



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind concesionarea directa a unor terenuri catre doamna Limboseanu Mirela si domnul Limboseanu Adrian - Roberto in vederea extinderii apartamentului proprietate personala situat in Ploiesti, str. Splaiului nr. 8, bl. 35 I2, ap. 2, parter, prin edificarea a doua balcoane

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.

Doamna Limboseanu Mirela si domnul Limboseanu Adrian - Roberto, în calitate de proprietari ai apartamentului situat în Ploiești, str. Splaiului nr. 8, bl. 35 I2, ap. 2, parter, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 379/22.01.2004, au solicitat prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiesti la nr. 14125/2011 concesionarea terenurilor în suprafață de 4,68 mp si 5,04 mp situate la adresa sus menționată, în vederea edificării a doua balcoane.

Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, propunem concesionarea terenurilor proprietatea Municipiului Ploiești în suprafață de 4,68 mp si 5,04 mp adiacente imobilului situat în Ploiești, str. Splaiului nr. 8, bl. 35 I2, ap. 2, parter către doamna Limboseanu Mirela si domnul Limboseanu Adrian - Roberto pentru edificarea a doua balcoane 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



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

VICEPRIMAR,
Cristian Dumitru

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind concesionarea directa a unor terenuri catre doamna Limboseanu Mirela si domnul Limboseanu Adrian - Roberto in vederea extinderii apartamentului proprietate personala situat in Ploiesti, str. Splaiului nr. 8, bl. 35 I2, ap. 2, parter, prin edificarea a doua balcoane

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 cererea nr. 14125/11.08.2011, cu documentația aferentă anexată, doamna Limboseanu Mirela si domnul Limboseanu Adrian -Roberto, în calitate de proprietari, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 379/22.01.2004 , ai apartamentului situat în Ploiești, str. Splaiului nr. 8, bl. 35 I2, ap. 2, parter, solicită concesionarea terenurilor în suprafață de 4,68 mp si 5,04 mp în prin edificarea a doua balcoane.

Terenurile în suprafață de 4,68 mp si 5,04 mp adiacente apartamentului situat în Ploiești, str. Splaiului nr. 8, bl. 35 I2, ap. 2, parter fac 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. 877/24.06.2011, terenurile propuse spre concesionare au folosința actuală - curți construcții și se încadrează în zona valorică A conform prevederilor Hotărârii nr. 316/2002 a Consiliului Local al municipiului Ploiești.

Doamna Limboseanu Mirela si domnul Limboseanu Adrian - Roberto au obținut avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 877/24.06.2011.

Cererea doamnei Limboseanu Mirela si domnului Limboseanu Adrian -Roberto prin care solicită concesionarea terenurilor în suprafață de 4,68 mp si 5,04 mp, în vederea extinderii apartamentului situat în Ploiești, str. Splaiului nr. 8, bl. 35 I2, ap. 2, parter prin edificarea a doua balcoane 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 23. 08.2011 și a fost avizată favorabil pentru initierea unui proiect de hotarare.



Conform raportului de evaluare întocmit de către P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU, transmis prin adresa nr. 14125/11.08.2011, valoarea terenurilor adiacente apartamentului situat în str. Splaiului nr. 8, bl. 35 I2, ap. 2, parter a fost stabilită după cum urmează:

- pentru terenul în suprafața de 4,68 mp a fost stabilită la **194 euro/mp**, rezultând o valoare totală de **908 euro** echivalentul a **3854 lei** la un curs de **4,2445 lei/euro**;
- pentru terenul în suprafața de 5,04 mp a fost stabilită la **978 euro/mp**, rezultând o valoare totală de **978 euro** echivalentul a **4151 lei** la un curs de **4,2445 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenurilor în suprafață de 4,68 mp și 5,04 mp adiacente apartamentului situat în Ploiești, str. Splaiului nr. 8, bl. 35 I2, ap. 2, parter către doamna Limboseanu Mirela și domnul Limboseanu Adrian - Roberto în vederea extinderii apartamentului proprietate personală prin edificarea a două balcoane, pe o perioadă de 49 ani. Considerăm că este necesară recuperarea valorii terenurilor stabilite de P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU - EVALUATOR, în termen de 25 ani, rezultând o redevență anuală de **154,16 lei** pentru terenul în suprafața de 4,68 mp și **166,04 lei** pentru terenul în suprafața de 5,04 mp. Redevența stabilită se va achita de către concesionar pe toată 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,

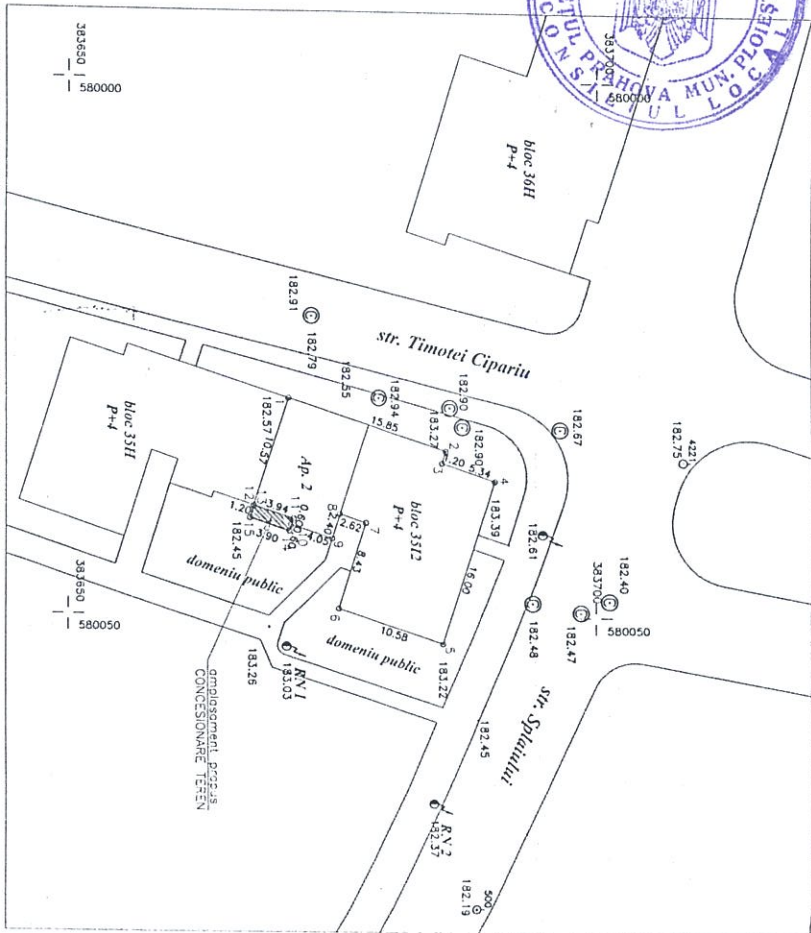
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ, JURIDIC CONTENCIOS,
ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,

Simona Albu

DIRECȚIA MANAGEMENT
FINANCIAR-CONTABIL, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,

Cristina Vlaicu

Întocmit:
Cristina Trofin



INVENTAR DE COORDONATE
TEREN BLOC 3512

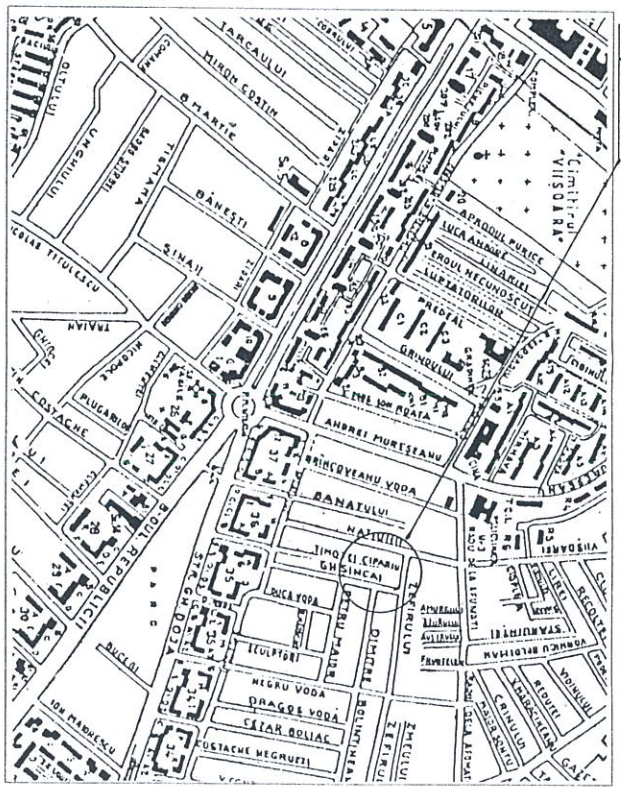
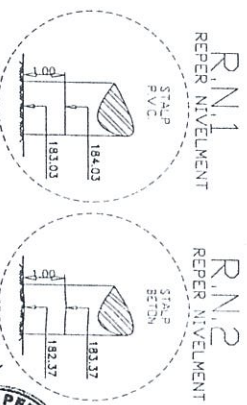
DEN PUNCT	COORDONATE		DIST
CDNT	X[m]	Y[m]	[m]
1	383670.69	580029.66	15.85
2	383685.77	580034.53	1.20
3	383685.40	580035.67	5.34
4	383690.48	580037.31	16.00
5	383685.57	580052.54	10.58
6	383675.50	580049.29	8.43
7	383678.09	580041.27	2.62
8	383675.59	580040.46	2.40
9	383674.86	580042.75	4.05
10	383671.00	580041.50	0.60
11	383671.19	580040.93	3.94
12	383667.44	580039.72	10.57

INVENTAR DE COORDONATE
TEREN PROPUS PENTRU CONCESIONAT

DEN PUNCT	COORDONATE		DIST
CDNT	X[m]	Y[m]	[m]
13	383667.48	580039.73	3.99
11	383671.19	580040.93	1.20
14	383670.82	580042.07	3.90
15	383667.11	580040.87	1.20

Suprafata teren propus
pentru concesionar: S=4,68 mp.

Suprafata teren bloc: S=285,00 mp.



TERITORIU ADMINISTRATIV : PLOIESTI
Adresa: mun. Ploiești, str. Sptaliului, nr. 8, bloc 3512, apartament 2, jud. Prahova.
Proprietar: Municipiul Ploiești.
Concesionar: LIMBOȘEANU ADRIAN-ROBERTO și LIMBOȘEANU MIRELA
din mun. Ploiești, str. Sptaliului, nr. 8, bloc 3512, apartament 2, jud. Prahova.
Act de proprietate: Contract de vânzare-cumpărare nr. 379 din 22.01.2004.
Corpul de proprietate are NR. CAD. 5380/3512;-2.
Suprafata utila apartament: 73,68 mp.
Suprafata teren in proprietate : 24,46 mp.
Cota indiviză: 6,74 %
Suprafata bloc S=285,00 mp. (S=285,00 mp. din măsuratori)
Suprafata teren propus pentru concesionar Balcon S=4,68 mp

Vizat O.C.P.I.-Prahova conf.L.50/1991
Republicata in 2004

DRAGOMIR TRAIAN
PERSONA FIZICA AUTORIZATA DE
A.N.C.P. nr. aut. seria RO-B-r. nr. 0034/2310

DRAGOMIR TRAIAN
PERSONA FIZICA AUTORIZATA

DRAGOMIR TRAIAN
PERSONA FIZICA AUTORIZATA

DRAGOMIR TRAIAN
PERSONA FIZICA AUTORIZATA

DRAGOMIR TRAIAN
PERSONA FIZICA AUTORIZATA

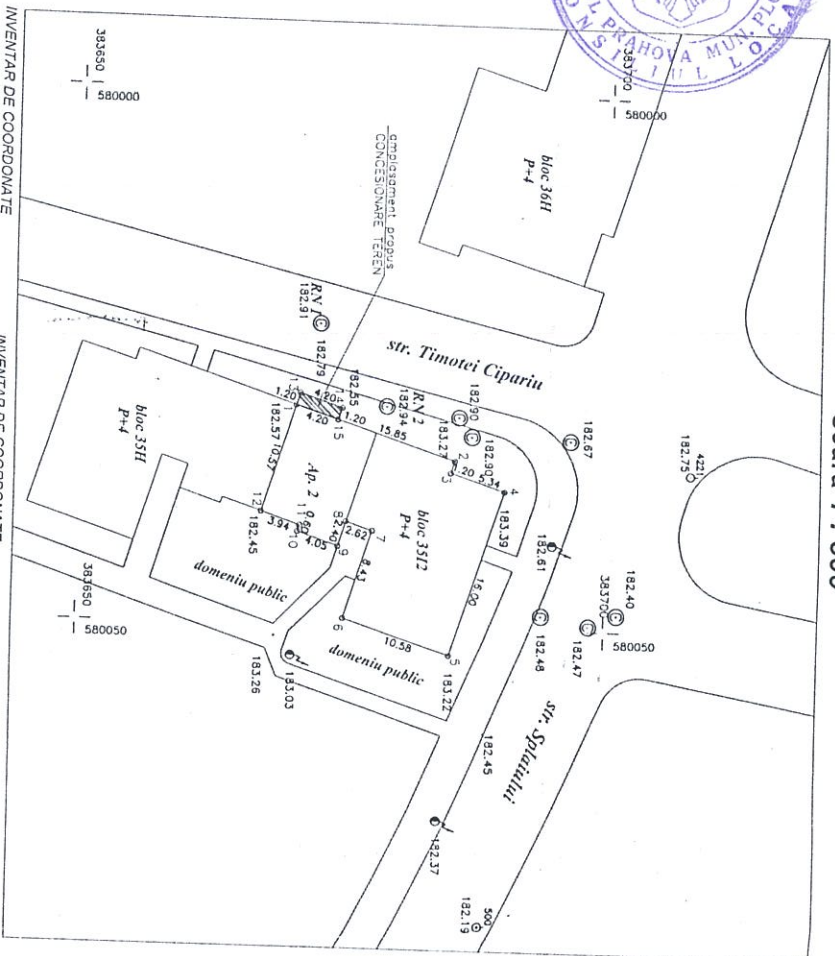
OBIECTUL: **SUPPORT TOPOGRAFIC**
pentru plan de situatie in vederea obtinerii autorizatiei de construire - BALCON

Scara 1:500
1:10000

Proprietar: Municipiul Ploiești.
Concesionar: LIMBOȘEANU ADRIAN-ROBERTO și LIMBOȘEANU MIRELA
din mun. Ploiești, str. Sptaliului, nr. 8, bloc 3512, apartament 2, jud. Prahova



PLANUL TOPOGRAFIC
SCALA 1 : 500



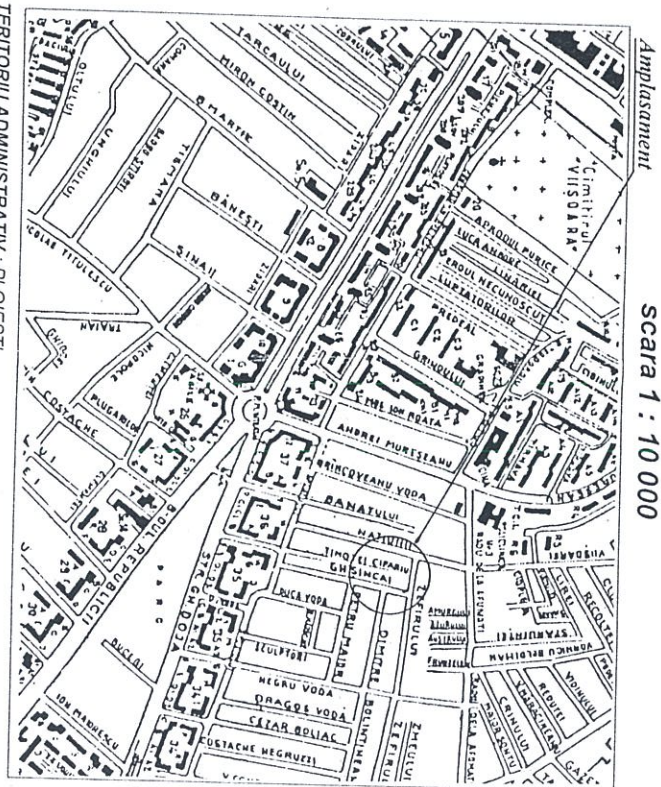
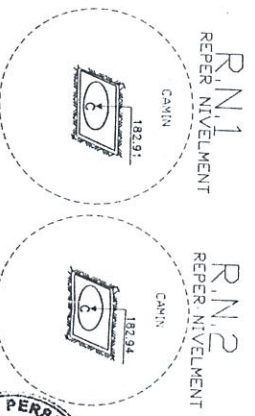
INVENTAR DE COORDONATE
TEREN BLOC 351I

DEN FUNCT CONT	COORDONATE		DIST Cm
	X[m]	Y[m]	
1	383670.69	580029.66	15.85
2	383685.77	580034.53	1.20
3	383685.40	580035.67	5.34
4	383690.48	580037.31	16.00
5	383685.57	580052.54	10.58
6	383675.50	580049.29	8.43
7	383678.09	580041.27	2.62
8	383675.59	580040.46	2.40
9	383674.86	580042.75	4.05
10	383671.00	580041.50	0.60
11	383671.19	580040.93	3.94
12	383667.44	580039.72	10.57

INVENTAR DE COORDONATE
TEREN PROPUS PENTRU CONCESIONAT

DEN FUNCT CONT	COORDONATE		DIST Cm
	X[m]	Y[m]	
13	383671.06	580028.52	4.20
14	383675.05	580029.81	1.20
15	383674.68	580030.95	4.20
1	383670.69	580029.66	1.20

Suprafata teren propus
pentru concesionar: S=5,04 mp.



Amplasament
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
SCALA 1 : 10 000

TERITORIUL ADMINISTRATIV : PLOIEȘTI
Adresa: mun. Ploiești, str. Spalautului, nr. 8, bloc 351I, apartament 2, jud. Prahova.
Proprietar: Municipiul Ploiești.
Concesionar: LIMBOȘEANU ADRIAN-ROBERTO și LIMBOȘEANU MIRELA din mun. Ploiești, str. Spalautului, nr. 8, bloc 351I, apartament 2, jud. Prahova.
Act de proprietate: Contract de vânzare-cumpărare nr. 379 din 22.01.2004.
Corpul de proprietate are NR. CAD. 5380/3512-1-2.
Suprafata utilă apartament: 73,68 mp.
Suprafata teren în proprietate : 24,46 mp.
Cota indiviză: 6,74 %
Suprafata bloc S=285,00 mp. (S=285,00 mp. din măsurători)
Suprafata teren propus pentru concesionar Balcon S=5,04 mp

Vizat O.C.P.I.-Prahova conf.L.50/1991
Republicata în 2004

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Să se realizeze în baza
Planului Topografic
și a Planului de Încadrare în Zonă
construcția unei
BALCON
pe terenul nr. 13, 14, 15
din blocul nr. 351I, str. Spalautului, nr. 8,
jud. Prahova.

DRAGONIR TRAIAN
PERSONA FIZICĂ AUTORIZATA DE
C.P.L. aut. seria RO-S-F. nr. 0034/2010

DRAGONIR L. TRAIAN, LEOTEH
PERSONA FIZICĂ AUTORIZATA

DRAGONIR L. TRAIAN, LEOTEH
PERSONA FIZICĂ AUTORIZATA

OBIECTUL: **SUPPORT TOPOGRAFIC**
pentru plan de situație în vederea obținerii autorizației de construire - BALCON

Scara
1:500
1:10000
Proprietar: Municipiul Ploiești
Concesionar: LIMBOȘEANU ADRIAN-ROBERTO și LIMBOȘEANU MIRELA
din mun. Ploiești, str. Spalautului, nr. 8, bloc 351I, apartament 2, jud. Prahova.



**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 concesionarea directă a unor terenuri către doamna Limboșeanu Mirela și domnul Limboșeanu Adrian Roberto în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str Splaiului nr. 8, bl. 35I2, Ap. 2 parter, prin edificarea a două balcoane

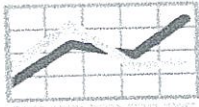
și a emis:

AVIZ FAVORABIL

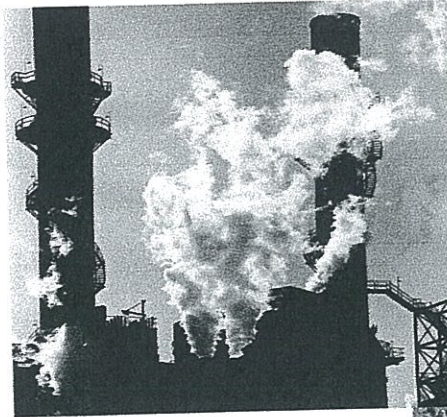
PREȘEDINTE,
Bolocan Iulian

SECRETAR,
Valentin Marcu

Data: _____



P.F.A.
BUCUR N. ALEXANDRU
EVALUATOR



RAPORT DE EVALUARE

4,6800p



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



RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP
“TEREN”

SITUATA IN MUN. PLOIESTI,
STR. SPLAIULUI, NR.8, BL.35I2,
PARTER AP.2, JUDET PRAHOVA
NUMAR CADASTRAL APT. 5380/35I2;-;2
PENTRU VANZARE/CONCESIONARE

PROPRIETAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
CLIENT: Persoana fizica:
LIMBOSEANU MIRELA
DESTINATAR: Persoana juridica:
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI-DIRECTIA
DE GESTIUNE PATRIMONIU, SERVICIU
VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE
Persoana fizica:
LIMBOSEANU MIRELA
VALOARE DE **3.854 LEI ECHIVALENT 908 EURO**
PIATA:
RAPORT NR.: **500/ 29 IULIE 2011**

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



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



P.F.A. Bucur N. Alexandru Evaluator

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

Tel. : 0720546418

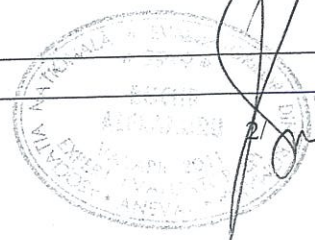
E-mail : sandelbucur@yahoo.com

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr.500 / 29.07.2011	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr.
------------------------------	---------------------	--------------------------	-----

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

2. CLIENT	Persoană fizica: LIMBOSEANU MIRELA CNP: 2721210293121
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Str. Splaiului, nr 8, bl. 35I2, parter, ap.2 Tel:0728114114
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizica: LIMBOSEANU MIRELA Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI-DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU, SERVICIU VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN - suprafata 4,68 mp
Proprietar	Persoană juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Str. Splaiului, nr 8, bl. 35I2, parter, ap.2
conditii limitative	



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



conditii limitative deosebite	<ul style="list-style-type: none"> - NU a fost prezentat extras de carte funciara pentru informare recent - 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	3.854 LEI echivalent 908 EUR
---	---

BUCUR ALEXANDRU

**Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR**



5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare/Concesionare
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată la data de 26.07.2011, de catre ing. Bucur Alexandru
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	29.07.2011
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,2445 LEI

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Descrierea proprietatii, ▪ Adresa: Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Str. Splaiului, nr 8, bl. 35I2, parter, ap.2 <p>- Descrierea: Teren intravilan in suprafata de 4,68 mp positionat in partea laterala(spre sud) a blocului 35I2 in dreptul sufrageriei apartamentului 2, la parter.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietar si dobândire, - Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI - Dobandirea apartamentului nr. 2 – - Proprietari : LIMBOSEANU ADRIAN ROBERTO CNP:1660118293123 LIMBOSEANU MIRELA CNP: 2721210293121 - Temei legal: Temei contractual: Contract de vanzare cumparare nr.379 /22.01.2004, Incheierea de intabulare nr. 948/26.01.2004 În ANEXA este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății - Contract de vanzare cumparare
---	---



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



		<p>nr.379 /22.01.2004, Incheierea de intabulare nr. 948/26.01.2004 Certificat de urbanism, nr.877/24.06.2011, emis de Primaria Ploiesti, Relevu apartament, Plan de incadrare in zona, Fisa bunului imobil, Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil Documentatie balcon: Suport topografic, Plan de incadrare in zona,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sarcini, - din informatiile existente la momentul intocmirii raportului de evaluare –Nu sunt sarcini si proprietatea poate fi tranzactionata liber pe piata. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca este liber de orice fel de sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata ▪ Pentru apartament nr. 2 situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr 8, bl. 35I2, parter, Jud Prahova - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciara : 4381/II/Ploiesti - Numar cadastral: 5380/35I2;-;2 - Mențiuni speciale în Cartea Funciara: - <p>În ANEXA este prezentată copia xerox : Relevu apartament, Plan de incadrare in zona, Fisa bunului imobil, Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil Documentatie balcon: Suport topografic, Plan de incadrare in zona,</p>
	<p>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciara</p>	<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 recent.
	<p>MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciara</p>	
<p>7.</p>	<p>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata de teren supusa evaluarii: - TEREN: S_i = 4,68 mp
<p>8.</p>	<p>UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII</p>	<p>rezidential</p>

<p>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</p>	
<p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<p>Urban: zona ultracentrala in cartierul Ghe Doja , zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri si case cu terenuri curti</p>
<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> - Str. Ghe. Doja - Str. Splaiului ▪ Feroviar: ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate
<p>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</p>	<p>Tipul zonei zona ultracentrala in cartierul Ghe Doja in zona rezidentiala ocupata in principal de blocuri si case cu terenuri curti</p>

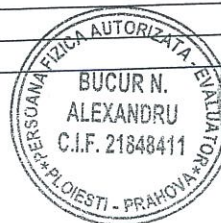


Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



	<p>Tipul zonei -</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier blocuri de locuințe și case cu terenuri curți <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, autobuz, ▪ Unități comerciale în apropiere: (magazine) suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară, (Halele centrale), supermarket InterEx ▪ Unități de învățământ, Lic Al. I. Cuza ▪ Unități medicale - cabinete particulare ▪ Instituții de cult - Catedrala Sf. Ioan ▪ Sedii de bănci;- ▪ 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 în limitele orasului Ploiesti
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<p>zona ultracentrala in cartierul Ghe Doja in zona rezidentiala ocupata in principal de blocuri si case cu terenuri curti</p> <p>Poluare in limitele orasului Ploiesti. Ambient civilizat.</p>

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasare: mun Ploiesti, in zona ultracentrala ▪ Suprafata S = 4,68mp ▪ Deschiderea la drum: -
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensiuni: 1,2m x3,9 m ▪ Forma: regulată ▪ Inclinare: plat ▪ Inundabil: nu ▪ Imprejmuit -neimprejmuit
VECINATATI IMEDIATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ N - bloc 35I2 ▪ S - domeniu public ▪ E - domeniu public ▪ V - Bloc 35I2
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"> ▪ neimprejmuit
CERTIFICAT DE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 877/24.06.2011



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



URBANISM NR.

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)	▪ tendinta spre echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim:178 EURO/mp ▪ Maxim:300 EURO/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂȚII	▪ echilibru ; Tendință: piata imobiliara este in stagnare, numarul de tranzactii fiind forte redus datorita crizei financiare si situatiei de nesiguranta generata de aceasta ▪ REZULTATUL CERCETARII; pe termen mediu si lung –posibilitate de stabilizare a preturilor sub nivelul actual . LICHIDITATE MEDIE, Se vor anexa oferte care sustin elementele de 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



751

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,

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

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

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

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

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

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

12.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

A fost determinata valoare terenului in zona (194EURO/mp) folosind ca etalon suprafata construita a blocului 35I2, respectiv 285 mp.

Tinand cont de acesta valoare a fost deteminata valoarea de piata a suprafetei de teren supusa evaluarii in prezentul raport adica 4,68 mp

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

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

3.854 LEI echivalent 908 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 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, 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 verificator, 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 acurateței 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 verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



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

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

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat 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.

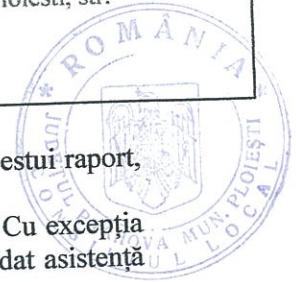
15. CERTIFICARE

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 26.07.2011.
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.



753
Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, 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 DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	3.854 LEI echivalent 908 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 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,

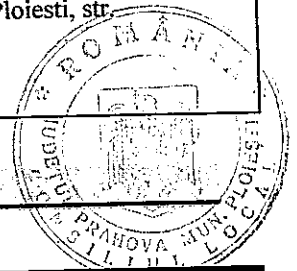


ANEXE

- ANEXA: Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe
- ANEXA: Fotografii
- ANEXA: Harta
- ANEXA: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA: Ci proprietar
- ANEXA: Contract de vanzare cumparare nr. 378/22.01.2004
- ANEXA: Incheiere de intabulare 948/26.01.2004
- ANEXA: Certificat de urbanism nr.877/24.06.2011
- ANEXA: Relevu apartament
- ANEXA: Plan de incadrare in zona
- ANEXA: Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- ANEXA: Fisa bunului imobil
- ANEXA: Suport topografic

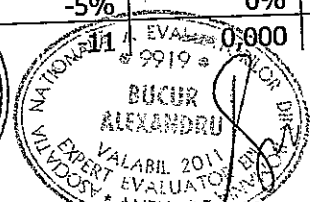
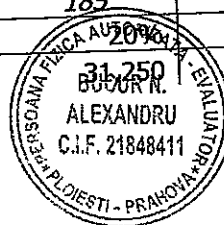


Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Suprafata bloc	285,00	185	1.063	237	998
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		178	300	253	270
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)		-53	-90	-76	-81
Pret corectat		124,60	210,00	177,10	189,00
Conditii vanzare (% din oferta)	-5%	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-6,230	-10,500	-8,855	-9,450
Pret corectat		118,37	199,50	168,25	179,55
Localizare	<i>ultracentral (Splaiului)</i>	<i>inferior</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		20%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp.)		24	0	0	0
Pret corectat		142,04	199,50	168,25	179,55
Acces	<i>asfaltat</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0,000	0
Pret corectat		142,04	199,50	168,25	179,55
Destinatia (utilizarea terenului)	<i>rezidential</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		142,04	199,50	168,25	179,55
Utilitati	<i>pe teren</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		142,04	199,50	168,25	179,55
constructie demolabila pe teren	<i>nu</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		14	20	17	18
Pret corectat		156,25	219,45	185,07	197,51
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	0	0	0
Pret corectat		156,25	219,45	185,07	197,51
Deschidere(m)	16	12,00	28,200	12,000	12,000
Valoarea corectiei (%)		5%	-5%	5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		7,812	-11	9,253	9,875
Pret corectat		164,06	208,48	194,32	207,38
Suprafata blocului (mp.)	285,00	185	1.063	237	998
Valoarea corectiei (%)		20%	-5%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		31,250	-53,150	0,000	-9,875



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



Pret corectat		195,31	197,51	194,32	197,51
Total corectie bruta		136,571	142,395	110,833	128,156
Total corectie bruta procentual		76,73%	47,47%	43,81%	47,47%
	corectie bruta cea mai mica			X	
Valoarea unitara estimata (rotund) (eur/mp.)		194,0 EURO/mp			
Suprafata teren - constructie balcon		4,68 mp			
Valoarea estimata (rotund)		908 €			
Curs valutar (lei/eur)		4,2445			
Valoare estimata		3.854 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 3512 (285mp) valoare suprafetei de 4,68mp pe care se va realiza balconul este : $4,68 \text{ mp} \times 194 \text{ EUR/mp} = 908 \text{ EUR}$



78

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



FOTOGRAFII

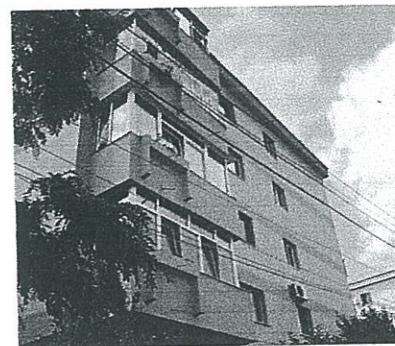
Vecinatati



Vedere exteriora bloc 35I2 (lateral-vedere spre latura sud)



Vedere exteriora bloc 35I2 (fata-vedere pe strada Splaiului)



Vedere intrare bloc 35I2 vedere pe strada Splaiului



Teren =4,68mp pozitie balcon :bloc 35I2, parter ap .2 -vedere spre latura sud



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



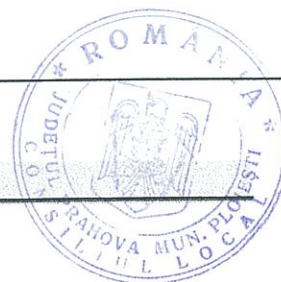
HARTA

Harta orasului Ploiesti - Harta strazilor Ploiesti - Harta Ploiesti

Harta interactivă »»»»



760
Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



COMPARABILE

COMPARABILA 1

ROANDY imobiliare
Ploiesti, zona Gheorghe Doja

33.000
EUR
Preț negociabil
- Comision: 2-3 % negociabil

Tip teren: intravilan constructii
Suprafata teren: 185 mp
Front stradal: 12 m
Construcție pe teren



- Caracteristici

Suprafata teren: 185 mp
Front stradal: 12 m
Nr. fronturi: 1
Lățime drum acces: ---
Înclinație teren: ---
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren: Da
Suprafata construită: 80 mp

- Specificații

Modificat la: 30/06/2011

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate



761

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Alte informații

- Alte detalii: Casa batraneasca,demolabila(constructie 80mp).

Toate utilitatile(inclusiv canalizare).Zona linistita,merita vazut!

<http://www.imobiliare.ro/anunt/X11D0300F>

Tipăreste Salvează anunt

- Date agenție/agent



ROANDY COMPANY
 Ploiesti, Str. Frasinet Nr. 4
www.imobiliare.ro/roandycompany



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,

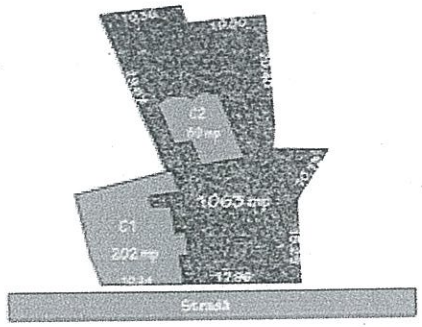


COMPARABILA 2

Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri
Ploiesti, zona Ultracentral

300
EUR / mp

Tip teren: intravilan constructii
Suprafata teren: 1.063 mp
Front stradal: 28.2 m
Construcție pe teren



- Caracteristici

Suprafata teren: 1.063 mp
Front stradal: 28.2 m
Nr. fronturi: ---
Lătime drum acces: ---
Înclinație teren: ---
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren: Da
Suprafata construită: 200 mp

- Specificații

Modificat la: 27/07/2011

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



Alte detalii zonă

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

Alte informații

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

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

<http://www.imobiliare.ro/anunt/X2L813023>



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



764

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



COMPARABILA 3

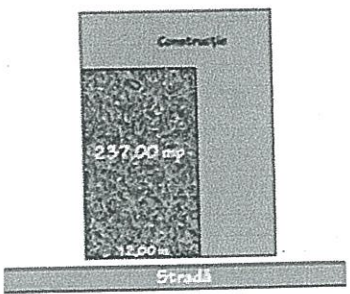
Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri intravilane - Zona Ultracentral Ploiesti, zona Ultracentral

60.000
EUR
Preț negociabil

Tip teren: intravilan constructii
Suprafata teren: 237 mp
Front stradal: 12 m
Construcție pe teren



Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri intravilane



-
-
- Caracteristici

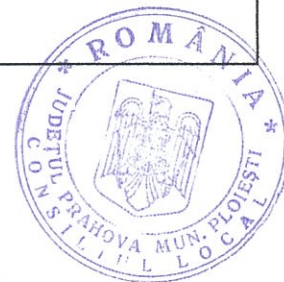
Suprafata teren: 237 mp
 Front stradal: 12 m
 Nr. fronturi: 1
 Lățime drum acces: ---
 Înclinație teren: ---
 Tip teren: constructii



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,

Clasificare teren: intravilan
 Construcție pe teren: Da
 Suprafata construita: ---

- Specificatii



Modificat la: 27/07/2011

Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

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

<http://www.imobiliare.ro/anunt/X2L813055>



MARSHALL IMOBILIARE

Ploiesti, str. Gheorghe Doja, bl. 34A1, et. 1, ap. 5

www.marshall-imobiliare.ro

www.imobiliare.ro/marshallimobiliare



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,

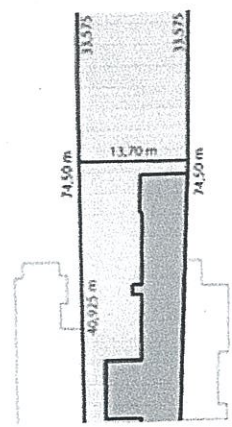


COMPARABILA 4

ClisHouse REAL ESTATE & INVESTMENT- ULTRACENTRAL DE VANZARE -TEREN INTRAVILAN
Ploiesti, zona Ultracentral

270
EUR / mp
Preț negociabil

Tip teren: intravilan constructii
Suprafata teren: 998,3 mp
Front stradal: 12 m
Construcție pe teren



SCHITA



• SCHITA

Suprafata teren: 998,3 mp
Front stradal: 12 m
Nr. fronturi: 1
Lățime drum acces: ---
Înclinație teren: ---
Tip teren: constructii



769

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 4,68mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,

Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren: Da
Suprafata construita: 203 mp



Modificat la: 17/06/2011

- Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

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

Alte informații

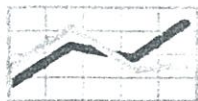
- Vecinătăți: CATEDRALA SF. IOAN BOTEZATORUL
- Alte detalii: ClisHouse Real Estate & Investemnt - ZONA ULTRACENTRALA - TEREN INTRAVILAN in suprafata totala de 998,30 mp, deschidere in front stradal 12 ml. Constructie pe teren in suprafata de 203 mp. Terenul dispune de toate utilitatile pe teren si exista posibilitate de extindere a terenului cu 500 mp. ID-131



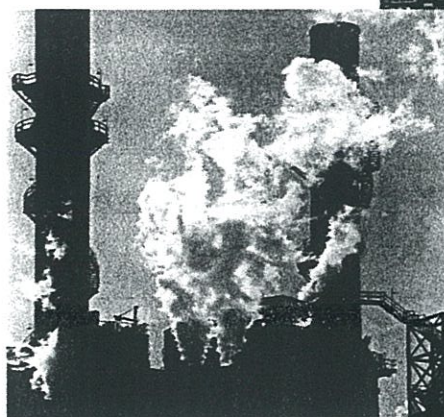
CLISHOUSE REAL ESTATE & INVESTMENT
Ploiesti, Strada Iasului, Nr.4
www.clishouse.ro
www.imobiliare.ro/clishouse



768



P.F.A.
BUCUR N. ALEXANDRU
EVALUATOR



RAPORT DE EVALUARE

5,04 up



P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU - EVALUATOR

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



769

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP

“TEREN”

SITUATA IN MUN. PLOIESTI,

STR. SPLAIULUI, NR.8, BL.35I2,

PARTER AP.2, JUDET PRAHOVA

NUMAR CADASTRAL APT. 5380/35I2;-;2

PENTRU VANZARE/CONCESIONARE

PROPRIETAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

CLIENT:

Persoana fizica:

LIMBOSEANU MIRELA

DESTINATAR:

Persoana juridica:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI-DIRECTIA
DE GESTIUNE PATRIMONIU, SERVICIU
VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE**

Persoana fizica:

LIMBOSEANU MIRELA

VALOARE DE

4.151 LEI ECHIVALENT 978 EURO

PIATA:

RAPORT NR.:

501/ 29 IULIE 2011

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



7/10

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,

P.F.A. Bucur N. Alexandru Evaluator
 Str. Infratii nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap. 116.
 Ploiesti, Prahova
 Tel. : 0720546418
 E-mail : sandelbucur@yahoo.com



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr.501 / 29.07.2011	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. Infratii nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap. 116. Ploiesti, Prahova Tel. : 0720546418 E-mail : sandelbucur@yahoo.com

2. CLIENT	Persoană fizica: LIMBOSEANU MIRELA CNP: 2721210293121
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Str. Splaiului, nr 8, bl. 3512, parter, ap.2 ▪ Tel:0728114114
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizica: LIMBOSEANU MIRELA Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPALUI PLOIESTI-DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU, SERVICIU VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN - suprafata 5,04 mp
Proprietar	Persoană juridica: PRIMARIA MUNICIPALUI PLOIESTI
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Str. Splaiului, nr 8, bl. 3512, parter, ap.2



2/2

770

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



conditii limitative deosebite	<ul style="list-style-type: none"> - NU a fost prezentat extras de carte funciara pentru informare recenta. - 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 PIATĂ ESTIMATĂ	4.151 LEI echivalent 978 EUR
---	-------------------------------------

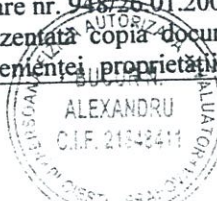
BUCUR ALEXANDRU

**Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR**

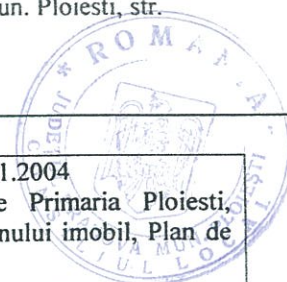


5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare/Concesionare
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată la data de 26.07.2011, de catre ing. Bucur Alexandru
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	29.07.2011
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,2445 LEI

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Descrierea proprietatii, ▪ Adresa: Mun. Ploiesti, jud. Prahova ▪ Str. Splaiului, nr 8, bl. 3512, parter, ap.2 - Descrierea: Teren intravilan in suprafata de 4,68 mp pozitionat in partea laterala(spre sud) a blocului 3512 in dreptul sufrageriei apartamentului 2, la parter. ▪ Proprietar si dobândire, - Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI - Dobandirea apartamentului nr. 2 – - Proprietari : LIMBOSEANU ADRIAN ROBERTO CNP:1660118293123 LIMBOSEANU MIRELA CNP: 2721210293121 - Temei legal: Temei contractual: Contract de vanzare cumparare nr.879 /22.01.2004, Incheierea de intabulare nr. 948/26.01.2004 În ANEXA este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății : Contract de vanzare cumparare
---	---

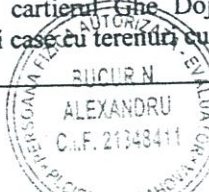


Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



	<p>nr.379 /22.01.2004, Incheierea de intabulare nr. 948/26.01.2004 Certificat de urbanism, nr.877/24.06.2011, emis de Primaria Ploiesti, Relevu apartament, Plan de incadrare in zona, Fisa bunului imobil, Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil Documentatie balcon: Suport topografic, Plan de incadrare in zona,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sarcini, - din informatiile existente la momentul intocmirii raportului de evaluare –Nu sunt sarcini si proprietatea poate fi tranzactionata liber pe piata. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca este liber de orice fel de sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata ▪ Pentru apartament nr. 2 situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr 8, bl. 35I2, parter, Jud Prahova <ul style="list-style-type: none"> - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciara : 4381/II/Ploiesti - Numar cadastral: 5380/35I2;-;2 - Mențiuni speciale în Cartea Funciara: - <p>În ANEXA este prezentată copia xerox : Relevu apartament, Plan de incadrare in zona, Fisa bunului imobil, Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil Documentatie balcon: Suport topografic, Plan de incadrare in zona,</p>
MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciara	<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 <ul style="list-style-type: none"> - nu a fost prezentat extras de carte funciara pentru informare recent.
MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciara	
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata de teren supusa evaluarii: <ul style="list-style-type: none"> - TEREN: S_i = 5,04 mp
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	rezidential

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urban: zona ultracentrala in cartierul Ghe Doja , zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri si case cu terenuri curti
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> - Str. Ghe. Doja - Str. Splaiului ▪ Feroviar: ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei zona ultracentrala in cartierul Ghe Doja in zona rezidentiala ocupata in principal de blocuri si case cu terenuri curti

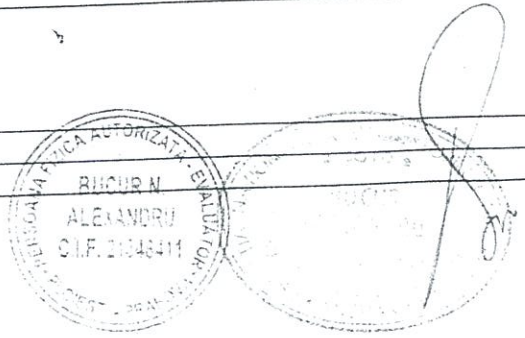


Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



	<p>Tipul zonei -</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier blocuri de locuințe și case cu terenuri curți <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, autobuz, ▪ Unități comerciale în apropiere: (magazine) suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară, (Halele centrale), supermarket InterEx ▪ Unități de învățământ, Lic Al. I. Cuza ▪ Unități medicale – cabinete particulare ▪ Instituții de cult- Catedrala Sf. Ioan ▪ Sedii de bănci;- ▪ 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 în limitele orasului Ploiesti
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<p>zona ultracentrala in cartierul Ghe Doja in zona rezidentiala ocupata in principal de blocuri si case cu terenuri curti</p> <p>Poluare in limitele orasului Ploiesti. Ambient civilizat.</p>

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasare : mun Ploiesti , in zona ultracentrala ▪ Suprafata S = 5,04mp ▪ Deschiderea la drum: -
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensiuni: 1,2m x4,2 m ▪ Forma: regulată ▪ Inclinare: plat ▪ Inundabil: nu ▪ Imprejmuit -neimprejmuit
VECINATATI IMEDIATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ N – domeniu public ▪ S – domeniu public ▪ E – bloc 3512 ▪ V – domeniu public
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"> ▪ neimprejmuit
CERTIFICAT DE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 877/24.06.2011



774
Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



URBANISM NR.

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)	▪ tendinta spre echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim:178 EURO/mp ▪ Maxim:300 EURO/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ echilibru ; Tendință: piata imobiliara este in stagnare, numarul de tranzactii fiind forte redus datorita crizei financiare si situatiei de nesiguranta generata de aceasta ▪ REZULTATUL CERCETARII; pe termen mediu si lung –posibilitate de stabilizare a preturilor sub nivelul actual . LICHIDITATE MEDIE, Se vor anexa oferte care sustin elementele de 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



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



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

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

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

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

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

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

12.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

A fost determinata valoare terenului in zona (194EURO/mp) folosind ca etalon suprafata construita a blocului 3512, respectiv 285 mp.

Tinand cont de acesta valoare a fost determinata valoarea de piata a suprafetei de teren supusa evaluarii in prezentul raport adica 5,04 mp

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

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

4.151 LEI echivalent 978 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.

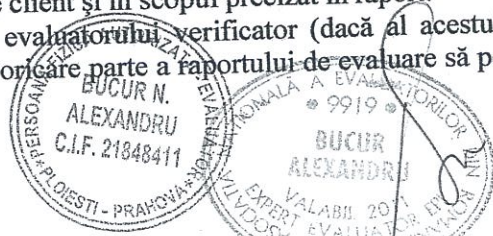


Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



13.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Presentul 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 verificator, 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 acurateței 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 verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



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

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

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat 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

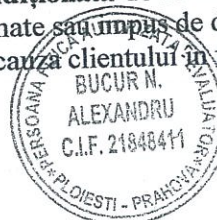
14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 26.07.2011.
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 in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, 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	4.151 LEI echivalent 978 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE

Intocmit
ing. Alexandra Bucur
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



449

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



ANEXE

- ANEXA: Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe
- ANEXA: Fotografii
- ANEXA: Harta
- ANEXA: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA: Ci proprietar
- ANEXA: Contract de vanzare cumparare nr. 378/22.01.2004
- ANEXA: Incheiere de intabulare 948/26.01.2004
- ANEXA: Certificat de urbanism nr.877/24.06.2011
- ANEXA: Relevu apartament
- ANEXA: Plan de incadrare in zona
- ANEXA: Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- ANEXA: Fisa bunului imobil
- ANEXA: Suport topografic

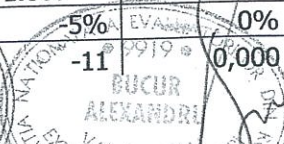


Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



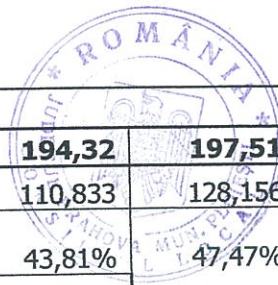
METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Suprafata bloc	285,00	185	1.063	237	998
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		178	300	253	270
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)		-53	-90	-76	-81
Pret corectat		124,60	210,00	177,10	189,00
Conditii vanzare (% din oferta)	-5%	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-6,230	-10,500	-8,855	-9,450
Pret corectat		118,37	199,50	168,25	179,55
Localizare	<i>ultracentral (Splaiului)</i>	<i>inferior</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		20%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp.)		24	0	0	0
Pret corectat		142,04	199,50	168,25	179,55
Acces	<i>asfaltat</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0,000	0
Pret corectat		142,04	199,50	168,25	179,55
Destinatia (utilizarea terenului)	<i>rezidential</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		142,04	199,50	168,25	179,55
Utilitati	<i>pe teren</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		142,04	199,50	168,25	179,55
constructie demolabila pe teren	<i>nu</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		14	20	17	18
Pret corectat		156,25	219,45	185,07	197,51
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	0	0	0
Pret corectat		156,25	219,45	185,07	197,51
Deschidere(m)	16	12,00	28,200	12,000	12,000
Valoarea corectiei (%)		5%	-5%	5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		7,812	-11	9,253	9,875
Pret corectat		164,06	208,48	194,32	207,38
Suprafata blocului (mp.)	285,00	185	1.063	237	998
Valoarea corectiei (%)		20%	-5%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		31,250	-11	0,000	-9,875



781

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



Pret corectat		195,31	197,51	194,32	197,51
Total corectie bruta		136,571	142,395	110,833	128,156
Total corectie bruta procentual		76,73%	47,47%	43,81%	47,47%
	corectie bruta cea mai mica			X	
Valoarea unitara estimata (rotund) (eur/mp.)		194,0 EURO/mp			
Suprafata teren - constructie balcon		5,04 mp			
Valoarea estimata (rotund)		978 €			
Curs valutar (lei/eur)		4,2445			
Valoare estimata		4.151 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 35I2 (285mp) valoare suprafetei de 5,04mp pe care se va realiza balconul este : 5,04 mp x 194 EUR/mp = 978 EUR



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,

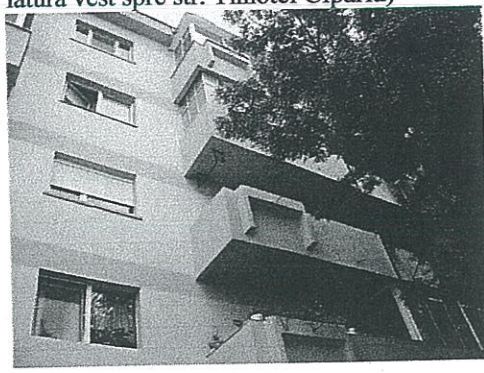


FOTOGRAFII

Vecinatati



Vedere exterioara bloc 35I2 (lateral- vedere latura vest spre str. Timotei Cipariu)



Vedere exterioara bloc 35I2 (fata-vedere pe strada Splaiului)



Vedere intrare bloc 35I2 vedere pe strada Splaiului



Teren =5,04mp pozitie balcon :bloc 35I2, parter ap .2 -(lateral- vedere latura vest spre str. Timotei Cipariu)



Handwritten signature of the evaluator.

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



HARTA

Harta orasului Ploiesti - Harta strazilor Ploiesti - Harta Ploiesti

Harta interactivă »»»»



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,



COMPARABILE

COMPARABILA 1

RO ANDY imobiliare
Ploiesti, zona Gheorghe Doja

33.000
EUR
Preț negociabil
- Comision: 2-3 % negociabil

Tip teren: intravilan constructii
Suprafata teren: 185 mp
Front stradal: 12 m
Construcție pe teren



• Caracteristici

Suprafata teren: 185 mp
Front stradal: 12 m
Nr. fronturi: 1
Lățime drum acces: ---
Înclinație teren: ---
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren: Da
Suprafata construită: 80 mp

• Specificații

Modificat la: 30/06/2011

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă



485

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,

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



Alte informații

- Alte detalii: Casa batraneasca,demolabila(constructie 80mp).

Toate utilitatile(inclusiv canalizare).Zona linistita,merita vazut!

<http://www.imobiliare.ro/anunt/X11D0300F>

Tipăreste Salvează anunt

- Date agenție/agent



ROANDY COMPANY

Ploiesti, Str. Frasinet Nr. 4

www.imobiliare.ro/roandycompany



786

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,

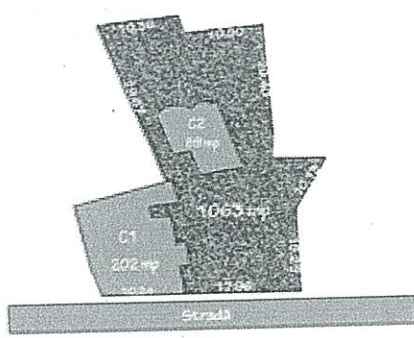


COMPARABILA 2

Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri
Ploiesti, zona Ultracentral

300
EUR / mp

Tip teren: intravilan constructii
Suprafata teren: 1.063 mp
Front stradal: 28.2 m
Construcție pe teren



- Caracteristici

Suprafata teren: 1.063 mp
Front stradal: 28.2 m
Nr. fronturi: ---
Lăţime drum acces: ---
Înclinaţie teren: ---
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren: Da
Suprafata construită: 200 mp

- Specificații

Modificat la: 27/07/2011

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,

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



Alte informații

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

Pentru mai multe detalii despre imobilul prezentat mai sus, cat si despre alte oferte din portofoliul nostru, ne puteti contacta la:

Telefon: 0344.140152; 0733.358130; 0733.358132;

E-mail: office@marshall-imobiliare.ro

Web: www.marshall-imobiliare.ro

<http://www.imobiliare.ro/anunt/X2L813023>



MARSHALL IMOBILIARE

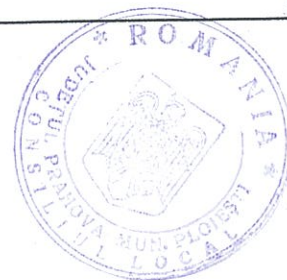
Ploiesti, str. Gheorghe Doja, bl. 34A1, et. 1, ap. 5

www.marshall-imobiliare.ro

www.imobiliare.ro/marshallimobiliare



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,



COMPARABILA 3

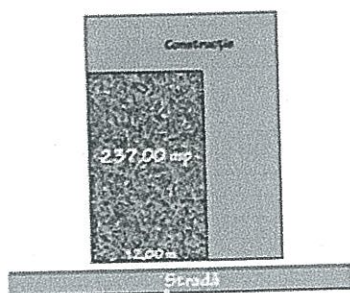
Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri intravilane - Zona Ultracentral
Ploiesti, zona Ultracentral

60.000
EUR
Preț negociabil

Tip teren: intravilan constructii
Suprafata teren: 237 mp
Front stradal: 12 m
Construcție pe teren



Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri intravilane



- Caracteristici

Suprafata teren: 237 mp
Front stradal: 12 m
Nr. fronturi: 1
Lățime drum acces:---



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,

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



Modificat la: 27/07/2011

Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

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

<http://www.imobiliare.ro/anunt/X2L813055>



MARSHALL IMOBILIARE

Ploiesti, str. Gheorghe Doja, bl. 34A1, et. 1, ap. 5

www.marshall-imobiliare.ro

www.imobiliare.ro/marshallimobiliare



790

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.3512, parter, ap.2, Jud Prahova,

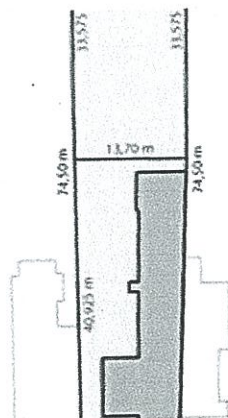


COMPARABILA 4

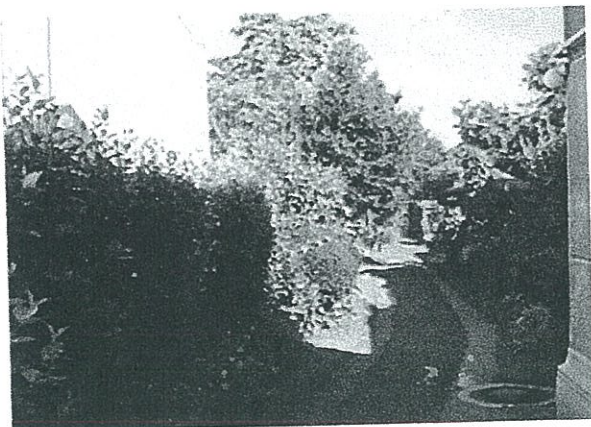
ClisHouse REAL ESTATE & INVESTMENT- ULTRACENTRAL DE VANZARE -TEREN INTRAVILAN
Ploiesti, zona Ultracentral

270
EUR / mp
Preț negociabil

Tip teren: intravilan constructii
Suprafata teren: 998,3 mp
Front stradal: 12 m
Construcție pe teren



SCHITA



• SCHITA

Suprafata teren: 998,3 mp
Front stradal: 12 m
Nr. fronturi: 1
Lățime drum acces: ---
Înclinație teren: ---
Tip teren: constructii



791

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 5,04mp situat in mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr.8, bl.35I2, parter, ap.2, Jud Prahova,

Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren: Da
Suprafata construită: 203 mp

- Specificații

Modificat la: 17/06/2011

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz

- Curent

Alte detalii zonă

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

Alte informații

- Vecinătăți: CATEDRALA SF. IOAN BOTEZATORUL
- Alte detalii: ClisHouse Real Estate & Investemnt - ZONA ULTRACENTRALA - TEREN INTRAVILAN in suprafata totala de 998,30 mp, deschidere in front stradal 12 ml. Construcție pe teren in suprafata de 203 mp. Terenul dispune de toate utilitatile pe teren si exista posibilitate de extindere a terenului cu 500 mp. ID-131



CLISHOUSE REAL ESTATE & INVESTMENT

Ploiesti, Strada Iasului, Nr.4

www.clishouse.ro

www.imobiliare.ro/clishouse



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 304560 din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 877 Din: 24 IUN. 2011

In scopul:

EDIFICARE BALCOANE

Ca urmare cererii adresate de _____
cu domiciliu/sediul in judetul _____ PRAHOVA _____, localitatea _____ LIMBOSEANU MIRELA _____, PLOIESTI _____,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____
strada _____ SPLAIULUI _____, nr. 8 _____, bl. 35I2 _____
sc. _____, et. _____, ap. 2 _____, tel./fax _____, e-mail _____
si _____ LIMBOSEANU ADRIAN-ROBERTO _____
cu domiciliu/sediul in judetul _____ Prăhova _____, localitatea _____ PLOIESTI _____,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____
sat/strada _____ STR. BANESTI _____, nr. 2 _____, bl. 8D _____
sc. _____, et. _____, ap. 35 _____
inregistrata la nr. 304560 din 23-06-2011 _____,

pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal: _____
strada _____ SPLAIULUI _____, nr. 8 _____, bl. 35I2 _____
sc. _____, et. P _____, ap. 2 _____, sau identificat prin: _____
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
faza PUG aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 209/1999 _____
in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara conform Contractului de vanzare-cumparare nr.379/22.01.2004.
Terenul pe care se vor construi balcoanele este proprietatea municipiului Ploiesti.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale : zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective, inclusiv functiuni complementare.
Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform H.C.L. 316/2002.

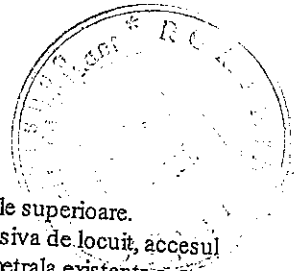
3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-11, Lb/Li. Se recomanda ca documentatia tehnica sa fie intocmita de SC CONSPROIECT SA, proiectantul initial al blocului, conform competentelor stabilite de Legea nr.50/1991, republicata, in conformitate cu P.U.G. si R.L.U. aprobate de H.C.L. nr.209/1999.
In cazul in care documentatia tehnica va fi intocmita de alt proiectant autorizat, se va solicita acordul SC CONSPROIECT SA, conform prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER, 23-06-2011



792



Se aproba construirea de balcoane la parter pentru blocurile care au construite balcoane la etajele superioare. Documentatia tehnica trebuie sa prevada: - constructia balconului se va face cu destinatia exclusiva de locuit, accesul rezolvandu-se potrivit solutiei propuse de proiectant, in conformitate cu tipul de inchidere perimetrala existenta a blocului; - dimensiunile balconului vor fi stabilite in limitele proiectiei balconului de la etajul superior; - protejarea ventilatiilor existente ale subsolului.

Utilizari permise: locuinte in blocuri, institutii publice, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert, activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditii: oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.

Utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCTIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE - CONSTRUIRE SI INCHIDERE DOUA BALCOANE -

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI, str. GHEORGHE GRIGORE CANTA CUZINO nr. 306 loc. PLOIESTI jud. Prahova

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

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

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

In aceste conditii:

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINTARE VA FI IN SOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;

Handwritten signature





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

- declaratii notariale: - declaratie notariala, din care sa rezulte ca imobilul (teren si constructii) nu face obiectul vreunui litigiu, aflat pe rolul instantelor judecatoresti;

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

- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- alimentare cu apa gaze naturale Alte avize/acorduri
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrica salubritate
 alimentare cu energie termica transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu protectie civila sanatatea populatiei

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

- INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCTII
- CONTRACT DEPOZITARE DESEURI PROVENITE DIN CONSTRUCTII

d.4) Studii de specialitate

Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Prahova, conform Legii nr.50/1991, republicata - actualizat la zi;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);

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

- taxa timbru arhitectura 0.0005 din valoarea lucrarilor
taxa emitere autorizatie de construire 0.005 din valoarea lucrarilor

NOTA: documentatia tehnica , pe baza careia se va solicita eliberarea autorizatie de construire , va fi insotita de urmatoarele avize si studii :

- documentatia tehnica (in 2-ex. originale) va avea cadrul continut stabilit prin anexa 1 a Legii nr. 50/1991, republicata, corelata cu cerintele avizelor si acordurilor solicitate si va fi intocmita, semnata si verificata conform H.G.R. nr. 925/1995, Legea nr. 184/2001, Codul Civil, O.M.S. nr.536/1997, Legea nr. 114/1996;
- plan anexa la actul de proprietate;
- rezolvarea situatiei juridice a terenului afectat de balcoane ;
- anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de construire.

Handwritten signature of Taporea Mihaela.



495

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
VOLOSEVICI ANDREI-LIVIU

L.S.



SECRETAR,
IACOB OANA-CRISTINA

om



ARHITECT SEF,
MUNTEANU SIMONA-ELENA

Sti
DIRECTOR ADJUNCT,
NEAGU RITA-MARCELA

Achitat taxa de 6 lei, conform chitantei nr. 173584, din 23-06-2011

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER, 23-06-2011

M



Nr. 304560 din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 877 Din: 24 IUN. 2011

In scopul:

EDIFICARE BALCOANE

Ca urmare cererii adresate de LIMBOSEANU MIRELA,
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____,
strada SPLAIULUI, nr. 8, bl. 35I2,
sc. _____, et. _____, ap. 2, tel./fax _____, e-mail _____,
si LIMBOSEANU ADRIAN-ROBERTO,
cu domiciliul/sediul in judetul Prahova, localitatea PLOIESTI,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____,
sat/strada STR. BANESTI, nr. 2, bl. 8D,
sc. _____, et. _____, ap. 35,
inregistrata la nr. 304560 din 23-06-2011,

pentru imobilul — teren si/sau constructii — situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal: _____,
strada SPLAIULUI, nr. 8, bl. 35I2,
sc. _____, et. P, ap. 2, sau identificat prin: _____;
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 209/1999

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara conform Contractului de vanzare-cumparare nr.379/22.01.2004.

Terenul pe care se vor construi balcoanele este proprietatea municipiului Ploiesti.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.

Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale : zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective, inclusiv functiuni complementare.

Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform H.C.L. 316/2002.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-N-11, Lb/Li. Se recomanda ca documentatia tehnica sa fie intocmita de SC CONSPROIECT SA, proiectantul initial al blocului, conform competentelor stabilite de Legea nr.50/1991, republicata, in conformitate cu P.U.G. si R.L.U. aprobate de H.C.L. nr.209/1999.

In cazul in care documentatia tehnica va fi intocmita de alt proiectant autorizat, se va solicita acordul SC CONSPROIECT SA, conform prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER, 23-06-2011



797



Se aproba construirea de balcoane la parter pentru blocurile care au construite balcoane la etajele superioare. Documentatia tehnica trebuie sa prevada: - constructia balconului se va face cu destinatia exclusiva de locuit, accesul rezolvandu-se potrivit solutiei propuse de proiectant, in conformitate cu tipul de inchidere perimetrala existenta a blocului ; - dimensiunile balconului vor fi stabilite in limitele proiectiei balconului de la etajul superior ; - protejarea ventilatiilor existente ale subsolului.

Utilizari permise: locuinte in blocuri, institutii publice, servicii profesionale, sociale si profesionale, comert, activitati nepoluante.

Utilizari permise cu conditii : oricare din functiunile permise cu conditia existentei unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicata, Legii nr.10/1995.

Utilizari interzise : orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens; locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art.30 din R.G.U.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCTIUNI DE LOCUINTE COLECTIVE - CONSTRUIRE SI INCHIDERE DOUA BALCOANE

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI , str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO
nr. 306 loc. PLOIESTI jud. Prahova

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

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

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

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI IN SOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER, 23-06-2011



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

- declaratii notariale: - declaratie notariala, din care sa rezulte ca imobilul (teren si constructii) nu face obiectul vreunui litigiu, aflat pe rolul instantelor judecatoresti;

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

- D.T.A.C.
- D.T.O.E.
- D.T.A.D.



d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- | | | |
|---|---|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate | |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban | |

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protectie civila
- sanatatea populatiei

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

- INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCTII
- CONTRACT DEPOZITARE DESEURI PROVENITE DIN CONSTRUCTII

d.4) Studii de specialitate

Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Prahova, conform Legii nr.50/1991, republicata - actualizat la zi;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);

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

- taxa timbru arhitectura 0.0005 din valoarea lucrarilor
- taxa emitere autorizatie de construire 0.005 din valoarea lucrarilor

NOTA: documentatia tehnica , pe baza careia se va solicita eliberarea autorizatie de construire , va fi insotita de urmatoarele avize si studii :

- documentatia tehnica (in 2 ex. originale) va avea cadrul continut stabilit prin anexa 1 a Legii nr. 50/1991, republicata, corelata cu cerintele avizelor si acordurilor solicitate si va fi intocmita, semnata si verificata conform H.G.R. nr. 925/1995, Legea nr. 184/2001, Codul Civil, O.M.S. nr.536/1997, Legea nr. 114/1996;
- plan anexa la actul de proprietate;
- rezolvarea situatiei juridice a terenului afectat de balcoane ;
- anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de construire.



Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
VOLOSEVICI ANDREI-LIVIU

L.S.



SECRETAR,
IACOB OANA-CRISTINA

om

ARHITECT SEF,
MUNTEANU SIMONA-ELENA



[Signature]
DIRECTOR ADJUNCT,
NEAGURITA-MARCELA

Achitat taxa de 6 lei, conform chitantei nr. 173584 din 23-06-2011

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER, 23-06-2011

[Signature]

