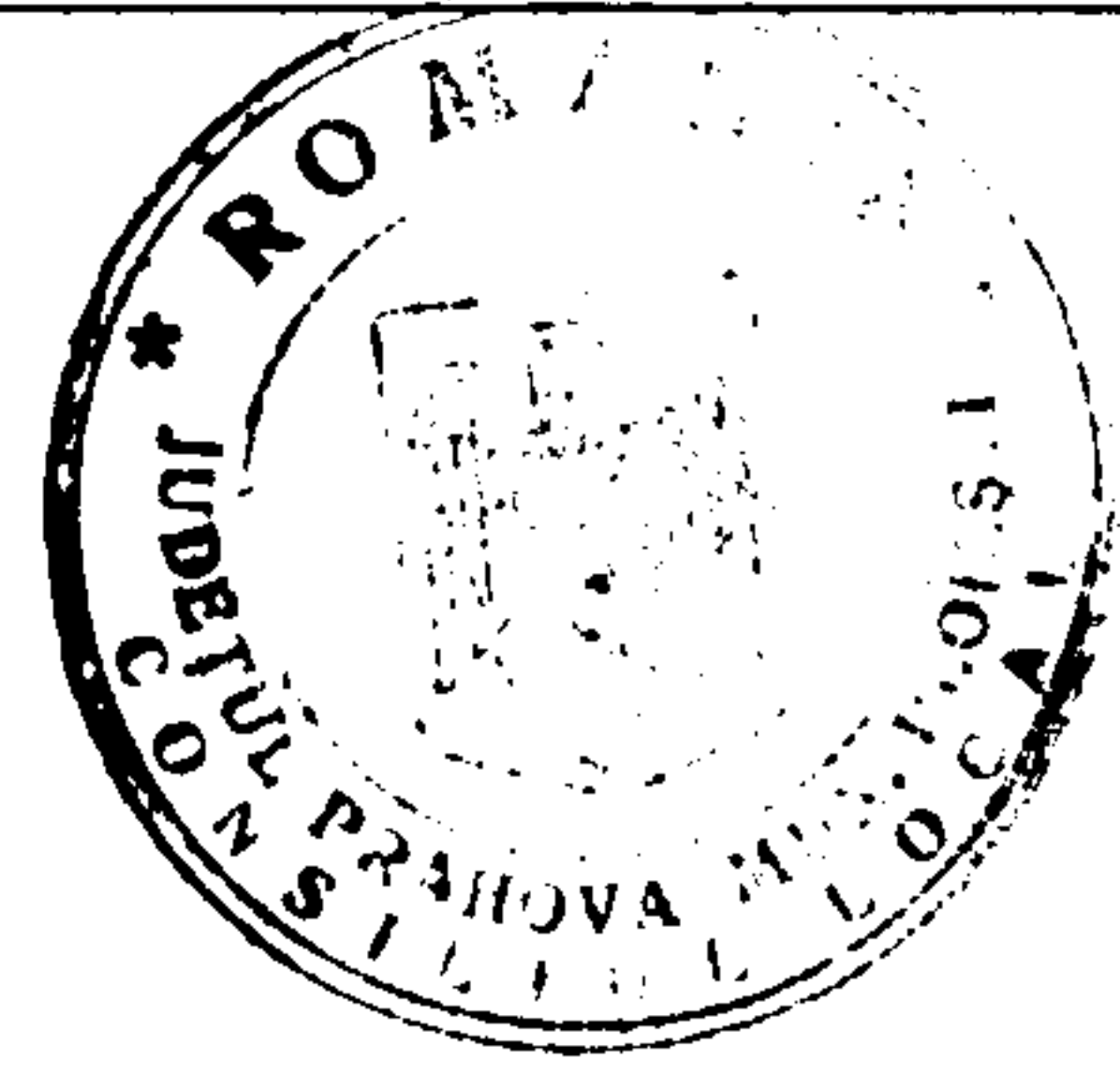
16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE (NOI), A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA (NOASTRĂ) ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	1.501 LEI echivalent 356 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE

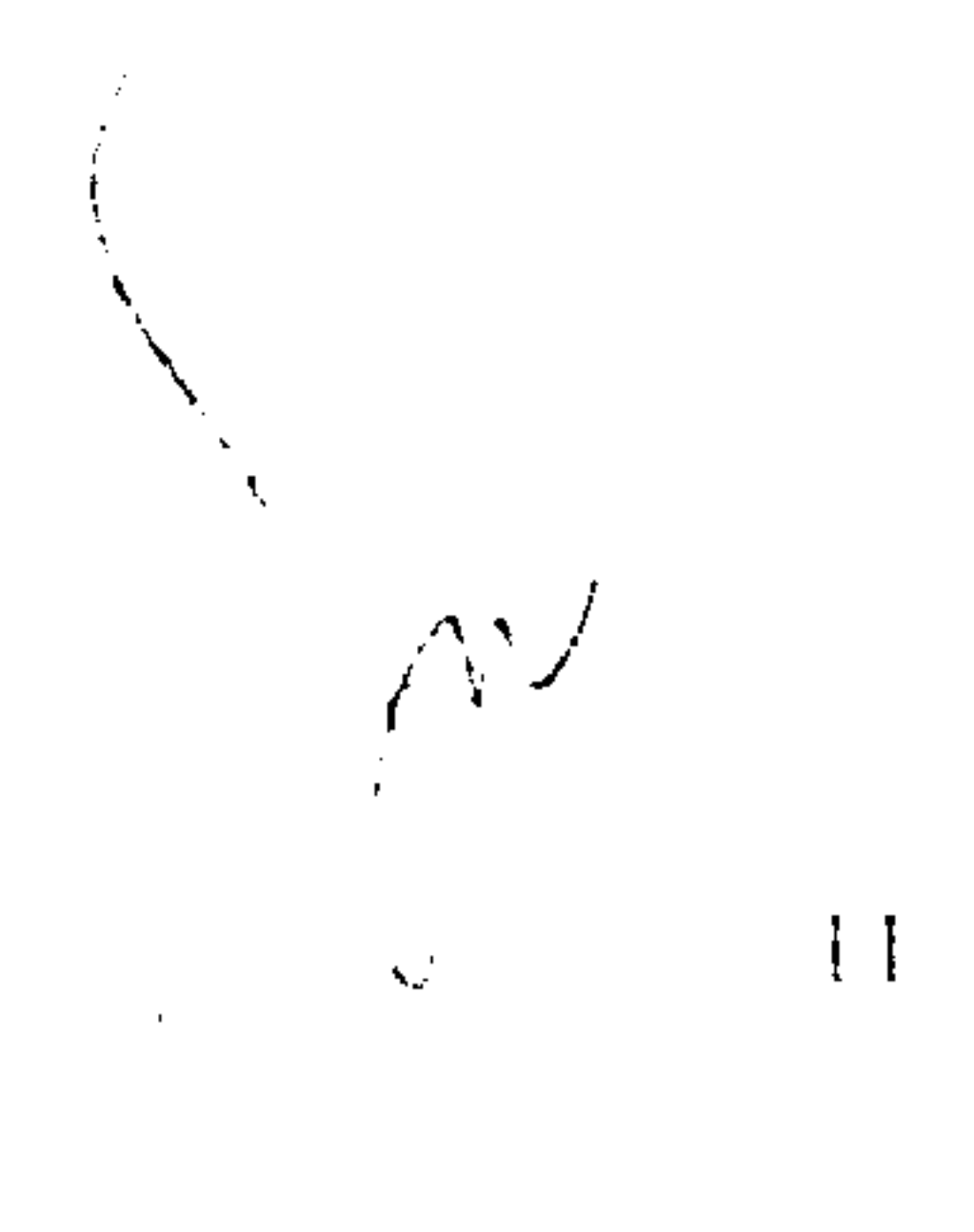
Intocmit
ing. Alexandru Bucur
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2.97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A,parter, ap.3, 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: Documente de proprietate



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2,97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A, parter, ap.5, Jud. Prahova.

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Suprafata bloc	438,00	5.000	3.448	350	462
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		30,000	200,00	229,00	200,00
Drepturi de proprietate	<i>concesionare</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>
Valoarea corectiei (%)		-30%	-30%	-30%	-30%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-9	-60	-69	-60
Pret corectat		21,00	140,00	160,30	140,00
Conditii vanzare (% din oferta)	-10%	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-2,100	-14,000	-16,030	-14,000
Pret corectat		18,90	126,00	144,27	126,00
Localizare	<i>periferic</i>	<i>inferior</i>	<i>superior</i>	<i>superior</i>	<i>superior</i>
Valoarea corectiei (%)		80%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Eur/mp.)		15,120	-12,600	-14,427	-13
Pret corectat		34,02	113,40	129,84	113,40
Acces	<i>asfaltat</i>	<i>inferior</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		10%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		3	0	0,000	0
Pret corectat		37,42	113,40	129,84	113,40
Destinatia (utilizarea terenului)	<i>rezidential</i>	<i>industriai</i>	<i>industrial/comercial</i>	<i>rezidential</i>	<i>rezidential</i>
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-7	-23	0	0
Pret corectat		29,94	90,72	129,84	113,40
Utilitati	<i>pe teren</i>	<i>in zona</i>	<i>la strada</i>	<i>la strada</i>	<i>la strada</i>
Valoarea corectiei (%)		70%	5%	5%	5%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		20,956	4,536	6,492	6
Pret corectat		50,89	95,26	129,89	113,45
constructie demolabila pe teren	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		50,89	95,26	129,89	113,45
Inclinatie	<i>plat</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,000	0	0	0
Pret corectat		50,89	95,26	129,89	113,45
raportul I/L	0,463	0,045	0,398	0,545	0,865
Valoarea corectiei (%)		90%	10%	-3%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		45,805	10	-3,897	-11,345
Pret corectat		96,70	104,78	126,00	102,11
Suprafata blocului (mp.)	438,00	5.000	3.448	350	462
Valoarea corectiei (%)		40%	15%	-5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		20	14	-6,495	0,000

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2,97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A, parter, ap.3, Jud Prahova.



Pret corectat		117,06	119,07	119,50	102,11
Total corectie bruta		124,225	137,630	116,041	103,615
Total corectie bruta procentual		414,08%	68,82%	50,67%	51,81%
	corectie bruta cea mai mica			X	
Valoarea unitara estimata (rotund) (eur/mp.)		120,0 EURO/mp			
Suprafata teren - constructie balcon		2,97 mp			
Valoarea estimata teren in suprafata de 2,97mp(rotund)		356 €			
Curs valutar (lei/eur)		4,216			
Valoare estimata		1.501 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 92 (438mp) valoarea suprafetei de 2,97mp pe care se va realiza balconul este : 2,97 mp x 120 EUR/mp = 356 EUR

Proprietatea evaluata. Teren in travaliu in suprafata de 2.97 mp situat in zona Ploiesti str. Persanii, nr.5, bl.92, sc.A, parter, ap. 5 - Jud. Prahova.

FOTOGRAFII

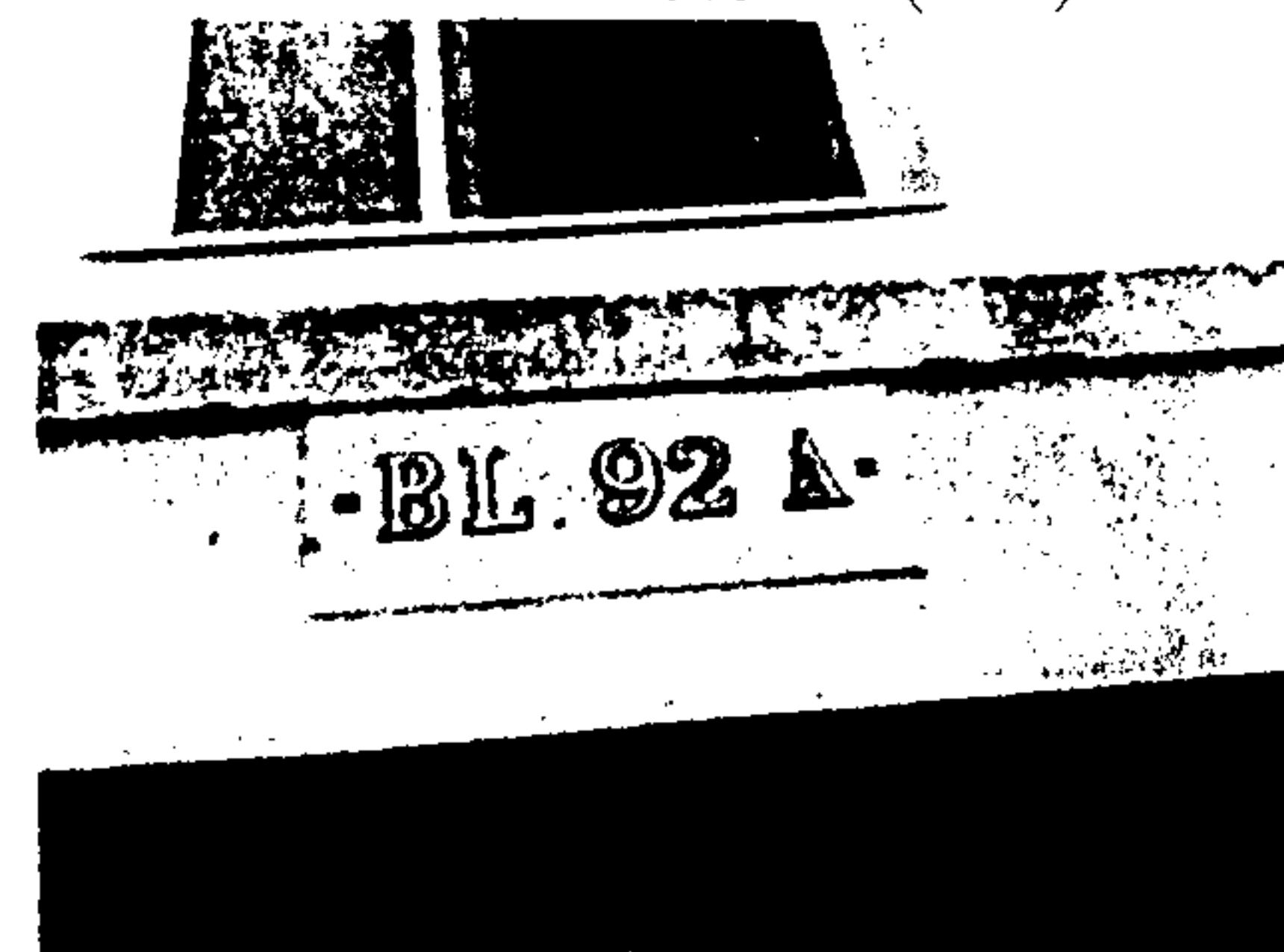
Vecinatati



Vedere exterioara bloc 92(fata)



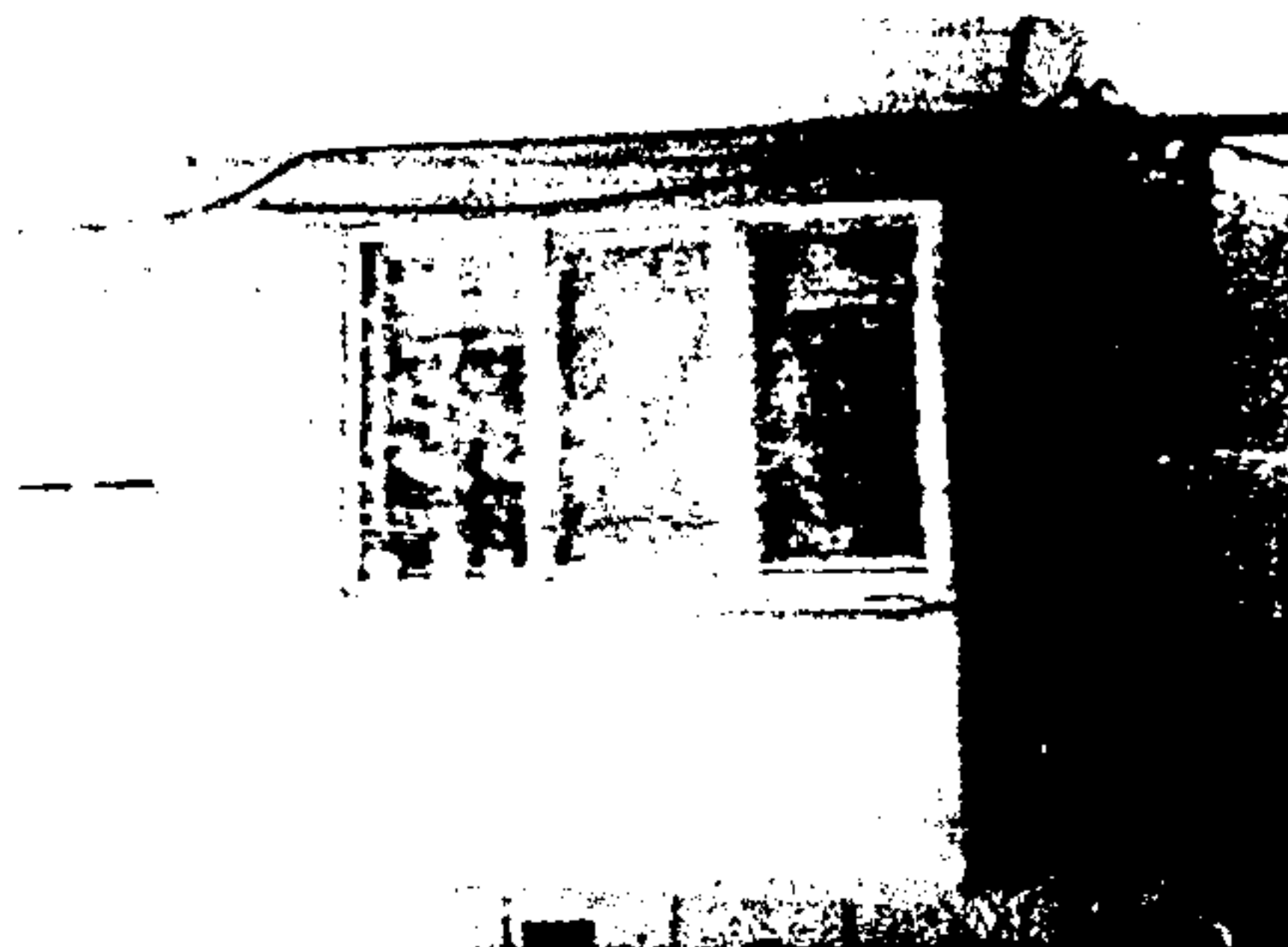
Vedere exterioara bloc 92(fata)



Vedere exterioara bloc 92(lateral)



Pozitie teren



Pozitie teren



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2.97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A,parter, ap.3. Jud Prahova.

HARTA

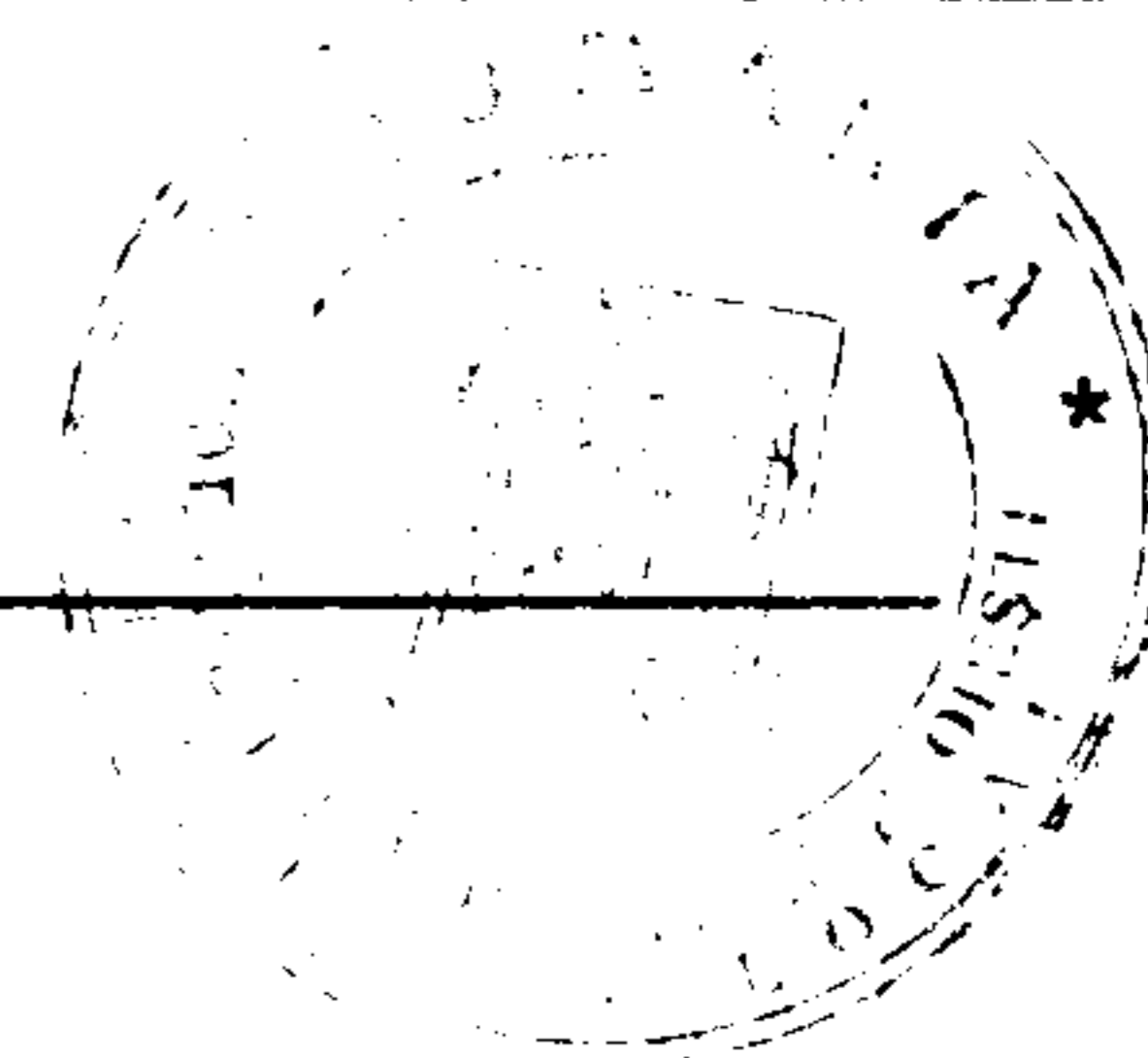


Index Harta Vederi Link-uri Strazi Localizare

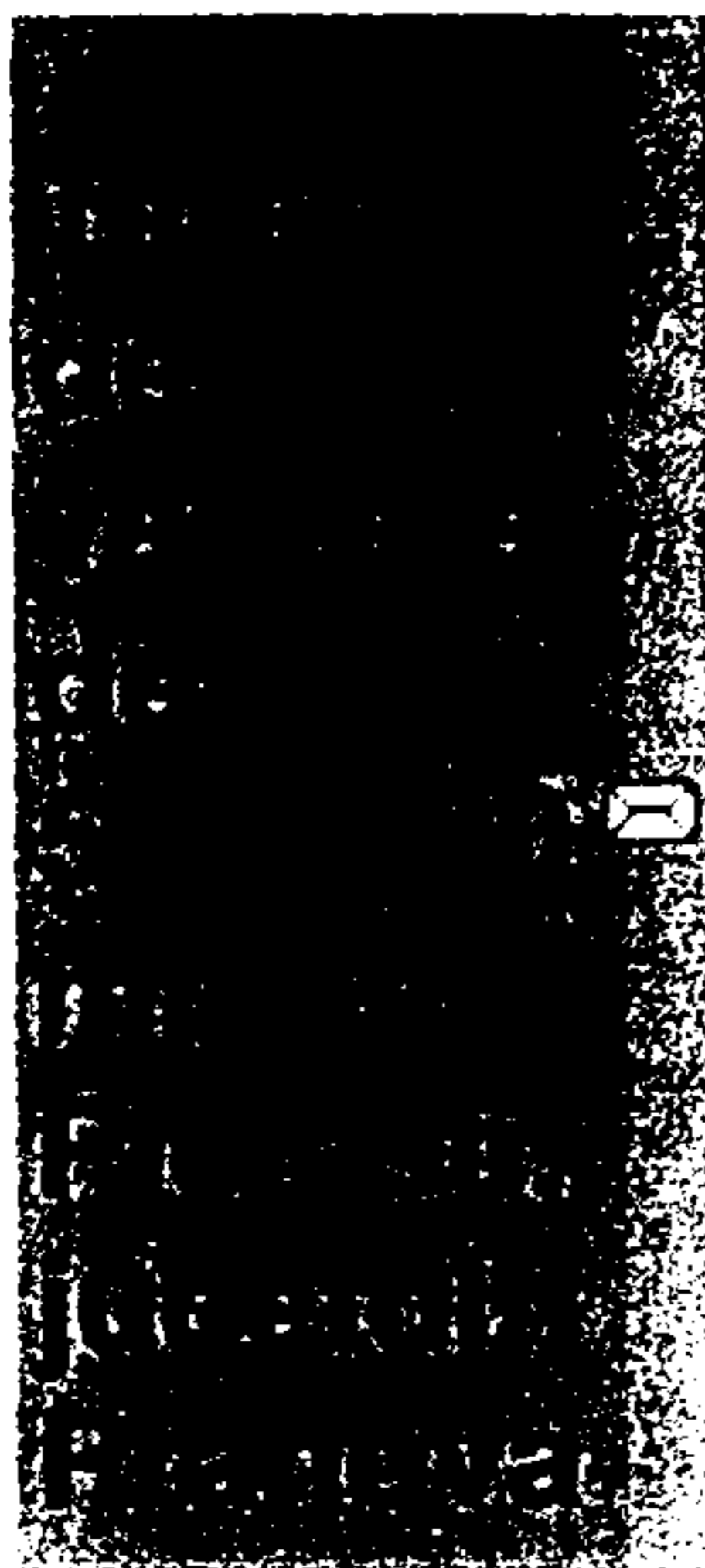


Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2,97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A, parter, et.3, Jud Prahova.

COMPARABILE



COMPARABILA 1



Teren (intravilan) in zona Marasesti. Terenul are o suprafata de 5.000.00 mp si un front stradal de 15.00 m.

Utilitati:

Detalii: Pret negociabil

Destinatie - industrial, comercial

Clasificare teren - intravilan

Alte detalii - Dupa primii 50 de metri, terenul se largeste la 27m. Nu sunt conducte in subteren.



Panorama Norc: http://www.norc.ro/pano_05k0r1k/

Localizare pe harta: <http://www.edituri.com/lig/>

Pret total: 150.000.00 EUR (negociabil)

Pret/mp: 30.00 EUR (negociabil)

ID#: X00013045

Detalii >

Equinox.ro



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2.97 mp situat in mun. Ploiesti, str Persani, nr.5, bl.92, sc.A,parter, ap 3, Jud Prahova.



COMPARABILA 2

FORCE IMOB-Vanzare teren intravilan 3448 mp in Ploiesti Vest

Ploiesti, zona Vest

639.000
EUR

210
EUR / mp

- Comision: 2%

Tip teren: intravilan constructii
Suprafata teren: 3.449 mp
Front stradal: 93 m



Caracteristici:

Suprafata teren: 3.449 mp
Front stradal: 93 m
Nr. fronturi: ---
Lătime drum acces: 6 m
Înclinatie teren: ---
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren: Nu
Suprafata construită: ---

- Specificati:

Modificat la: 20.06.2011

Utilitati:

- Utilitati in zona

Alte detalii zona

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 2.97 mp situat in mun. Ploiesti, str. Persani, nr.5, bl.92, sc.A,parter. ap.3. Jud Prahova.

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



Alte informatii

- Vecinătăți: Gara, supermarket, blocuri de locuit, statie pentru mijloacele de transport in comun, spital-policlinica, etc.
- Alte detalii: GN01179 Teren intravilan de vanzare in Ploiesti, zona Vest, situat langa Billa. Suprafata este generoasa 3449 mp si are trei deschideri: la 2 strazi principale 92,97, respectiv 36,16 ml; la o alee de acces 93,35 ml. A 4-a latura se invecineaza cu alta parcela de teren pe o latime de 37,89 ml. Conform certificatului de urbanism, terenul este constructibil, in zona se permite un regim de inaltime de P+2, POT 80%, CUT 2.4. Se preteaza pentru constructie bloc, sediu firma, cladire de birouri, policlinica, centru de recreere sport, depozite en-gross, restaurant, constructii pentru expozitii, activitati culturale, parcare multietajata, etc. Proprietarul este unic, are acte de cadastru-intabulare. Vecinatatile sunt: spital-policlinica, gara de vest, supermarket, blocuri de locuit, Registrul Comertului, statie pentru mijloacele de transport in comun, magazine, etc. Pretul este 200 euro/mp negociabil. Pentru alte detalii contactati-ne la tel 0733380122, www.forceimob.ro
- Acte, avize: cadastru-intabulare
- Link extern: <http://www.forceimob.ro/anunt.php?id=247>

<http://www.imobiliare.ro/anunt/X4AS03005>

Tipărește Salvează anunt

- Date agentie/agent

Gabriela Neagu

Director Vanzari

FORCE IMOB

FORCE IMOB

Ploiesti, Strada Praga nr 5



22

Equinox
Cea mai bună adresă

Caută o ofertă după ID

Caută

Vânzări

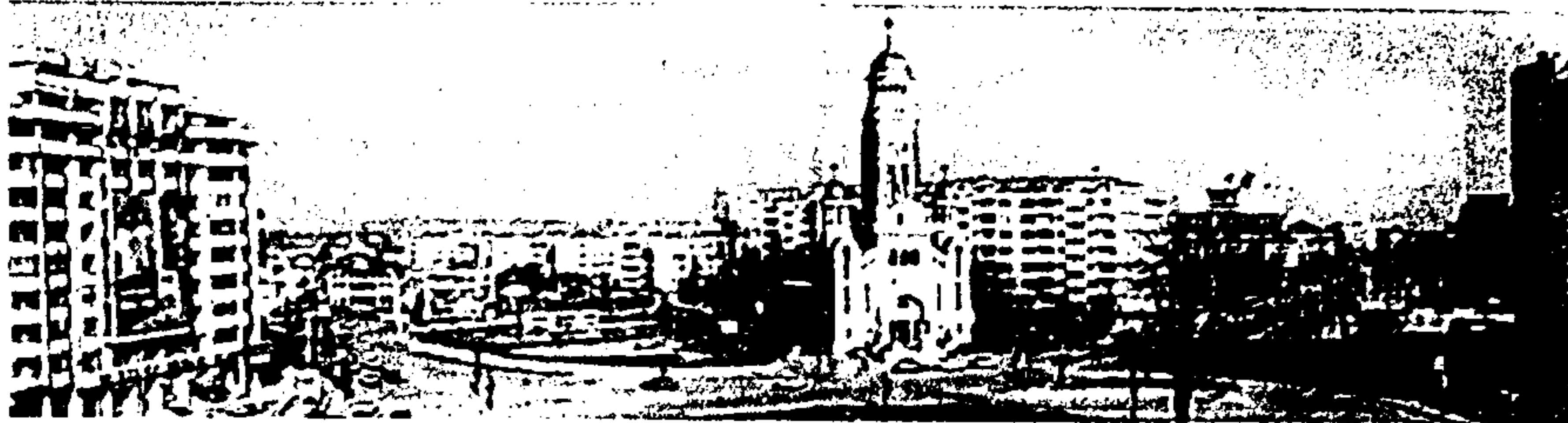
- ✦ Apartamente (432)
- ✦ Case si Vile (147)
- ✦ Terenuri (128)
- ✦ Spații comerciale (28)

Închirieri

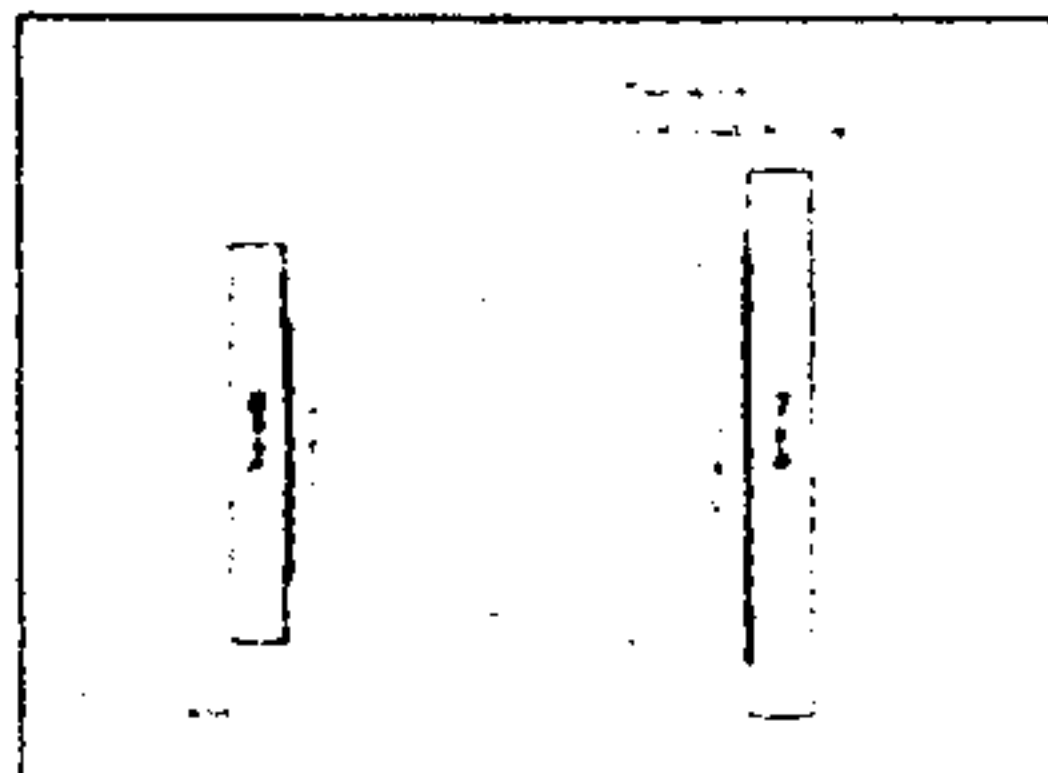
- ✦ Apartamente (105)
- ✦ Case si Vile (67)
- ✦ Terenuri (2)
- ✦ Spații comerciale (156)

Oportunități

Adaugă oferta ta!



Teren intravilan de vanzare in zona Vest, Ploiesti, judetul Prahova



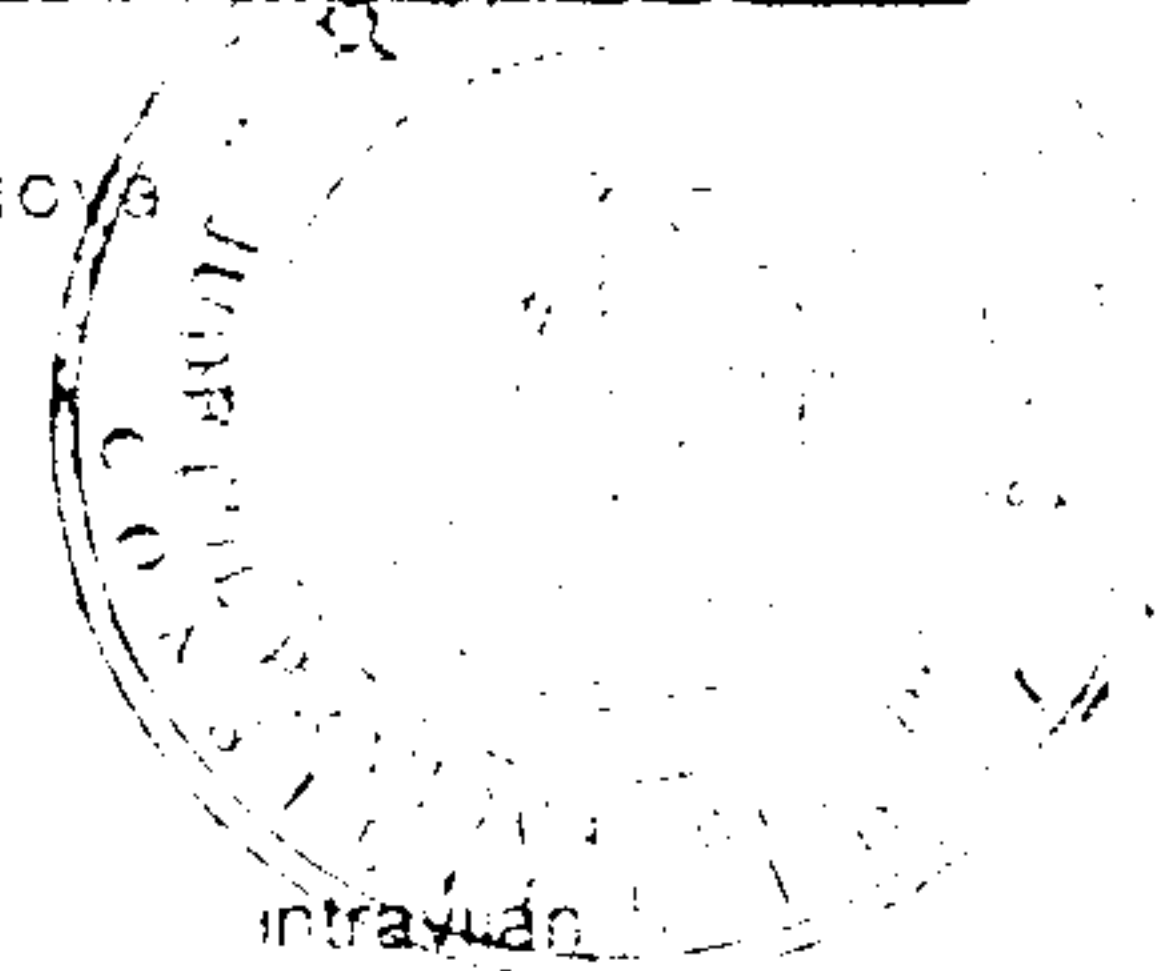
Teren intravilan de vanzare in zona Vest, Ploiesti, judetul Prahova

ID: X00013080
 Adresa: Zona "Cea mai bună adresă"
 Ploiesti, Judetul Prahova
 Tip: Terenuri
 Nr. Fronturi: 2

IMAGINI

CARACTERISTICI

TIP TEREN	intravilan
SUPRAFATA	462 00 mp
FRONT STRADAL LA SOSEA	20 00 m
CONSTRUCTIE PE TEREN	--
PRET MP	200 00 EUR
PRET TEREN	90 000 00 EUR



ALTE AMENAJARI

ALTE INFORMATII

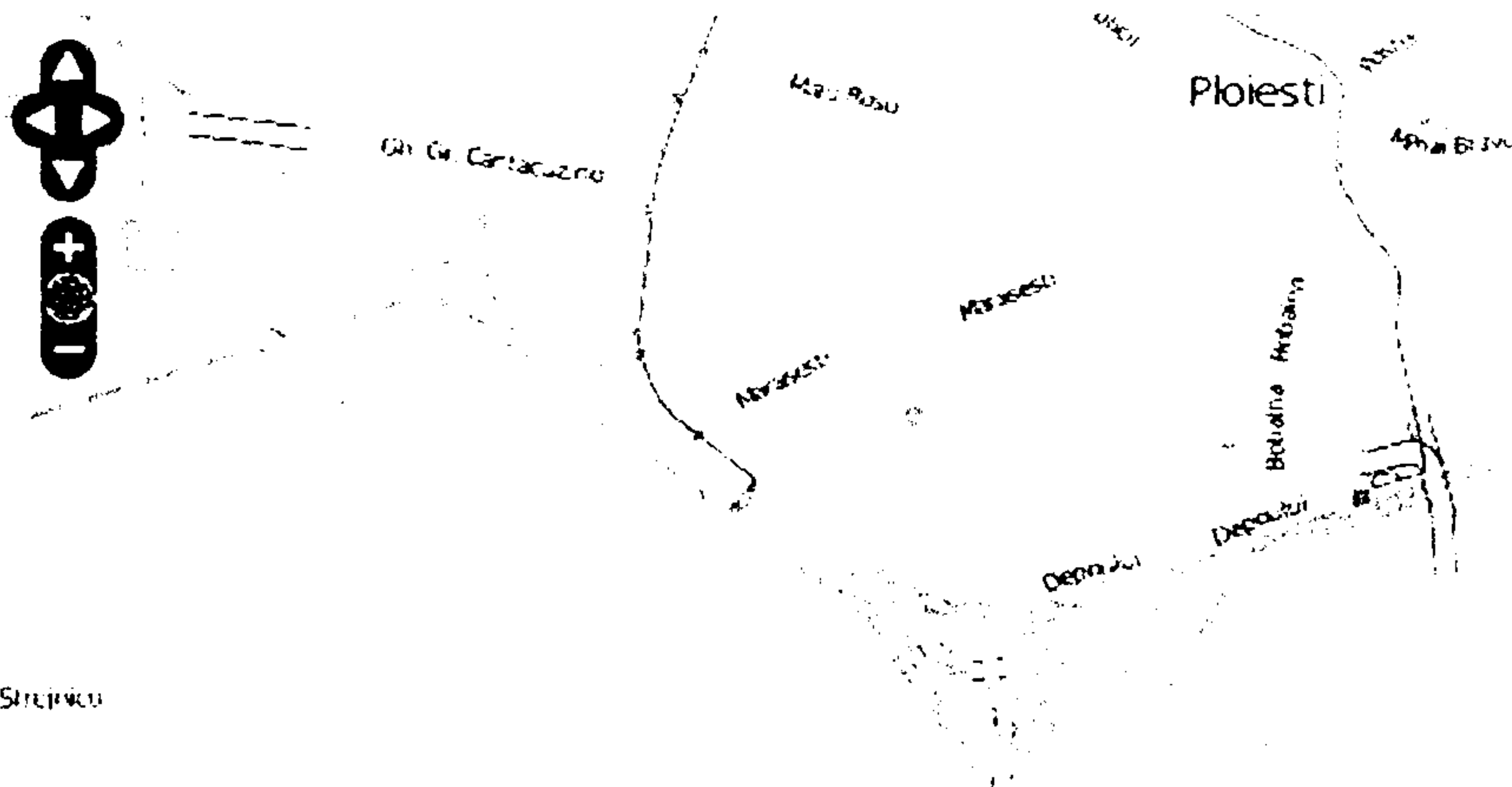
Nr. fronturi stradale - 2
 Destinatie - rezidential

Alte caracteristici - Acces auto Teren imprejmuit
 Clasificare teren - intravilan
 Alte detalii - Certificatul de urbanism prevede un regim de inaltime P+2

UTILITATI

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

LOCALIZARE PE HARTA



STRIPKO

Adresa: str. Ion Măiorescu nr 12, bloc 33S1, ap 5D, 100067 Ploiești, jud. Prahova
 Telefon/Fax: 0244-515676, Mobil: 0721-928818 sau 0722-434322
 E-mail: info@equinox.ro
 Web: www.equinox.ro

Home | Contact | Site Map | Termeni Legali | Calculator taxe notariale

