



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață între
Municipiul Ploiești și Băzăvan Iolanda și Băzăvan Gabriel-Laurențiu

Potrivit Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Urmare Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 86/26.02.2015 a fost încheiat contractul de concesiune nr. 4232/18.03.2015 între Municipiul Ploiești și doamna Băzăvan Iolanda și domnul Băzăvan Gabriel.

Obiectul acestui contract îl constituie exploatarea terenului, în suprafață de 4.20 mp aparținând domeniului privat al localității atribuit prin concesiune directă, în vederea extinderii locuinței proprietatea personală cu destinația de locuit, situată în Ploiești, str. Cristianul nr.24, bl. 156I, sc.B, ap.22, prin edificarea unui balcon.

La cap.XII pct.3 din contractul de concesiune este prevăzut ca, concesiionarii să înregistreze în registrele de publicitate imobiliară acest contract.

Potrivit Încheierii de respingere nr.77725/2015 Oficiul de Cadastru și Publicitate a respins cererea de intabulare a dreptului de concesiune.

Prin adresa înregistrată la municipiul Ploiești sub nr. 16839/28.08.2015 doamna Băzăvan Iolanda și domnul Băzăvan Gabriel au solicitat încetarea contractului de concesiune în vederea încheierii unui contract de suprafață, pentru a putea intabula construcția edificată în baza autorizației de construcție nr.263/15.06.2015.

Potrivit art.693 alin(1) din Codul Civil, suprafața este dreptul de a avea o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință. Conform art. 697 alin(1) din Codul Civil "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței."

Prin adresa 786/2015, reprezentanții Serviciului Juridic-Contencios, Contracte au apreciat ca dnii Bazavan pot dobândi un drept de suprafață asupra terenului situat în str. Cristianul nr.24, bl..156I, sc.B, ap.22 în condițiile și limitele actului constitutiv.

În cadrul sesiunii Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, din data de 15.09.2015, solicitarea doamnei Băzăvan Iolanda nr. 16839/2015 a fost avizată favorabil.

Conform Raportului de evaluare nr. 2.071/2015 transmis de către SC EIDOX SRL, pentru proprietatea imobiliară sus-menționată, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori: Valoarea chiriei pentru încheierea unui contract de suprafață pentru terenul aferent balconului edificat cu AC 263/2015 este 45,28 LEI/AN; 3,77 LEI/LUNA (valoarea nu conține TVA).

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

Consilieri:

Dumitru Cristian

Ganea Cristian

Cosma Marcian

Până George

Stanciu Marilena

Popa Constantin

Petrescu Raul Alexandru



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2



COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICIILĂTRE
POPULATIE, COMERT, TURISM, AGRICULTURA, PROMOVARE OPERATIUNI
COMERCIALE

R A P O R T

Comisia a luat in discutie proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață între Municipiul Ploiești și Băzăvan Iolanda și Băzăvan Gabriel-Laurențiu

Auiz Iolanda,

și a emis:

2

PRESEDINTE,
Ganea Cristian

SECRETAR,
Stanciu Marilena

Data: 12.10.2015



AVIZAT,
VICEPRIMAR,
CU ATRIBUȚII DE PRIMAR
Iulian Liviu Teodorescu

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind încheierea unui contract de suprafață între
Municipiul Ploiești și Băzavan Iolanda și Băzavan Gabriel-Laurențiu

Potrivit Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Domnul Băzavan Gabriel-Laurențiu și doamna Băzavan Iolanda, au cumpărat apartamentul situat în Ploiești, strada Cristianul nr. 24, bl. 156I, sc.B, ap.22, în conformitate cu contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.706/07.04.2005.

Băzavan Gabriel-Laurențiu și Băzavan Iolanda, în calitate de proprietari al apartamentului situat în Ploiești, strada Cristianul nr. 24, bl.156I, sc.B, ap.22, au solicitat prin adresa înregistrată la municipiul Ploiești sub nr.4232/23.02.2015 concesiunea unei suprafețe de teren de 4.20 mp, situată la adresa sus-menționată, în vederea edificării unui balcon.

Conform adresei nr. 134/25.02.2015 a Serviciului Inventariere și Evidență Bunuri din Domeniul Public și Privat, terenul în suprafață de 4.20 mp, adiacent apartamentului situat în Ploiești, strada Cristianul nr. 24, bl.156I, sc.B, ap.22, face parte din domeniul public al municipiului Ploiești, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare.

Serviciul Aplicarea Legilor Proprietății a comunicat faptul că nu au fost identificate notificări formulate în baza Legii 10/2001, nici în baza art.36 din Legea nr.18/1991, nici în baza Legii nr.247/2005, pentru terenul solicitat, potrivit adresei nr.198/2015.

Serviciul Juridic Contencios Contracte, prin adresa nr. 140/2015 a comunicat faptul că în prezent nu au fost identificate acțiuni pe rolul instanțelor de judecată.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1374/17.12.2014, suprafața de teren propusă spre concesiune are folosință actuală - curți construcții și se încadrează în zona valorică B, conform prevederilor H.C.L. nr. 553/2011 și HCL nr. 361/2012.

Cererea domnului Băzavan Gabriel și a doamnei Băzavan Iolanda prin care solicită concesiunea unui teren în suprafață de 4.20 mp, în vederea extinderii apartamentului situat în Ploiești, strada Cristianul nr. 24, bl.156I, sc.B, ap.22 prin edificarea unui balcon, a fost analizată în cadrul Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale în ședința din data de 24.02.2015 și a fost avizată favorabil.

Urmare Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 86/26.02.2015 suprafața de teren de 4.20 mp a trecut în domeniul privat al municipiului Ploiești și a fost încheiat contractul de concesiune nr. 4232/18.03.2015 între Municipiul Ploiești și doamna Băzăvan Iolanda și domnul Băzăvan Gabriel.

Obiectul acestui contract îl constituie exploatarea terenului, în suprafața de 4.20 mp aparținând domeniului privat al localității atribuit prin concesiune directă, în vederea extinderii locuinței proprietate personală cu destinația de locuit, situată în Ploiești, str. Cristianul nr.24, bl. 156I, sc.B, ap.22, prin edificarea unui balcon.

La cap.XII pct.3 din contractul de concesiune este prevăzut ca, concesionarii să înregistreze în registrele de publicitate imobiliară acest contract.

Potrivit Încheierii de respingere nr.77725 Oficiul de Cadastru și Publicitate a respins cererea de intabulare a dreptului de concesiune.

Prin adresa înregistrată la municipiul Ploiești sub nr. 16839/28.08.2015 doamna Băzăvan Iolanda și domnul Băzăvan Gabriel au solicitat încetarea contractului de concesiune în vederea încheierii unui contract de superficie, pentru a putea intabula construcția edificată în baza autorizației de construcție nr.263/15.06.2015. Conform Autorizației de Construire nr. 263/15.06.2015 s-au autorizat lucrările de construire pentru : Construire și Închidere Balcon-Parter, Intrare în Legalitate.

Prin adresa 786/2015, reprezentanții Serviciului Juridic-Contecios, Contracte au comunicat următoarele: "În accepțiunea codului civil superficies reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință(art. 693 alin.1c.civ.).Întrucat acest drept poate fi dobândit și în temeiul unui act juridic(ex.convenția părților), conform prevederilor art. 693 alin.2C.civ. și, având în vedere caracterele juridice ale superficies, apreciem că dnii Băzăvan pot dobândi un drept de superficie asupra terenului situat în str. Cristianul nr.24, bl..156I, sc.B, ap.22 în condițiile și limitele actului constitutiv, sub rezerva ca pronunțarea asupra oportunității acestei măsuri excede sferei de competență a Serviciului Juridic Contecios-Contracte.Mai mult, trebuie ținut cont și de interesul municipiului Ploiești în adoptarea unei soluții în sensul de mai sus, având în vedere că au fost emise numeroase hotărâri prin care Consiliul Local al Municipiului Ploiești a aprobat concesiunea directă, în baza art.15 lita) din Legea nr.50/1991, iar prin punctele de vedere exprimate de instituția noastră am susținut că motivele invocate de OCPI privind respingerea cererilor de intabulare a drepturilor de concesiune sunt neîntemeiate.În acest sens aducem în atenția dvs. prevederile art. 36 alin.5 lita) și b) coroborate cu dispozițiile art.123 din Legea nr.215/2001, din care rezultă că prerogativa adoptării unei hotărâri cu privire la punerea în valoare a terenurilor aparținând domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale locale revine Consiliului Local, care va hotărâ în consecință."

Potrivit art.693 alin(1) din Codul Civil, superficies este dreptul de a avea o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință. Conform art. 697 alin(1) din Codul Civil "În cazul în care superficies s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de

superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

Cererea domnului Băzăvan Gabriel-Laurențiu și a doamnei Băzăvan Iolanda prin care solicită încheierea unui contract de superficie 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 15.09.2015 și a fost avizată favorabil.

Conform prevederilor art. 36 alin. 1 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, Consiliul Local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

DIRECȚIA GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Florin Petrache

Serviciul Publicitate, Valorificare Patrimoniu

Avizat,

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ JURIDIC-CONTENCIOS,
ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Georgiana Popa

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
Nicoleta Craciunoiu

16 OCT 2015

Red. M Voicu

CONTRACT DE SUPERFICIE
Incheiat astazi _____



În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), art.45 alin (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.548 pct(4), art. 550 pct(1), art. 2.517 și art. 693-701 din Noul Cod Civil s-a incheiat prezentul contract de superficie in baza Hotararii nr. _____ / _____ a Consiliului Local al municipiului Ploiesti.

Cap. I PARTILE CONTRACTANTE

Municipiului Ploiesti, cu sediul in Ploiesti, Bulevardul Republicii nr. 2, reprezentat prin- imputernicit prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. sa semneze prezentul contract, in calitate de proprietar pe de o parte,

si

..... , ... cu domiciliul in Ploiesti, ... identificat cu si
..... , ... cu domiciliul in Ploiesti, ... identificat cu, , in
calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumiiti in continuare **Superficiari**

Cap. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Il constituie asigurarea dreptului de folosinta asupra suprafetei de teren situata in..... , identificata conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - anexa nr. ce face parte integrantă din prezentul contract. Pe aceasta suprafata de teren superficiarii detin o constructie conform

Cap. III TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 2 a)Dreptul de superficie asupra suprafetei de teren mentionata mai sus se constituie pe o perioada de **10 ani**, respectiv de la data pana la data de..... La implinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reinnoit.

b) Superficiarii sunt obligati sa aduca la cunostinta proprietarului, in scris, cu 90 de zile inainte de implinirea termenului, intentia de prelungire a prezentului contract.

In cazul in care Municipiul Ploiesti nu-si exprima acordul pentru prelungirea contractului de superficie, contractul inceteaza la termenul prevazut la art.2 lit a).

In lipsa acestei notificari, contractul de superficie inceteaza la expirarea termenului de 10 ani de la data semnarii acestuia.

Cap. IV PRETUL DATORAT PENTRU FOLOSINTA TERENULUI

Art.3 vor achita, pe toata perioada contractului de superficie, lunar, contravaloarea folosintei suprafetei de teren, in suma de....., conform prevederilor Hotărării Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.....

..... au obligatia sa se prezinte la sediul municipiului Ploiesti pentru a face dovada efectuării plății contravalorii de folosinta. Superficiarii vor achita T.V.A. la suma stabilita prin contract in conditiile in care legislatia o va cere.

Tarifele se vor actualiza anual cu indicele de inflatie comunicat de Institutul National de Statistica. Noul quantum al sumei datorate pentru folosinta suprafetei de teren va fi comunicat superficiarilor printr-o notificare, fara a se mai incheia act additional.

Cap. V MODALITATEA DE PLATA

Art. 4 Plata sumei datorate prevazuta la art.3 se va efectua pana la data de 15 a fiecărei luni pentru luna precedenta in Contul Municipiului Ploiesti deschis la Trezoreria Ploiesti.

Art. 5 Pentru neplata la timp a sumelor datorate conform art.3, ...vor suporta obligații de plată accesorii, calculate conform legislației fiscale în vigoare, incepand din prima zi care urmeaza aceleia cand suma a devenit exigibila. În cazul în care întârzierile la plată depășesc 60 de zile calendaristice, contractul inceteaza.

Cap. VI DREPTURILE PARTILOR

Drepturile superficiarilor:

Art. 6 (1) Dreptul de superficie constituit se exercita in limitele si conditiile stabilite prin prezentul contract.

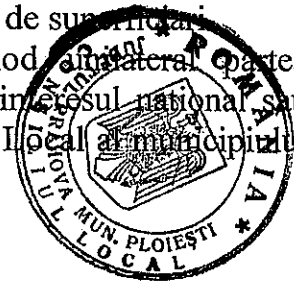
(2) Superficiarii au dreptul de a exercita posesia si folosinta asupra suprafetei de teren mentionata la Art. 1 precum si dreptul de a dispune de acestea in limitele impuse de documentatiile de urbanism, aprobate in conditiile legii, cu acordul municipiului Ploiesti.

(3) In vederea achitarii platii datorate, superficiarii au dreptul sa fie informati asupra quantumului la zi al sumei de plata datorate proprietarului terenului. In acest sens vor putea solicita oricand proprietarului terenului, anterior datei scadente, sa i se precizeze quantumul sumei de plata.

Drepturile proprietarului terenului:

Art. 7 (1) Proprietarul terenului garanteaza folosinta terenului, in conditiile impuse prin prezentul contract.

- (2) Proprietarul terenului are dreptul sa incaseze plata reprezentand contavaloarea folosintei suprafetei de teren stabilita la art. 3, la termenele prevazute in contract.
- (3) Proprietarul terenului are dreptul sa inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract, verificand respectarea obligatiilor asumate de superficiar.
- (4) Proprietarul terenului are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de superficie, in situatia in care interesul national sau local o impune, potrivit hotararilor adoptate de catre Consiliul Local al municipiului Ploiesti sau altor acte normative .



Cap. VII OBLIGATIILE PARTILOR

Obligatiile proprietarului terenului:

Art. 8 Proprietarul terenului are obligatia sa puna la dispozitia superficiarilor suprafata de teren; de asemenea trebuie sa verifice, prin imputernicitii sai, respectarea clauzelor contractuale.

Art. 9 Rezilierea contractului se va face in conditiile prevazute in contract si legile in vigoare.

Obligatiile superficiarilor:

Art. 10 (1) Superficiarii au obligatia sa achite suma datorata pentru folosinta suprafetei de teren la termenele prevazute in contract.

(2) Superficiarii nu pot modifica constructia existenta pe teren la data incheierii contractului si nici adauga alte constructii acesteia, decat cu acordul proprietarului terenului si numai cu respectarea conditiilor Legii nr.50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. In caz contrar, proprietarul terenului are dreptul sa ceara desfiintarea constructiilor adaugate, repunerea imobilului in situatia anterioara si plata de daune interese.

(3) Superficiarii sunt obligati sa aduca la cunostinta proprietarului, in scris, cu 90 de zile inainte de implinirea termenului, intentia de prelungire a prezentului contract.

(4) Superficiarii sunt obligati ca in termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract sa il inregistreze la Serviciul Public Finante Locale in vederea achitarii impozitului pe cladiri, taxei (stabilite in conditii similare impozitului) pe teren si celorlalte obligatii la bugetul local stabilite prin lege, in cazul in care legislatia o impune.

(5) In cazul in care superficiarii ocazioneaza pagube municipiului Ploiesti sau agentilor furnizori de utilitati, Superficiarii se obliga sa suporte toate consecintele de ordin material sau de alta natura.

(6) Superficiarii au obligatia sa asigure intretinerea terenului in conditii igienice.

(7) Superficiarii au obligatia sa nu ceseze contractul unui tert fara acordul municipiului Ploiesti. In cazul in care instraineaza constructia edificata pe suprafata de teren ce face obiectul acestui contract, fara a obtine acordul prealabil al municipiului Ploiesti in vederea cesionarii contractului de superficie, ...se obliga sa achite suma prevazuta la art.3 pana la data incheierii unui nou contract intre municipiul Ploiesti si noii proprietari ai constructiei.

(8) Superficiarii vor achita T.V.A. la suma datorata pentru folosinta suprafetei de teren, stabilita prin prezentul contract, in conditiile in care legislatia o va cere.

Cap. VIII INCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE



- Art. 11 (1) Prezentul contract de superficie inceteaza in urmatoarele situatii:
- a) la expirarea termenului stabilit in contract;
 - b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietarul terenului. In aceasta situatie proprietarul terenului va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de superficie si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura;
 - c) prin pieirea constructiei;
 - d) prin consolidare, daca terenul si constructia devin proprietatea aceleiasi persoane;
 - e) prin desfiintarea titlului proprietarului terenului; Municipiul Ploiesti nu este raspunzator de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare, Superficiarii nefiind in drept sa pretinda nici un fel de despagubiri de la Municipiul Ploiesti
 - f) Prin reziliere în cazul întârzierii la plata sumei datorate mai mult de 60 de zile conform art.3, după notificarea superficiarilor;
 - g) Prin reziliere de catre proprietarul terenului cu plata de catre a contravalorii lucrarilor necesare pentru aducerea terenului la starea initiala in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre superficiari sau a incapacitatii indeplinirii acestora.

PACT COMISORIU

Art. 12. - In caz de neexecutare, contractul se considera desfiintat la notificarea de catre reprezentantii Municipiului Ploiesti, in cazul in care Superficiarii nu-si executa obligatiile contractuale prevazute la art. 10 alin (2),(5),(7),(8). Prin urmare, rezilierea intervine de drept, dupa notificarea de catre reprezentantii Municipiului Ploiesti.

Cap. IX RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 13 Pentru nerespectarea obligatiilor asumate prin prezentul contract, partea in culpa datoreaza celeilalte parti daune. Daunele se vor determina in functie de prejudiciul produs. Prejudiciul va fi evaluat printr-o expertiza de specialitate.

Cap. X. LITIGII

Art.14 - Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante in cursul derularii prezentului contract se vor solutiona pe cat posibil pe cale amiabila. In caz contrar, competenta revine instantelor de judecata.

Art. 15. - Pe toata durata contractului de superficie, partile se vor supune legislatiei in vigoare din Romania.



Cap. XI. FORTA MAJORA SI CAZUL FORTUIT

Art. 16. - Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator, total sau partial a oricarei obligatii ce ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

Art. 17. - Prin forta majora, partile inteleg imprejurarea imprevizibila si de neinlaturat, care face imposibila executarea obligatiilor contractuale, asumate de catre oricare parte si care exonereaza de raspundere partea care o invoca, cu conditia ca aceasta sa fie lipsita de culpa.

Art. 18. - Partea care invoca forta majora se obliga sa comunice in scris aparitia acesteia partenerului contractual in termen de 3 zile de la aparitie si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor ei.

Art. 19. - In caz de forta majora, executarea obligatiilor se decaleaza cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una dintre parti nu va putea pretinde despagubiri sau penalizari pentru intarziere.

Art. 20. - Cazul fortuit este un eveniment imprevizibil si de neinlaturat, care ia nastere din natura, fapta omului sau lucru si care exonereaza de raspundere partea care il invoca, cu conditia ca aceasta sa fie lipsita de culpa.

Cap. XII CLAUZE FINALE

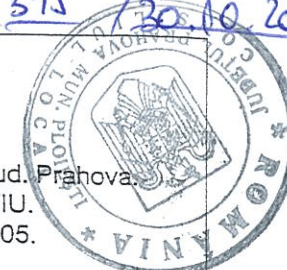
Art. 21 (1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act additional incheiat intre partile contractante.

(2) Prezentul contract a fost incheiat azi, in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

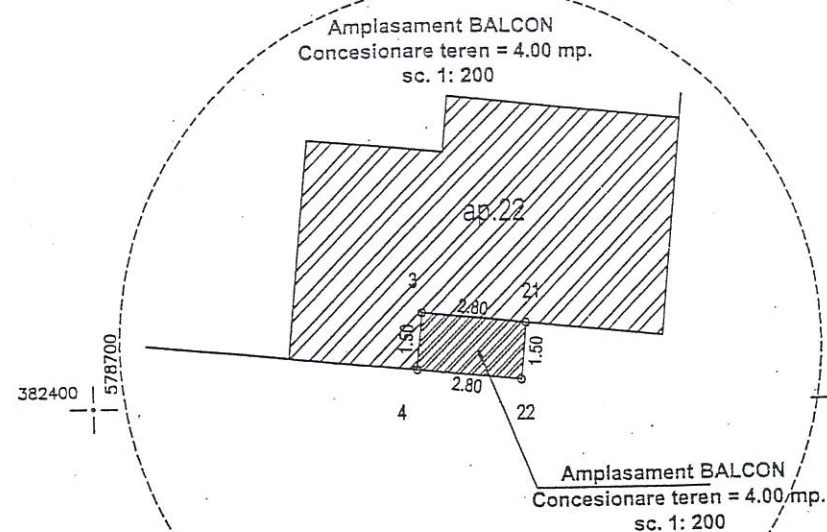
Municipiul Ploiesti

Superficiari

Amexa nr 28a MEL 395 / 30.10.2015



MEDALION



SUPORT TOPOGRAFIC scara 1 : 500

TERITORIU ADMINISTRATIV : PLOIEȘTI

Adresa: mun. Ploiești, str. Cristianul, nr. 24, bl. 156 I, sc. B, parter, ap. 22, jud. Prahova

Proprietar: BAZAVAN IOLANDA și BAZAVAN GABRIEL LAURENTIU.

Act de proprietate: Contract de vânzare-cumpărare nr. 706/07.04.2005.

Suprafata utilă apartament: 49.22 mp.

Suprafata teren în proprietate: 9.07 mp.

Cota indiviză: 1.79 %

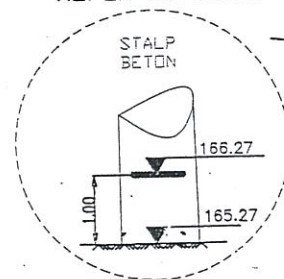
Suprafata bloc S = 498.00 mp.

Suprafata teren BALCON, propus pentru CONCESIUNE = 4.00 mp.



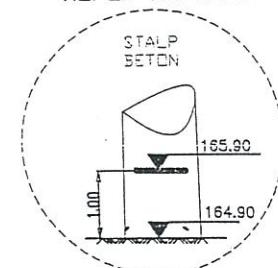
RN 3

REPER NIVELMENT



RN 1

REPER NIVELMENT



LEGENDA

- camin apa
- retea apa
- stalp beton
- pct. cotat
- pct. statie
- RN 1** — reper nivelment
- gard plasa
- carosaj

Bloc 156H
(P+4E)

Bloc 156I
(P+4E)

Bloc 156J
(P+4E)

str. Cristianul

str. Cristianul

str. Cazamii

Bloc 154E
(P+4E)

Vizat D.C.P.I.-Prahova conf. L. 50/1991
Republicata

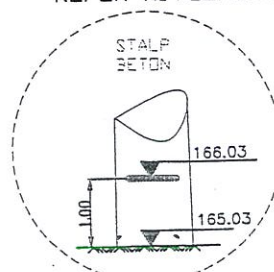
TABEL COORDONATE BLOC

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	382419.123	578774.142	11.220
2	382407.960	578773.014	6.550
3	382408.619	578766.497	1.501
4	382407.126	578766.347	7.740
5	382407.904	578758.646	1.501
6	382409.397	578758.797	11.650
7	382410.568	578747.206	1.510
8	382409.066	578747.054	7.780
9	382409.848	578739.313	1.510
10	382411.350	578739.465	6.500
11	382412.003	578732.998	11.221
12	382423.167	578734.126	6.500
13	382422.513	578740.593	1.511
14	382424.016	578740.745	7.780
15	382423.233	578748.485	1.510
16	382421.731	578748.334	11.650
17	382420.560	578759.925	1.500
18	382422.052	578760.075	7.750
19	382421.273	578767.786	1.510
20	382419.771	578767.634	6.540

S(1)=497.96mp P=114.931m

RN 2

REPER NIVELMENT



TABEL COORDONATE BALCON

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
21	382408.337	578769.283	1.50
22	382406.845	578769.132	2.80
4	382407.126	578766.347	1.50
3	382408.619	578766.497	2.80

S(2)=4.00mp P=8.600m

Sistem de proiectie STEREOGRAFICA '70. Plan de referinta Marea Neagra

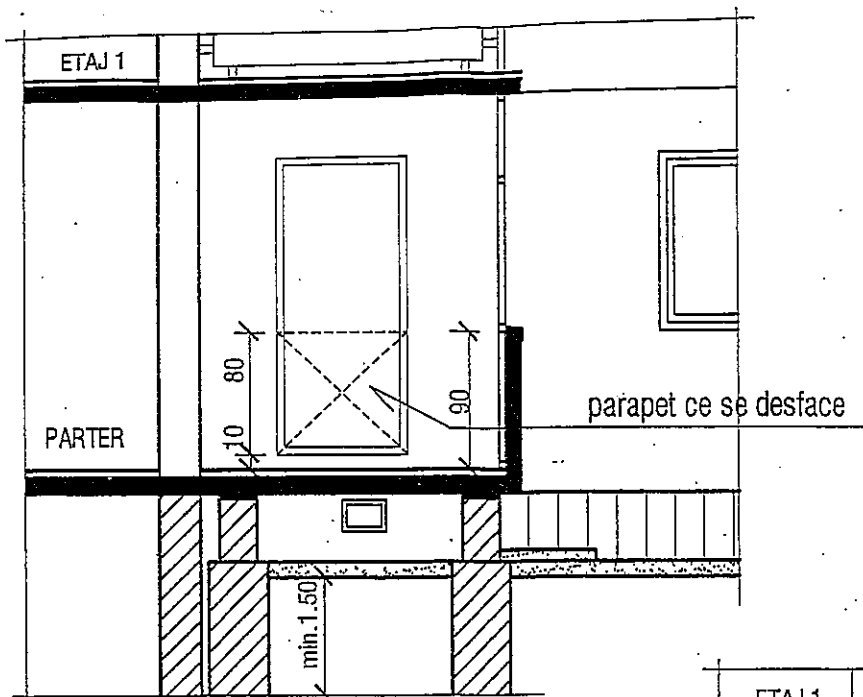
P.F.A. Capitan Viorel
Certificat de Autorizare
seria RO-PH-F, nr. 0152/22.11.2012
tel. 0722/210603

OBIECTUL:

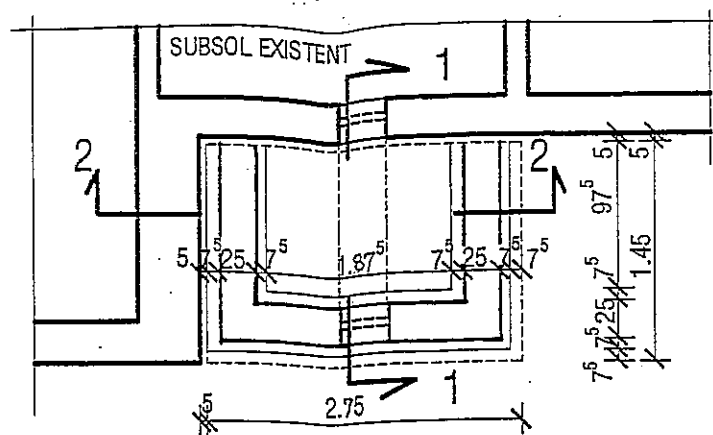
SUPORT TOPOGRAFIC
pentru - COCESIONARE TEREN

Scara
1:500

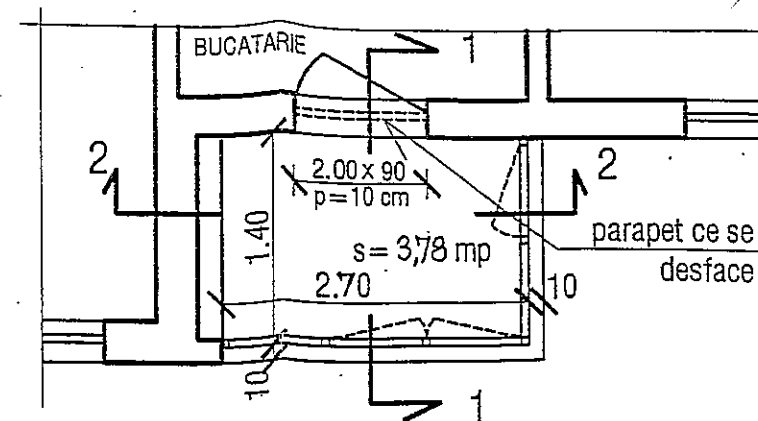
Beneficiar:
BAZAVAN IOLANDA și BAZAVAN GABRIEL LAURENTIU



SECTIUNE 2-2 sc. 1:50

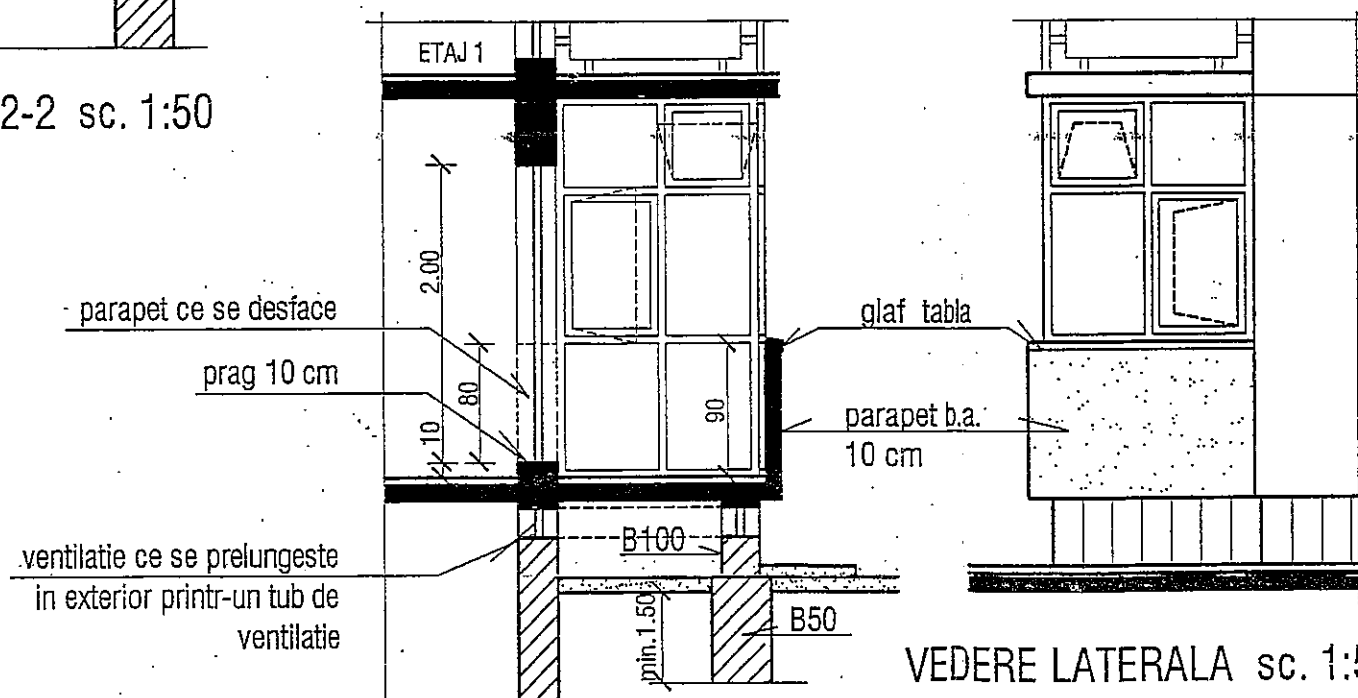


PLAN FUNDATII sc. 1:50

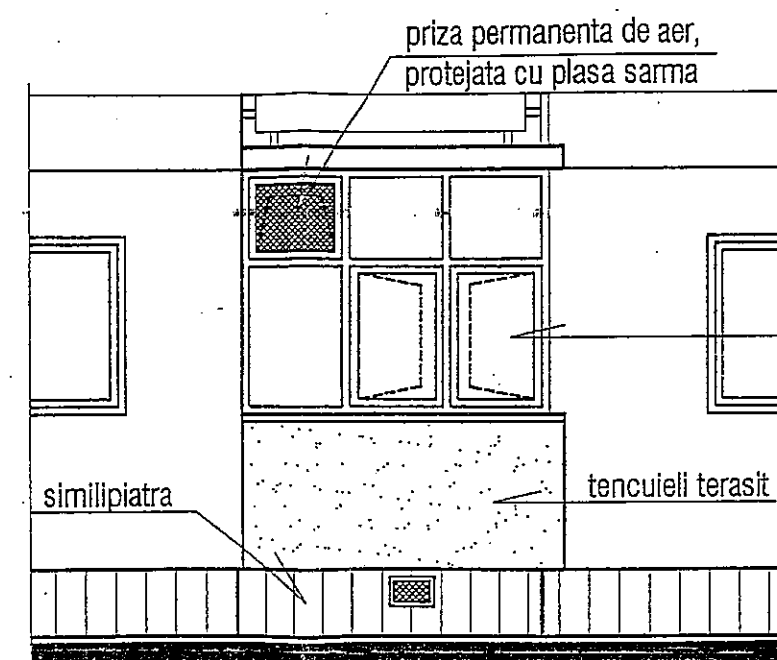


PLAN BALCON sc. 1:50

supr. constr. = 3.30 mp



SECTIUNE 1-1 sc. 1:50



VEDERE FRONTALA BALCON sc. 1:50

inchidere balcon tamplarie metalica din profile laminate sau tabla ambutisata U.M. lasi, cu ochiuri fixe si mobile, cu geam incolor 3 mm, vopsitorie ulei pe tamplarie - culoare brun (eventual tamplarie aluminiu sau p.v.c. cu geam termoizolant)

NOTA

Montajul tamplariei se va face la fata interioara a parapetului.

NOTA

In timpul executiei, beneficiarul va anunta de indata proiectantul pentru orice problema aparuta. In cazul decopertarii unor trasee subterane de retele, se vor sista lucrarile si va fi chemat proiectantul.

Inchiderea balconului se poate realiza cu tamplarie metalica sau aluminiu (p.v.c.) cu geam transparent obisnuit sau termoizolant.

SUPRAFATA CONSTRUITA BALCON = 4,20mp
SUPRAFATA UTILA = 3,78 mp

CONDUCERE			COORDONARE		
DIRECTOR GENERAL	Ing. DABUJA MIHAIL BOGDAN		Rezistenta		
DIRECTOR PROIECTARE	arh. MIRCEA ALEXANDRU				
COORDONATOR C.T.A.	arh. RADULESCU MIHAI				



Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza - Nr. / Data
SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPIETATE INTELECTUALA "S.C. CONSPOIECT S.A. PLOIESTI" SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL "S.C. CONSPOIECT S.A. PLOIESTI".				
Beneficiar: BAZAVAN IOLANDA Ploiesti str. Cristianul 24 bl. 156I Sc. B		PR. NR. 08/2015		
Denumire proiect: CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON, PARTER APART. 22- intrare in legalitate		D.T.A.C.		
Planşa: 2/2		SCARA 1:50		
PLANURI, VEDERI SI SECTIUNI PENTRU BALCON PARTER		DATA 02.2015		

S.C. FIDOX S.R.L. Brasov



S.C. FIDOX S.R.L.

Localitatea Purcăreni, județul Brașov

- Evaluări întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

TEREN INTRAVILAN

STRADA CRISTIANULUI NR. 24 BL.156I SC.B AP.22 PARTER

PLOIEȘTI



Data: 06.10.2015



Referitor la: Evaluare - **TEREN INTRAVILAN – STRADA CRISTIANULUI NR.24 BL. 156I SC.B AP.22 PARTER –MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2013, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza acordului cadru de prestări servicii nr.3813/25.02.2013 încheiat cu MUNICIPIUL PLOIEȘTI, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând MUNICIPIULUI PLOIEȘTI.

2. Identificarea clientului – MUNICIPIUL PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR.

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei pentru contractul de suprafață al terenului aferent balconului edificat cu AC 263/2015

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil** format din **teren intravilan** situat pe strada Cristianului nr.24 bl.156I sc.B ap.22 parter, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 4,20 mp, identificat în baza planului de amplasament.

5. Tipul valorii – este *valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2014, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul bunului imobil – Conform planului de amplasament, proprietarul bunului imobil este MUNICIPIUL PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR.

7. Data evaluării – 06.10.2015

Data inspectării bunului imobil – 02.10.2015.

6. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2015
- Planul de amplasament.
- Plan de încadrare în zonă
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 06.10.2015

7. Valoarea propusă Raportul de evaluare determină valoarea de piață a proprietății imobiliare în vederea stabilirii chiriei pentru contractul de suprafață al terenului aferent balconului edificat cu AC 263/2015. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori

Valoarea de piață a terenului este :

1.132 Lei ≈ 256 Euro

(269,58 Lei / mp ≈ 61,00 Euro / mp)

Valoarea nu conține TVA

Curs valutar 1 Euro = 4,4194 Lei din 06.10.2015

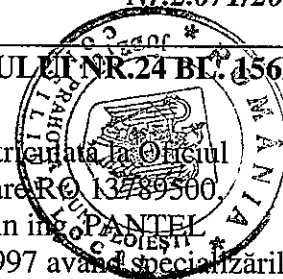
Valoarea redevenței în vederea încheierii contractului de suprafață este :

45,28 Lei/An ≈ 10,24 Euro/An

3,77 Lei / Lună ≈ 0,85 Euro / Lună

Valoarea nu conține TVA

Curs valutar 1 Euro = 4,4194 Lei din 06.10.2015



8. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; Valoarea estimată se referă la bunul imobil menționat mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Data : 06.10.2015 Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panțel Ovidiu

**Declarație de certificare**

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 06.10.2015 Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1 GENERALITĂȚI



1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil** format din **teren intravilan** situat pe strada Cristianului nr.230/1561 sc.B ap.22 parter, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 4,20 mp, identificat în baza planului de amplasament.

1.2. Scopul evaluării – aportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei pentru contractul de suprafață al terenului aferent balconului edificat cu AC 263/2015.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI** cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de **LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR.**, în calitate de **client și destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2015, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 100 – Cadru general: **Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Definiția **valorii de piață** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a), „**suma estimată**” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață.

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la **data evaluării**, în conformitate cu definiția **valorii de piață**.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al **valorii speciale**;

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

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

(d) „**între un cumpărător hotărât**” se referă la un cumpărător care motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț.

De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

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

proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

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

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

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

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

Conceptul *valoare de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață; b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic; c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la cea utilizare.

Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.



1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată în 02.10.2015 în prezența reprezentanților proprietarului MUNICIPIUL PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna octombrie 2015. Data evaluării este **06.10.2015**.

1.7. Proprietarul bunului imobil – Conform planului de amplasament, proprietarul bunului imobil este MUNICIPIUL PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR.

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4194 RONE/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 06.10.2015. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a *valorii de piață* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2015

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

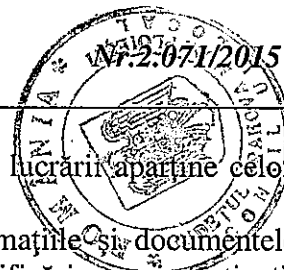
Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Catalog "Aplicații cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL București 2010

Catalog "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2010

"Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei" autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2015 - Septembrie

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață județului Vâlcea, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;



Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

1.14. Responsabilitatea față de terți – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.



Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate. Dreptul asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții.

Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect **bunul imobil** format din **teren intravilan** situat pe strada Cristianului nr.24 bl.156I sc.B ap.22 parter, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 4,20 mp, identificat în baza planului de amplasament, **dreptul proprietarului este absolut.**

2.2. Situația juridică – Conform planului de amplasament, proprietarul bunului imobil este MUNICIPIUL PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR.

Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în intravilanul municipiului Ploiești, jud Prahova

Tipul zonei de amplasare:

- Zona centrală a localității

În zonă se află:

- Spații rezidențiale și servicii.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): poluare absentă

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zonă semicentrală rezidențială și servicii, cu posibilități de dezvoltare. Poluare absentă.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare. Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil** format din **teren intravilan** situat pe strada Cristianului nr.24 bl.156I sc.B ap.22 parter, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 4,20 mp, identificat în baza planului de amplasament. Terenul este plat 100%. Terenul are formă de regulată total construit.

Capitolul 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare – Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

Piața studiată este cea a terenurilor în general.

Natura zonei studiate este: zona rezidențială și de servicii.

În ultima perioadă tranzacțiile imobiliare din zona au o tendință descrescătoare, cererea fiind redusă datorită crizei economice și financiare. Se constata o scădere a cererii atât la spații comerciale cât și la proprietăți rezidențiale, datorită cauzei acordării creditelor de către bancile comerciale cu condiții mai severe, față de anii precedenți, respectiv scăderea veniturilor populației preponderent în segmentul bugetar, dar și în unele segmente private.

Datorita amplitudinii pe care o ia criza economică a influențelor acestora, avem în vedere o reducere semnificativă a interesului investitorilor la scăderea lichidităților și implicit la o reducere a numărului de tranzacții pe piața imobiliară.

3.1. Analiza cererii – Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii : populația, venitul, preferințele viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Din păcate, în momentul actual cererea este redusă.

Cererea pentru imobile de producție și comerciale, a înregistrat în perioada anterioară o scădere însemnată, datorită puterii de cumpărare scăzute a potențialilor cumpărători în parte datorat restricționării accesului la creditare, alături de reducerea expunerii la risc.

Ținând cont de caracteristicile intrinseci ale imobilelor supus evaluării (stare fizică, facilități, utilități existente, dimensiuni, etc.) precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată are atractivitate medie.

3.3. Analiza ofertei – Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În zona analizată există ofertă de chirii de spații, având în vedere criza financiară și restrângerile la toate ramurile de activitate se observă o stagnare a pieței imobiliare, numărul de tranzacții cu proprietăți similare a scăzut semnificativ, majoritatea investitorilor preferă să închirieze decât să cumpere, principala cauză fiind incertitudinea economică și restrângerea veniturii investitorilor.

Proprietatea subiect este:

Fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

Față de riscurile specifice pieței imobiliare de tip rezidențial, pentru activul evaluat există următoarele riscuri:

Criza financiară internă și internațională

În perioade de criza structura pieței se modifică, motivațiile părților sunt puternic influențate de percepția asupra crizei

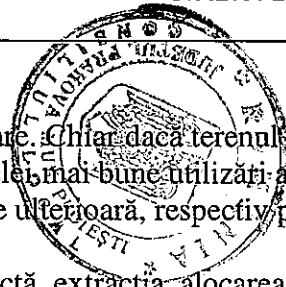
Schimbarea pieței din una a "vânzătorului" la una a "cumpărătorului"

3.4. Echilibrul pieței – Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu piețele de bunuri, de valori imobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

În acest moment piața este în stagnare evidentă, numărul tranzacțiilor imobiliare fiind deosebit de scăzut. În ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți imobiliare similare celei evaluate, și acestea sunt reduse datorită tot factorilor enumerați mai sus.

Oferta de proprietăți imobiliare similare – În creștere. Evoluția valorilor imobiliare: prețurile imobilelor în zona sunt în scădere moderată, existând un comportament de expectativă din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor care urmăresc fluctuațiile pe piața imobiliară.

Cererea de proprietăți – În scădere.



Capitolul 4

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

1. Comparația directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6. Analiza parcelării și dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

Capitolul 5

EVALUAREA IMOBILULUI

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil** format din teren intravilan situat pe strada Cristianului nr.24 bl.156I sc.B ap.22 parter, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 4,20 mp, identificat în baza planului de amplasament.

5.2. Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de

transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu etaje înalte, înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibilitate legală și posibilitate fizică, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

Imobilele existente în zonă sunt de natura spațiilor rezidențiale și de servicii, se dorește ca terenul să fie concesionat. Terenul este plat 100%. Terenul are formă de regulată fiind total construit. Având în vedere datele prezentate considerăm că CMBU este cea actuală de teren curți construcții.

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal).

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai

adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro)		23.100,00	24.500,00	30.000,00	42.500,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	06.10.2015	06.10.2015	06.10.2015	06.10.2015	06.10.2015
	Curs valutar 1euro =	4,4194				
4	Adresă					
5	Localizare	Ploiești - str.Cristianului nr.24	Ploiești - zona Sud	Ploiești - zona Roua	Ploiești - str.8 Martie	Ploiești - str.Mihai Bravu
6	Caracteristici fizice					
	Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Front stradal	8	20	15	15	20
	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
	Curent	Da	Da	Da	Da	Da
	Apă	Da	Da	Da	Da	Da
	Gaz	Da	Da	Da	Da	Da
	Canalizare	Da	Da	Da	Da	Da
	Construit	Da	Nu	Nu	Nu	Nu
	Suprafață	4,20	350,00	350,00	300,00	500,00
7	CMBU	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
	Preț/mpAu		66,00	70,00	100,00	85,00

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoarea de piață terenului prin metoda comparației, este:

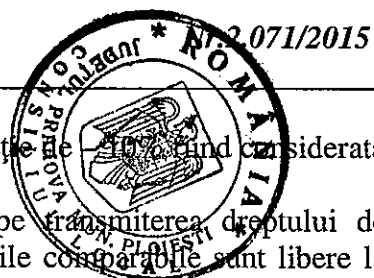
1.132 Lei ≈ 256 Euro

(269,58 Lei / mp ≈ 61,00 Euro / mp)

Valoarea nu conține TVA

Curs valutar 1 Euro = 4,4194 Lei din 06.10.2015

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Suprafață	4,20	350,00	350,00	300,00	500,00
	Preț (euro/mp)		66,00	70,00	100,00	85,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Corecție unitară sau procentuală		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Corecție totală		-9,90	-10,50	-15,00	-12,25
	Preț corectat (euro)		56,10	59,50	85,00	72,25
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		56,10	59,50	85,00	72,25
2	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		56,10	59,50	85,00	72,25
3	Condițiile pieței	06.10.2015	06.10.2015	06.10.2015	06.10.2015	06.10.2015
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		56,10	59,50	85,00	72,25
4	Localizare	Ploiești - str.Cristianului nr.24	Ploiești - zona Sud	Ploiești - zona Roua	Ploiești - str.8 Martie	Ploiești - str.Mihai Bravu
	Corecție unitară sau procentuală		10,00%	10,00%	10,00%	5,00%
	Corecție totală		5,61	5,95	8,50	3,61
	Preț corectat (euro)		61,71	65,45	93,50	75,86
5	Caracteristici fizice					
	Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Corecție totală		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		61,71	65,45	93,50	75,86
	Front stradal	8	20	15	15	20
	Corecție unitară (euro/mp)		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
	Corecție totală		56,71	60,45	88,50	70,86
	Preț corectat (euro)		56,71	60,45	88,50	70,86
	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		56,71	60,45	88,50	70,86
	Suprafață	4,20	350,00	350,00	300,00	500,00
	Corecție procentuală		-34,58%	-34,58%	-29,58%	-49,58%
	Corecție totală		-19,61	-20,90	-26,18	-35,13
	Preț corectat (euro)		37,10	39,55	62,32	35,73
6	Utilități					
	Curent	Da	Da	Da	Da	Da
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		37,10	39,55	62,32	35,73
	Apă	Da	Da	Da	Da	Da
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		37,10	39,55	62,32	35,73
	Gaz	Da	Da	Da	Da	Da
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		37,10	39,55	62,32	35,73
	Canalizare	Da	Da	Da	Da	Da
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		37,10	39,55	62,32	35,73
	Construit	Da	Nu	Nu	Nu	Nu
	Corecție unitară (euro/mp)		-1,50	-1,50	-1,50	-1,50
	Preț corectat (euro)		35,60	38,05	60,82	34,23
7	CMBU	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
	Corecție unitară (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (euro)		35,60	38,05	60,82	34,23
	PREȚ CORECTAT (€/mp)		35,60	38,05	60,82	34,23
	CORECȚIA TOT. NETĂ		-20,50	-21,45	-24,18	-38,02
	CORECȚIA TOT. NETĂ %		-36,54%	-36,06%	-28,45%	-52,62%
	CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)		31,72	33,35	41,18	45,25
	CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)		56,54%	56,06%	48,45%	62,62%
	VALOARE PROPUȘĂ (€/mp)				61,00	
	VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)				269,58	
	VALOARE TOTALĂ TEREN (€)				256	
	VALOARE TOTALĂ TEREN (Lei)				1.132	
	Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.3, deci valoarea propusă este 61,00 Euro/mp					

**Justificarea corecțiilor :**

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de 40% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea subiect este ocupată de proprietar. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat corecții

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile sunt în zone diferite se aplică o corecție procentuală

Caracteristici fizice - criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului cu curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurilor cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – nu s-au aplicat corecții comparabilele având aceeași CMBU ca și subiectul.

5.4. STABILIREA REDEVENȚEI ÎN VEDEREA ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

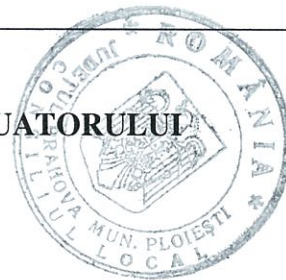
Conform prevederilor legale " Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport. Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare” a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

VALOARE TEREN		256	Euro
VALOARE TEREN		1.132	Lei
PERIOADĂ RECUPERARE		25	Ani
VALOARE TEREN			
DURATA CONCESIONĂRII		49	Ani
REDEVENȚĂ ANUALĂ	VALOARE TEREN/PERIOADĂ RECUPERARE VALOARE TEREN	10,24	Euro/an
REDEVENȚĂ LUNARĂ	REDEVENȚĂ ANUALĂ /12 LUNI	0,85	Euro/lună
REDEVENȚĂ ANUALĂ	VALOARE TEREN/PERIOADĂ RECUPERARE VALOARE TEREN	45,28	Lei/an
REDEVENȚĂ LUNARĂ	REDEVENȚĂ ANUALĂ /12 LUNI	3,77	Lei/lună

Capitolul 6
RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI



Valoarea de piață în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin metoda comparației, care reflectă cel mai bine valoarea proprietății.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Valoarea este o predicție.

În concluzie :

Valoarea de piață a terenului este :

1.132 Lei $\approx$ 256 Euro

(269,58 Lei / mp $\approx$ 61,00 Euro / mp)

Valoarea nu conține TVA

Curs valutar 1 Euro = 4,4194 Lei din 06.10.2015

Valoarea redevenței în vederea încheierii contractului de suprafață este :

45,28 Lei/An $\approx$ 10,24 Euro/An

3,77 Lei / Lună $\approx$ 0,85 Euro / Lună

Valoarea nu conține TVA

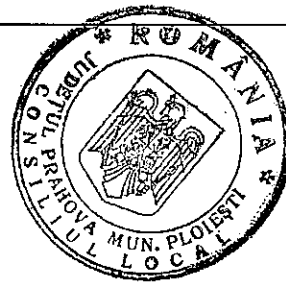
Curs valutar 1 Euro = 4,4194 Lei din 06.10.2015

Data: 23.02.2015

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



**CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE**

Intre subsemnatii:

1. LISITA IOAN, CNP 1490326296726 si LISITA NATALIA, CNP 2490831293124, sotii, ambii domiciliati in Ploiesti, strada Mihail Eminescu, nr. 22, bloc 1, sc A, ap 3, Judetul Prahova, in calitate de vânzatori,
- si
2. BAZAVAN GABRIEL-LAURENTIU, CNP 1800220297287 si BAZAVAN IOLANDA, CNP 2790313293090, sotii, ambii domiciliati in Ploiesti, Piata Mihai Viteazu, nr. 2, bloc 37F, et 2, ap 3, Judetul Prahova, in calitate de cumparatori. a intervenit urmatorul contract de vânzare-cumparare:

Noi LISITA IOAN si LISITA NATALIA, declaram ca vindem numitilor BAZAVAN GABRIEL-LAURENTIU si BAZAVAN IOLANDA, in deplina proprietate, liber de orice sarcini si cu garantia oricarei evictiuni, imobilul proprietatea noastra, situat in Ploiesti, strada Cristianul, nr. 24, bloc 156I, sc B, parter, ap 22, Judetul Prahova, compus din doua camere de locuit si dependinte, cu o suprafata utila de 49,22 m.p., cota indiviza de 1,79% din suprafata de folosita comuna a imobilului, precum si terenul aferent apartamentului, in suprafata de 9,07 m.p. --

Imobilul are numar cadastral provizoriu: 1047/156I;B;22. -----

Imobilul descris mai sus, a fost configurat anterior in planul de situatie, intocmit de proiectant autorizat, si nu a intervenit nici o modificare in configuratia acestuia. -----

Imobilul descris mai sus, a fost dobândit de noi vânzatorii, prin cumparare, in timpul casatoriei noastre, conform contractului de vânzare cumparare aut. sub nr. 11723 din 12.12.2003, de Biroul Notarial EQUITAS Ploiesti, fiind intabulat in Cartea Funciara sub nr. 2022/XXII a localitatii Ploiesti, conform incheierii nr. 1711/2003, data de Judecatoria Ploiesti-Biroul de Carte Funciara. -----

Noi vânzatorii mentionam ca suntem la zi cu plata taxelor fiscale si figuram la rol conform certificatului fiscal nr. 471104 din 06.04.2005, eliberat de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului Ploiesti, suntem la zi cu plata energiei electrice, nu avem nici un fel de datorii catre Asociatia de Proprietari Bloc 156I Ploiesti, strada Cristianului, nr. 24, asa cum rezulta din dovada confirmata de Primaria Municipiului Ploiesti, Administratia Domeniului Public, sub nr. 8112 din 07.04.2005. -----

Noi vânzatorii declaram ca garantam pe cumparatori de orice evictiune totala sau partiala, conform art. 1337-1351 Cod Civil si, ca nu exista litigiu in curs asupra imobilului vandut si, totodata declaram pe proprie raspundere ca imobilul descris mai sus, nu a fost scos din circuitul civil pe calea vreunui act normativ de trecere in proprietate de stat, ci ne-a ramas continuu in stapânire, in mod legal. -----

Pretul de vânzare pentru imobil, este de 220.000.000 lei (doua sute doua zeci milioane lei) primit integral de noi vanzatorii de la cumparatori, astazi data autentificarii prezentului contract de vanzare cumparare, data la care cumparatorii intra in stapânirea de drept si de fapt a imobilului, urmând ca eliberarea efectiva a acestuia sa se faca până la data de 09.05.2005, in aceleasi conditii de dotare si confort, cu mentiunea ca bucataria este complet mobilata si utilata, si cu plata la zi a tuturor cheltuielilor aferente intretinerii. -----

Noi, partile, declaram ca am luat cunostinta de prevederile art. 6 din O.G. nr.12/1998, privind declararea reala a pretului, precum si ale Legii nr. 87/1994 pentru combaterea evaziunii fiscale. -----

Cheltuielile actului privesc pe cumparatori. -----

Noi, BAZAVAN GABRIEL-LAURENTIU si BAZAVAN IOLANDA, declaram ca am cumparat de la vânzatorii LISITA IOAN si LISITA NATALIA, imobilul descris mai sus. -

Noi cumparatorii avem cunostinta ca imobilul descris mai sus, este liber de orice sarcini, așa cum rezulta si din extrasul de carte funciara nr. 8929 din 05.04.2005, eliberat in acest sens, de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova-Biroul de Carte Funciara Ploiesti. -----



Noi cumparatorii declaram ca avem cunostinta de dispozitiile legii, privind obligativitatea efectuării lucrării de publicitate imobiliara la institutia competenta, privind imobilul descris mai sus, respectiv intabularea dreptului de proprietate, prin Biroul Notarului Public.-----

Tehnoredactat si autentificat de notar public BARBU FLOAREA în cinci exemplare, din care trei exemplare s-au înmănat partilor.-----

VANZATORI,

CUMPARATORI,

ROMANIA
BIRoul NOTARULUI PUBLIC
BARBU FLOAREA

Ploiesti, str. Romana, nr. 48, jud. Prahova

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 406

Anul 2005, luna APRILIE, ziua 07



In fata mea, BARBU FLOAREA, notar public, la sediul biroului mentionat mai sus, s-au prezentat:

1. LISITA IOAN, domiciliat în Ploiesti, strada Mihail Eminescu, nr. 22, bloc 1, sc A, ap 3, Judetul Prahova, identificat cu C.I. seria P.H. nr. 380552, eliberata de Politia Ploiesti, la data de 16.04.2003, în nume propriu.
2. LISITA NATALIA, domiciliata în Ploiesti, strada Mihail Eminescu, nr. 22, bloc 1, sc A, ap 3, Judetul Prahova, identificata cu C.I. seria P.H. nr. 213095, eliberata de Politia Ploiesti, la data de 01.02.2001, în nume propriu.
3. BAZAVAN GABRIEL-LAURENTIU, domiciliat în Ploiesti, Piata Mihai Viteazu, nr. 2, bloc 37F, et 2, ap 3, Judetul Prahova, identificat cu C.I. seria P.H. nr. 318511, eliberata de Politia Ploiesti, la data de 11.07.2002, în nume propriu si:
4. BAZAVAN IOLANDA, domiciliata în Ploiesti, Piata Mihai Viteazu, nr. 2, bloc 37F, et 2, ap 3, Judetul Prahova, identificata cu C.I. seria P.H. nr. 318512, eliberata de Politia Ploiesti, la data de 11.07.2002, în nume propriu care, dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului înscris si au semnat toate exemplarele în fata mea.

In temeiul art. 8, lit. b si art. 65 din Legea nr. 36/1995, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

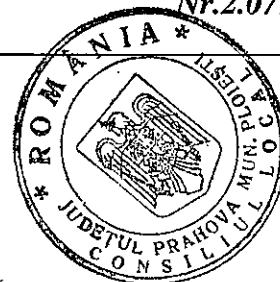
S-a taxat cu 5.800.000 lei, din care suma de 4046.000 lei, prin chitanta nr. 9091798 /2005, în contul Primariei Ploiesti, si suma de 1834.000 lei, cu chitanta nr. 3643380 /2005, în contul ANCPI cod PI 06.

S-a aplicat timbru judiciar de 50.000 lei.

S-a perceput onorariu de 3.700.000 lei, prin chitanta nr. 960 /2005.



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 307641 din



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1374 Din: 17 DEC. 2014

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:
CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON PARTER - INTRARE IN LEGALITATE

Ca urmare cererii adresate de BAZAVAN IOLANDA
cu domiciliul/sedul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____,
strada CRISTIANUL, nr. 24, bl. 1561,
sc. B, et. P, ap. 22, tel/fax _____, e-mail _____,
inregistrata la nr. 307641 din 27-11-2014.

Pentru imobilul — teren si/sau constructii — situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____,
strada CRISTIANUL, nr. 24, bl. 1561,
sc. B, et. P, ap. 22, sau identificat prin:
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009

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 proprietatea sotilor Bazavan Gabriel-Laurentiu si Bazavan Iolanda, conform Contractului de vanzare-cumparare nr.706/07.04.2005 si Extrasului de Carte Funciara pentru Infiintare nr.95529/26.11.2014.
Terenul pe care s-a construit balconul 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 B, conform H.C.L. nr.553/2011 si nr.361/2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-V-5, Lb. 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.

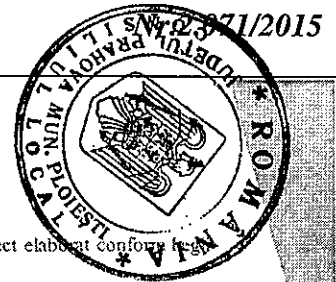
In cazul in care documentatia tehnica va fi intocmita de alt proiectant autorizat, se va solicita acordul SC CONSPROIECT SA, conform prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

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 ventilatorilor existente ale subsolului.

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

Intocmit: TAPOREA MIHAELA - CONSILIER, 16-12-2014
Verificat: CHIROIU DANIELA-OCTAVIA - SEF SERVICIU

1



Utilizări permise cu condiții : oricare din funcțiunile permise cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii nr.50/1991, republicată, Legii nr.10/1995.

Utilizări interzise : orice unități economice poluante și care generează trafic intens; locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minimă și front la strada conform art.30 din R.G.U.

Orice modificare a reglementărilor urbanistice menționate mai sus, se va realiza în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

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

LUCRARI DE CONSTRUIRE - CLADIRI CU FUNCȚIUNI DE LOCUINȚE COLECTIVE - CONSTRUIRE ȘI
 ÎNCHIDERE BALCON - ÎNTRARE ÎN LEGALITATE

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZAȚIE
 DE DESFIINTARE ȘI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de
 desfiintare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

- declarații notariale: - declarație notarială, din care să rezulte că imobilul nu face obiectul vreunui litigiu, aflat pe rolul instanțelor judecătorești;

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C.

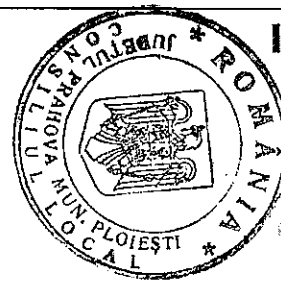
☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

Intocmit: TĂPOREA MIHAELA - CONSILIER, 16-12-2014

Verificat: CHIROIU DANIELA-OCTAVIA - ȘEF SERVICIU

2



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:

d.4) Studii de specialitate

REFERAT DE EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CERINTA ESENTIALA DE CALITATE-REZISTENTA
MECANICA SI STABILITATE- pt.intrare in legalitate
REFERAT DE EXPERTIZA TEHNICA PENTRU CERINTA ESENTIALA DE CALITATE-SECURITATEA LA
INCENDIU- pt.intrare in legalitate
CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRII (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin
Legea 159 / 2013)
RAPORT DE AUDIT ENERGETIC (conform Legii 372 / 2005, actualizata prin Legea 159 / 2013)
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);
- nu este cazul

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

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

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

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

- documentatia tehnica (in 2 exorignale) 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.119/2014, Legea nr. 114/1996;
- plan anexa la actul de proprietate;
- rezolvarea situatiei juridice a terenului afectat de balcon;
- anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 11 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

ILIEAN BADESCU

L.S.



SECRETAR,

IACOB OANA-CRISTINA

p. ARHITECT SEF,
NEAGU RITA-MARCELA

p. DIRECTOR ADJUNCT,
DUMITRU DANIEL

Actiutat taxa de 6 lei, conform hotararii nr. 265731 din 27-11-2014

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

Intocmit: TAPORA MIHAELA - CONSILIER, 14-12-2014

Verificat: CHIKORU DANIELA-OCTAVIA - SEF SERVICIU



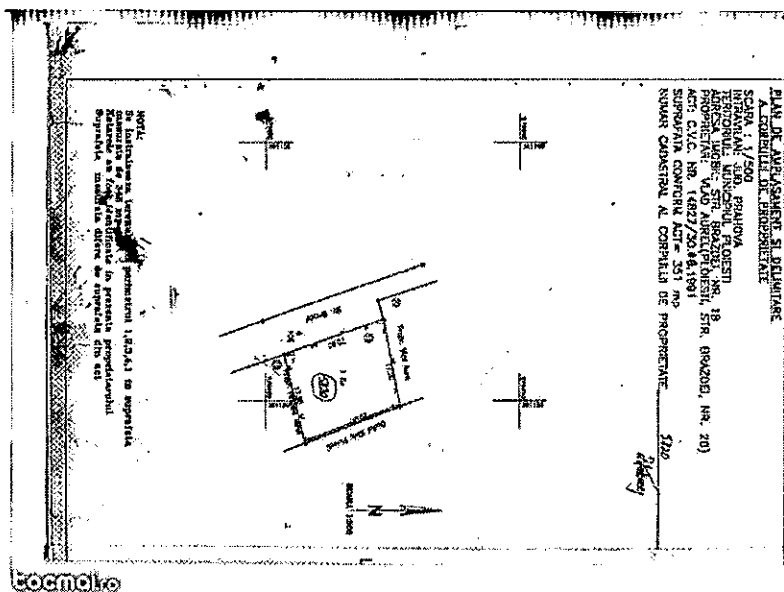


COMPARABILE FOLOSITE



teren Intravilan-Ploiesti 350mp

19 Oct 14:23 de Costache Cristi

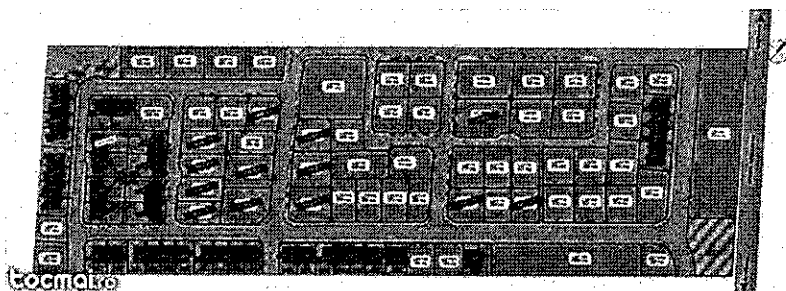
**Pret/mp: 66 EUR**Tip anunt: Oferta vanzare
Localitate: PloiestiZona: Sud
Suprafata: 350 mp
Tip teren: intravilan**Date contact:**
0722833901

Intravilan Ploiesti 350 mp cu 20 ml deschidere la strada asfaltata(str. Brăzdei) si toate utilitatile zona Bariera Rudului liber -23000 EU neg.



Teren 350mp, Roua

17 Oct 07:10 de Stefania



Pret/mp: 70 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Ploiesti

Zona: Roua

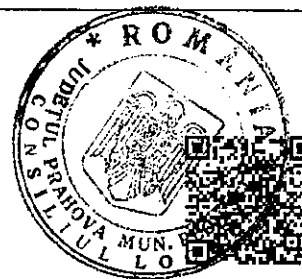
Suprafata: 350 mp

Tip teren: intravilan

Date contact:

0729100209

Ai visat sa ai casa ta? In Roua Residence gasesti loturi pentru case cu suprafete intre 300 si 1.000mp, cu acces la toate utilitatile ansamblului: electricitate, gaze, apa, canalizare.



Teren intravilan 300mp zpna 8martie

6 Oct 11:21 de Georgiana (C)



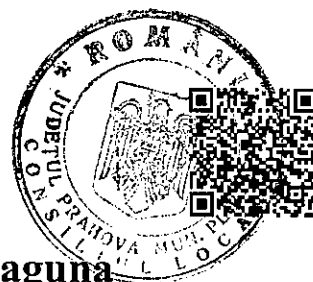
Pret/mp: 100 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare
Localitate: Ploiesti

Zona: 8 Martie
Suprafata: 300 mp
Tip teren: intravilan

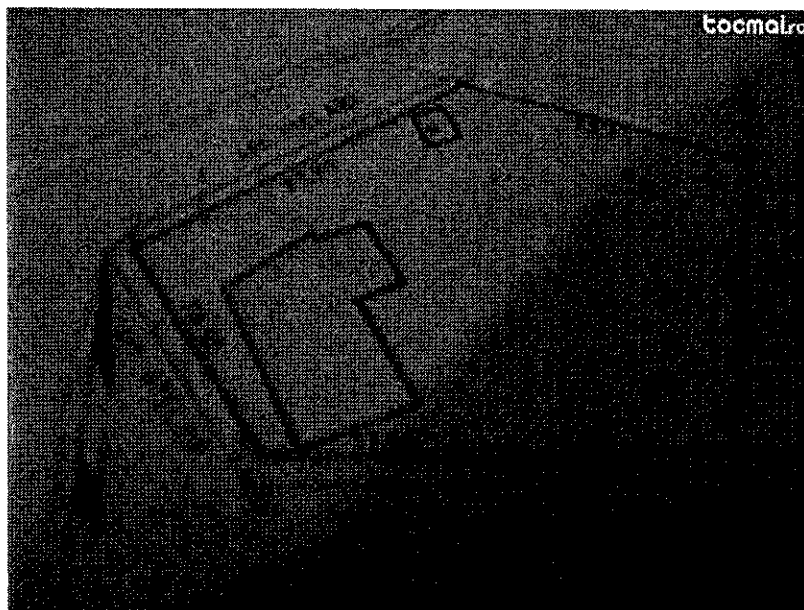
Date contact:
0724120226

Vand teren intravilan in zona Megalimage, in suprafata de 300 mp, cu deschidere 15 ml, intre case, cu utilitati (apa, gaze, canalizare) la hotar. Toate actele sunt la zi. Pret vanzare 30000 euro.



Teren Ploiesti 500 mp, Mihai Bravu-Club Laguna

30 Sep 23:05 de proprietar



Pret/mp: 85 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare
Localitate: Ploiesti

Zona: Mihai Bravu
Suprafata: 500 mp
Tip teren: intravilan

Date contact:
0725935558

Teren intravilan, aprox 1000 mp (pot vinde si 500mp), zona Mihai Bravu - Club Laguna, deschidere la trei strazi, pretai minibloc, motel, sau alte destinatii, pe teren se afla si o casa in suprafata de 125 mp. Deschiderile sunt peste 20 m fiecare. Apa, gaze, canalizare. Pt. 500mp terenul are 2 iesiri (una pe str. Pielari, cealalta pe Romulus).

ANEVAR®

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

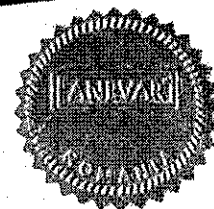
Cu sediul social în Județul Brașov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01.01.2015
Valabil până la: 31.12.2015

Președinte,
Adrian Vascu

ANEVAR

VALOAREA ORIUNDE ESTE EA ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA



CERTIFICAT

D-I / D-na _____ **PANTEL OVIDIU** membru

ANEVAR cu legitimația nr. 3240 a absolvit la data de 23.02.2008
seminarul SPIC 11 pentru formarea ca:

EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Credit: 60 ore
Nr. 1616

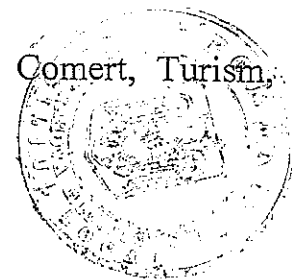
Data eliberării: anul 2008 luna aprilie ziua 15

PREȘEDINTE ANEVAR
ing.ec. ADRIAN VASCU



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

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



PROCES VERBAL Incheiat astazi 12.10.2015

15.10.2015

Comisia este compusa din domnii consilieri: Ganea Cristian, Stanciu Marilena, Cosma Marcian, Pana George, Dumitru Cristian, Popa Constantin, Petrescu Raul.

La sedinta au participat reprezentantii Directiei de Gestiune Patrimoniu.

SECTIUNEA A – PROIECTE DE HOTARARI ALE CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

CAPITOLUL I - SERVICIUL PUBLICITATE, VALORIFICARE PATRIMONIU

1. Proiect de hotarare privind încheierea unui contract de superficie între Municipiul Ploiești și Bazavan Iolanda si Bazavan Gabriel-Laurentiu

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Abtinere	Precizari
Ganea Cristian	✓			Avis favorabil,
Stanciu Marilena	✓			
Cosma Marcian	—			
Pana George	✓			
Dumitru Cristian	—			
Popa Constantin	—			
Petrescu Raul	✓			
Rezultat	4			

SECTIUNEA B – SOLICITARI DIVERSE

CAPITOLUL I- SERVICIUL PUBLICITATE, VALORIFICARE PATRIMONIU

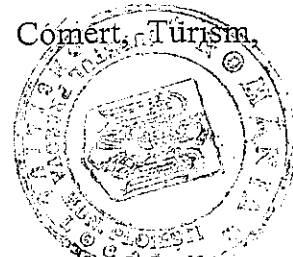
1. Cu privire la adresa inaintata de Asociatia Habitat for Humanity Romania inregistrata la municipiul Ploiesti sub nr. 13272/02.07.2015, va comunicam urmatoarele :

In conformitate cu prevederile art. 1 din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 422/25.10.2013 s-a aprobat darea in folosinta gratuita catre Asociatia Habitat for Humanity România a terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, situat in Ploiesti str. Draganesti nr. 79 in suprafata de 1.537,44 m.p., pe o perioada de 3 ani, cu drept de prelungire, in vederea construirii a unor unitati locative, pentru persoanele cu condiții dificile de locuit.

Potrivit art. 2 din Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 151/23.04.2015, s-a aprobat protocolul de colaborare între Municipiul Ploiești și Asociația

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operatiuni Comerciale



PROCES VERBAL
Incheiat astazi 15.09.2015

Comisia este compusa din domnii consilieri: Ganea Cristian, Stanciu Marilena, Cosma Marcian, Pana George, Dumitru Cristian, Popa Constantin, Petrescu Raul.

La sedinta au participat reprezentantii Directiei de Gestiune Patrimoniu si Directiei Generale de Dezvoltare Urbana.

SECTIUNEA A – PROIECTE DE HOTARARI ALE CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

SECTIUNEA B – SOLICITARI DIVERSE

CAPITOLUL I – SERVICIUL CONTRACTE

1. Cu privire la solicitarea inaintata de catre SC Dubliner Pub Services SRL, va comunicam urmatoarele:

Prin adresa nr. 7418/07.04.2015 SC Dubliner Pub Services SRL a solicitat amenajarea unei terase de vara, in fata punctului de lucru aflat la parterul Centrului Comercial Mall Mercur, pentru perioada **15.05.2015 – 15.08.2015**.

Conform Procedurii privind organizarea si functionarea teraselor de vara cu profil de alimentatie publica amenajate in municipiul Ploiesti (cu exceptia Parcului Tineretului de la Sala Sporturilor) solicitarea SC Dubliner Pub Services SRL a fost supusa analizei si aprobarii Comisiilor de Specialitate nr. 2 si nr. 4 ale Consiliului Local al Municipiului Ploiesti.

In urma analizei solicitarii de catre Comisia de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti pentru *Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operatiuni Comerciale*, in sedinta din data de 29.04.2015, aceasta a primit aviz favorabil.

Ulterior, solicitarea SC Dubliner Pub Services SRL a fost analizata si avizata favorabil de catre Comisia de specialitate nr. 4 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti - *Organizare si dezvoltare urbanistica, realizarea lucrarilor publice, circulatie rutiera, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura*, in sedinta din data de 08.05.2015, cu conditia pastrarii spatiului de acces la spatiile comerciale.

In urma avizelor obtinute s-au inceput formalitatile de intocmire a conventiei pentru ocuparea temporara a domeniului public al Municipiului Ploiesti, in vederea amplasarii terasei de vara in zona mai sus mentionata.

Mentionam faptul ca, la Municipiul Ploiesti au fost inregistrate sesizari din partea SC Dumel SRL cu privire la amplasarea de catre SC Dubliner Pub Services SRL a unei terase in fata spatiului comercial, proprietate a SC Dumel SRL, amplasat la parterul blocului Mercur. Obiectul principal de activitate al societatii este inchirierea spatiilor proprietate catre diferite societati.

Avand in vedere aceste aspecte intre Municipiul Ploiesti si societate nu s-a incheiat conventie pentru folosinta temporara a terenului, situat in Ploiesti, zona Mall Mercur, pe care este amplasata terasa apartinand SC Dubliner Pub Services SRL, solicitandu-se reanalizare de catre Comisia nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti a situatiei

Prin adresa înregistrată la municipiul Ploiești sub nr. 16839/28.08.2015 doamna Băzăvan Iolanda și domnul Băzăvan Gabriel au solicitat încetarea contractului de concesiune în vederea încheierii unui contract de superficie, pentru a putea intabula construcția edificată în baza autorizației de construcție nr. 263/15.06.2015.

Prin adresa noastră nr. 463/2015 s-a solicitat punctul de vedere al serviciului juridic cu privire la solicitarea doamnei și domnului Bazavan.

Prin adresa 786/2015, reprezentanții Serviciului Juridic-Contecios, Contracte au comunicat următoarele:

”În accepțiunea codului civil superficiea reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință (art. 693 alin.1 c.civ.).

Intrucât acest drept poate fi dobândit și în temeiul unui act juridic (ex. convenția părților), conform prevederilor art. 693 alin.2 C.civ. și, având în vedere caracterul juridic ale superficiei, apreciem că dnii Bazavan pot dobândi un drept de superficie asupra terenului situat în str. Cristianul nr.24, bl.156I, sc.B, ap.22 în condițiile și limitele actului constitutiv, sub rezerva că pronunțarea asupra oportunității acestei măsuri excede sferei de competență a Serviciului Juridic Contecios-Contracte.

Mai mult, trebuie ținut cont și de interesul municipiului Ploiești în adoptarea unei soluții în sensul de mai sus, având în vedere că au fost emise numeroase hotărâri prin care Consiliul Local al Municipiului Ploiești a aprobat concesionarea directă, în baza art.15 lita) din Legea nr.50/1991, iar prin punctele de vedere exprimate de instituția noastră am susținut că motivele invocate de OCPI privind respingerea cererilor de intabulare a drepturilor de concesiune sunt neîntemeiate.

În acest sens aducem în atenția dvs. prevederile art. 36 alin.5 lita) și b) coroborate cu dispozițiile art.123 din Legea nr.215/2001, din care rezultă că prerogativa adoptării unei hotărâri cu privire la punerea în valoare a terenurilor aparținând domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale locale revine Consiliului Local, care va hotări în consecință.”

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Abținere	Precizări
Ganea Cristian	X			Aviz favorabil
Stanciu Marilena	✓			
Cosma Marcian	X			
Pana George	—			
Dumitru Cristian	X			
Popa Constantin	—			
Petrescu Raul	X			
Rezultat	5			

5. Cu privire la adresa nr.16263/19.08.2015 transmisă de Administrația Națională «Apele Române»-Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița, Sistemul de Gospodărire a Apelor Prahova, va comunicăm următoarele :

Prin adresa înregistrată la municipiul Ploiești sub nr.16693/19.08.2015, Administrația Națională «Apele Române»-Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița, Sistemul de Gospodărire a Apelor Prahova, cu sediul în Ploiești, str. Ghe.Gr. Cantacuzino, nr.308, a comunicat faptul că A.N Apele Române-Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița ca titular de investiție al proiectului “Watman-Sistem informațional pentru managementul integrat al apelor –Etapa I”, intenționează a amplasa pe teritoriul

167/05.05.2015

AGENTIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
INTRARE Nr. 1836
IEȘIRE
Ziua 24 Luna 04 Anul 2015



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
ÎNREGISTRARE
008785
28. APR. 2015

Către: Primăria Municipiului Ploiești
Municipiul Ploiești, B-dul Republicii nr. 2, cod 100066, județul Prahova

În atenția: Doamnei Director Executiv Simona ALBU, Direcția Administrație
Publică, Juridic Contencios, Contracte
Domnului Director Executiv Florin PETRACHE
Domnului Director Adjunct Florin Amedeo TĂBÂRCĂ, Direcția de
Gestiune Patrimoniu

Referitor la: înscrierea în cartea funciară a dreptului de concesiune având ca
obiect imobile situate în domeniul privat al unității administrativ-
teritoriale

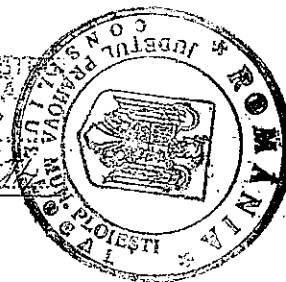
Stimată doamnă,
Stimați domni,

Ca urmare a petiției dumneavoastră înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 1836/29.01.2015, referitoare la înscrierea în cartea funciară a dreptului de concesiune având ca obiect imobile situate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, vă comunicăm faptul că ne menținem punctul de vedere exprimat prin adresa nr. 5829/17.04.2014.

Reiterăm prevederile art. 871 – 873 din Codul civil, precum și cele ale art. 230 lit. bb din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, din a căror interpretare sistematică rezultă neîndoielnic faptul că legiuitorul permite în prezent încheierea contractelor de concesiune exclusiv cu privire la imobile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ – teritoriale.

În ceea ce privește dreptul de proprietate privată, acesta este compatibil cu constituirea unor drepturi reale principale - dezmembrăminte ale dreptului de proprietate privată (uzufruct, uz, abitație, suprafață, servitute), precum și cu constituirea unor garanții reale imobiliare.

Referitor la Sentința civilă nr. 383/11.04.2014, pronunțată de Judecătoria Sinaia în dosarul nr. 361/310/2014 la data de 11.04.2014, prin care instanța de judecată a admis



Către: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA

În atenția: Domnului Director Virgiliu Daniel NANU
Doamnei Registrator-Șef Neluța CHIVU

Referitor la: Înscrierea în cartea funciară a dreptului de concesiune asupra
unui imobil aparținând domeniului privat

Stimate domn,
Stimată doamnă,

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 3025/03.07.2014, înregistrată în evidențele
Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 10413/03.07.2014, vă
comunicăm următoarele:

Dreptul de concesiune este un drept real, derivat din dreptul de proprietate publică,
al cărui temei juridic îl constituie contractul de concesiune.

Noile prevederi introduse prin Codul civil intrat în vigoare la data de 1 octombrie
2011 tratează materia dreptului de concesiune în cuprinsul secțiunii a III-a din Cap. II -
Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice, Titlul VI - *Proprietatea Publică*,
respectiv în art. 871-873.

Potrivit art. 230 lit. bb din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr.
287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, la data intrării în
vigoare a Codului civil se abrogă: orice alte dispoziții contrare, chiar dacă acestea sunt
cuprinse în legi speciale.

În consecință, legiuitorul permite în prezent încheierea contractelor de concesiune
exclusiv cu privire la imobile aparținând domeniului public al statului sau al unităților
administrativ - teritoriale, fără indicarea vreunei excepții de la această regulă.

Având în vedere dispozițiile mai sus citate, toate referirile la concesionarea
domeniului privat cuprinse în Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea administrației
publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea
privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate
publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului
nr. 268/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum și în alte legi speciale
anterioare intrării în vigoare a Noului Cod civil, sunt în prezent abrogate.

În speța supusă atenției, având în vedere faptul că pe terenul în suprafață de 3225
m², înscris în cartea funciară nr. 23140 a localității Bucov în favoarea Comunei Bucov -

9/8/09.09.2015



**DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, JURIDIC-CONTENCIOS,
ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE
SERVICIUL JURIDIC - CONTENCIOS, CONTRACTE**
Nr. 786 / 08.09.2015 .

- 8 SEP 2015

*SVR
09.09.2015*

**DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL VALORIFICARE PATRIMONIU**

Ca raspuns la adresa dvs. nr.463/01.09.2015, va comunicam urmatoarele:

In acceptiunea Codului civil superficia reprezinta dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acelui teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta (art.693 alin.1 C. civ.).

Intrucat acest drept poate fi dobandit si in temeiul unui act juridic (ex. conventia partilor), conform prevederilor art.693 alin.2 C.civ. si, avand in vedere caracterele juridice ale superficiei, apreciem ca dnii Bazavan Iolanda si Bazavan Gabriel pot dobandi un drept de superficie asupra terenului situat in str. Cristianul nr.24, bl.156I, sc.B, ap.22 in conditiile si limitele actului constitutiv, sub rezerva ca pronuntarea asupra oportunitatii acestei masuri excede sferei de competenta a Serviciului Juridic-Contencios, Contracte.

Mai mult, trebuie tinut cont si de interesul municipiului Ploiesti in adoptarea unei solutii in sensul de mai sus, avand in vedere ca au fost emise numeroase hotarari prin care Consiliul Local al Municipiului Ploiesti a aprobat concesionarea directa, in baza art.15 lit.e) din Legea nr.50/1991, iar prin punctele de vedere exprimate de catre institutia noastra am sustinut ca motivele invocate de O.C.P.I. privind respingerea cererilor de intabulare a drepturilor de concesiune sunt neintemeiate.

In acest sens aducem in atentia dvs. prevederile art.36 alin.5 lit.a) si b) coroborate cu dispozitiile art.123 din Legea nr.215/2001, din care rezulta ca prerogativa adoptarii unei hotarari cu privire la punerea in valoare a terenurilor apartinand domeniului public si privat al unitatii administrativ teritoriale locale revine Consiliului Local, care va hotari in consecinta.

**Director
Georgiana Popa**

GP

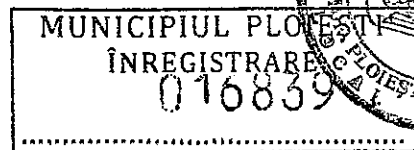
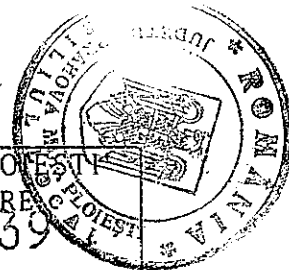


Intocmit, c.j. L. Constantin/2ex./07.09.2015

eltru

27903/3293090.

884/28.08.2015



28 AUG 2015

VP
31082015
[Signature]

Catre:

Directia de Gestiune Patrimoniu a Municipiului Ploiesti

Subsemnatii Bazavan Iolanda si Bazavan Gabriel Laurentiu parti in contractul de concesiune directa nr. 4232/19.03.2015, incheiat cu Primaria Municipiului Ploiesti, solicitam incetarea acestui contract de concesiune, in vederea incheierii unui contract de superficie pentru suprafata de teren ce face obiectul acestui contract. Solicit aceasta in regim de urgenta, avand in vedere refuzul OCPI Prahova de a intabula constructia edificata in baza autorizatiei de constructie numarul 263/15.06.2015 de pe terenul domeniu privat al Primariei Municipiului Ploiesti.

28.08.2015

semnatura

[Signature]
[Signature]



ANCP
AGENCIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti



Dosarul nr. 77725/24-07-2015

INCHEIERE DE RESPINGERE Nr. 77725

REGISTRATOR Voicu Marius

ASISTENT REGISTRATOR Lupolu Elena Crinuta

Asupra cererii introduse de BAZAVAN IOLANDA domiciliat în România, Jud. PRAHOVA, Loc. Ploiesti, Str. CRISTIANUL, Nr. Postal 24, Bl. 156I, Sc. B, Et. PARTER, Ap. 22 privind întabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- act administrativ nr. 4232/19-03-2015 emis de PRIMARIA PLOIESTI;

pentru care s-a achitat tariful în suma de 0 lei, pentru serviciul având codul 232, având în vedere nota de respingere a inspectorului de cadastru anexată prezentei încheieri și/sau referatul asistentului registrator în sensul că există impedimente la înscriere, se constată următoarele:

-din verificările efectuate în cuprinsul actelor depuse la cererea de înscriere se constată faptul că nu a fost achitat tariful aferent codului 2.3.2. conform Ordinului nr.39/2009 privind aprobarea tarifelor ptr.serviciile furnizate de A.N.C.P.I. și unitățile sale subordonate, respectiv din cercetarea cuprinsului cartii funciare s-a constatat faptul că terenul aparține domeniului privat al localității iar conform art.866 Cod Civil dreptul de concesiune este un drept real corespunzător proprietății publice. Având în vedere faptul că contractul de concesiune a fost încheiat în baza Legii 50/1991 dar conform art. 230 (lit. bb) din Legea nr.71/2011 cu modificările și completările ulterioare în care se menționează faptul că "La data intrării în vigoare a Codului Civil se abrogă: orice alte dispoziții contrare, chiar dacă acestea sunt cuprinse în legi speciale.", astfel nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de art.29 din Legea nr.7/1996 republicată coroborat cu art.69 (alin.2) din Ordinul nr.700/2014 al Directorului general al A.N.C.P.I., pentru motivele de mai sus, în baza art. 30 din Legea Cadastrului și Publicității Imobiliare nr.7/1996, republicată

DISPUNE

Respingerea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 138451, înscris în cartea funciara 138451 UAT Ploiesti având proprietarii: Orasul Ploiesti în cota de 1/1 de sub B.1;
- se respinge cererea de întabulare a dreptului de concesiune pentru motivele de mai sus sub B.2 din cartea funciara 138451 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica părților:
 Bazavan Iolanda.

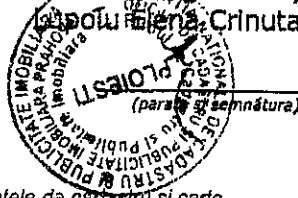
*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
 04-08-2015

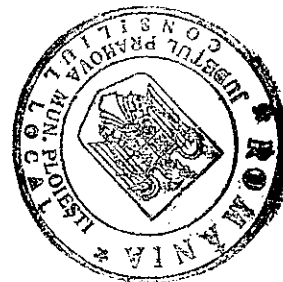
Registrator,
 Voicu Marius

(parafa și semnătură)

Asistent registrator,
 Lupolu Elena Crinuta



*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 263 din 15 IUN. 2015

Ca urmare a cererii adresate de D-na BAZAVAN IOLANDA si
D-I BAZAVAN GABRIEL-LAURENTIU
cu domiciliul / sediul in judetul PRAHOVA municipiul/orasul/comuna
PLOIESTI satul - sectorul -
cod postal - str. CRISTIANUL
nr. 24 bl. 156I sc. B et. P ap. 22 telefon / fax 0724093412
e-mail - înregistrata la nr. 303996 din 09.06.2015.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ
executarea lucrărilor de construire pentru :

CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON - PARTER,
INTRARE IN LEGALITATE.

Nota : Primaria Municipiului Ploiesti nu este responsabila pentru eventualele prejudicii
ulterioare cauzate de existenta, la momentul emiterii actului, a unor litigii privind imobilul -
aflate pe rolul instanțelor judecatoresti.

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Prahova, municipiul Ploiești,
cod poștal -, str. CRISTIANUL nr. 24
bl. 156I sc. B et. P ap. 22
Cartea funciară -
Fișa bunului imobil -
sau nr. cadastral : 1047/156I:B;22,

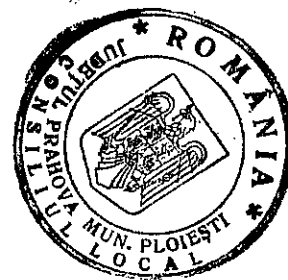
- lucrări în valoare de 6.000 lei

În baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de
construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.) nr. 08/2015 a fost elaborata de S.C.
CONSPROIECT S.A. cu sediul în județul Prahova,
municipiul/orasul/comuna Ploiesti, sectorul/satul -,
cod poștal -, str. Maramures nr. 12, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,
respectiv de carh. Tudor-Serban Broasca - conductor arhitect cu drept de
semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 4178, în conformitate cu
prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect,
republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale Prahova a Ordinului Arhitecților din
România.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 4232/..... 19. MAR. 2015

CONCESIONARE DIRECTA



I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Municipiul Ploiesti cu sediul în B-dul Republicii, nr.2, reprezentat prin Viceprimar cu atribuții de Primar, Iulian Liviu Teodorescu, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

și

Doamna Bazavan Iolanda, legitimată cu CI seria PX nr. 324006, CNP 2790313293090, având domiciliul în Ploiesti, str. Cristianul nr. 24, bl.156I, sc.B, ap.22 și **domnul Bazavan Gabriel**, legitimat cu CI seria PX nr. 324004, CNP 1800220297287, având domiciliul în Ploiesti, str. Cristianul nr. 24, bl.156I, sc.B, ap.22, în calitate de **concesionari**, pe de alta parte,

în temeiul Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 86/26.02.2015 privind concesionarea directă a unui teren către doamna Bazavan Iolanda și domnul Bazavan Gabriel a unui teren în suprafață de 4,20 m.p. în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str. Cristianul nr. 24, bl.156I, sc.B, ap.22, parter, prin edificarea unui balcon,

s-a încheiat prezentul **contract de concesiune**, la sediul concedentului.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1.1. Obiectul contractului îl constituie exploatarea terenului, în suprafață de **4.20 m.p.**, aparținând domeniului privat al localității atribuit prin concesionare directă, în vederea extinderii locuinței proprietate personală cu destinația exclusivă de locuit, situată în Ploiești, str. Cristianul nr. 24, bl.156I, sc.B, ap.22, prin edificarea unui balcon. Terenul este identificat conform planului întocmit de către P.F.A. Capitan Viorel, care constituie Anexa nr.1 la prezentul contract de concesiune.

2. Obiectivul concedentului este valorificarea cât mai judicioasă a terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Ploiești.

3. În derularea contractului de concesiune, concesionarii va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: terenul ce a făcut obiectul concesiunii;
- b) bunurile proprii: totalitatea investițiilor realizate.

III. TERMENUL

Art. 2. Concesionarea se face pe o perioadă de **25 ani**, cu începere de la data semnării procesului-verbal de predare-primire, Anexa nr.2 la prezentul contract de concesiune, cu drept de prelungire în condițiile legii.

IV. REDEVENȚA

Art. 3.

- 1. Valoare totală a terenului care a stat la baza stabilirii redevenței este de **1.140,04 lei**.
- 2. Modalități de plată:



4. Concesionarii sunt obligati să plătească redevența la termenele prevăzute prin contract;
 5. Concesionarii sunt obligati să realizeze următoarele:
 - a. bunurile aduse ca investiții vor fi realizate numai după obținerea autorizației de construire solicitată pe cheltuiala sa, eliberată de Municipiul Ploiești, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană, conform prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, cu obligativitatea începerii lucrărilor la obiectivul de investiție în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune;
 - b. să pună la dispoziția organelor de control toate informațiile solicitate;
 6. Concesionarii sunt obligati să respecte condițiile impuse de natura bunului, prevederile legale în vigoare privind normele de protecție la acțiunea focului, siguranța în exploatare, protecția mediului, folosirea și conservarea patrimoniului;
 7. Concesionarii sunt obligati să restituie concedentului în deplină proprietate, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, bunurile de retur, în mod gratuit;
 8. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarii sunt obligati să depună, **cu titlu de garanție o suma 22,8 lei**, reprezentând o cota-parte din suma datorată concedentului. Concesionarii sunt obligati sa faca dovada platii garantiei catre concedent in termenul stabilit mai sus. Contul pentru garantie este RO23TREZ5215006XXX000128 deschis la Trezoreria Ploiesti. Nerespectarea termenului stabilit pentru depunerea garantiei constituie contravenție și se sancționează în conformitate cu legislația în vigoare.
 9. În cazul în care concesionarii sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în termen de 30 de zile de la cunoașterea și apariția cauzei, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei bunului.
 10. Concesionarii sunt obligati să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6 alin.(3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.
 11. Concesionarii au obligația să declare contractul de concesiune, cu toate modificările și completările ulterioare la Serviciul Public Finanțe Locale, în vederea achitării impozitului pe clădiri, taxei (stabilite în condiții similare impozitului) pe teren și celorlalte obligații la bugetul local stabilite prin lege, în cazul în care legislația o impune.
 12. Alte clauze:
 - a) Taxele și impozitele legale, precum și utilitățile consumate sunt în sarcina concesionarilor;
 - b) Taxa pe teren intra în sarcina fiscală a concesionarilor;
- În cazul în care concesionarii ocazionează pagube concedentului sau agenților furnizori de utilități, concesionarii se obligă să suporte toate consecințele de ordin material sau de altă natură.

Obligațiile concedentului

- Art.8.1. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
2. Concedentul este obligat să notifice concesionarilor apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarilor.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) în cazul întârzierii la plata redevenței mai mult de 60 de zile conform art.3, pct.2, concedentul va rezilia contractul după notificarea concesionarilor cu privire la intenția de a retrage concesiunea și de a trece la desființarea construcției realizate pe terenul concesionat; rezilierea se va face după expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare dacă concesionarii nu își îndeplinesc obligațiile în acest interval;
- b) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

2. În cazul unor schimbări ulterioare a destinației balconului, concesionarii se va adresa concedentului pentru modificarea contractului printr-un act adițional la prezentul contract de concesiune.

3. Contractul de concesiune privind terenul în cauză va fi înregistrat de către concesionarii în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui.



XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art.14. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul părților, prin act adițional.

Art.15. Prezentul contract intră în vigoare și își produce efectele sale juridice la data semnării acestuia de către părțile contractante.

XIV. DEFINIȚII

Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare extremă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Prin caz fortuit se înțelege acea împrejurare care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunește caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare.

Concedent, AN/4
Municipiul Ploiesti
Viceprimar
cu atribuții de Primar
Iulian Liviu Teodorescu
MUNICIPIUL PLOIESTI
JUDEȚUL PRAHOVA

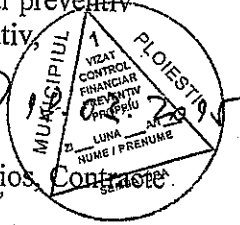
Concesionari,
Bazavan Iolanda
Bazavan Gabriel

Directia de Gestionare Patrimoniu
Director Executiv,
Florin Petrace

Sef Serviciu Valorificare,
Mariana Voicu

Vizat,
pentru control financiar preventiv
Director Executiv,

Vizat,
Serviciul Juridic-Contencios, Contracte



261/27.02.2015
ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
MUNICIPIUL PLOIESTI
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE
Nr. 140/1.25.22.2015



26.FEB.2015

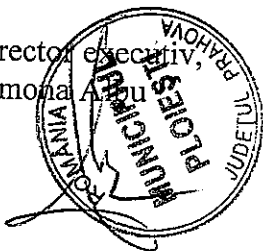
SVP
26.02.2015
[Signature]

Catre,
DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONTU
Serviciul Valorificare Patrimoniu

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 138/2015 prin care ne solicitati date referitoare la imobilul teren situat in Ploiesti, str. Cristianul 24, bl. 156I sc.B (in urma suprapunerii fostele proprietati din Ploiesti, str. Gh. Gr. Cantacuzino, nr. 243, 245 si str. Voinicilor - desfiintata), va comunicam ca pentru imobilul mentionat nu au fost identificate, in prezent, in evidentele Serviciului Juridic - Contencios, Contracte, **actiuni** pe rolul instantelor de judecata.

Cu consideratie,

Director executiv,
Simona Anghel

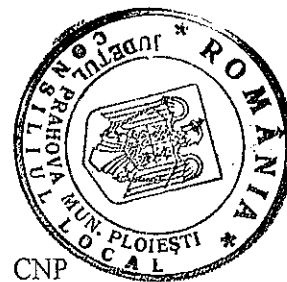


Consilier
Elena Roxana Grigore

[Signature]

Red Grigore E./2 ex./26.02.2015

[Signature]



CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Intre subsemnatii:

1. **LISITA IOAN**, CNP 1490326296726 si **LISITA NATALIA**, CNP 2490831293124, sotii, ambii domiciliati in Ploiesti, strada Mihail Eminescu, nr. 22, bloc 1, sc A, ap 3, Judetul Prahova, in calitate de **vanzatori**,
si:
2. **BAZAVAN GABRIEL-LAURENTIU**, CNP 1800220297287 si **BAZAVAN IOLANDA**, CNP 2790313293090, sotii, ambii domiciliati in Ploiesti, Piata Mihai Viteazu, nr. 2, bloc 37F, et 2, ap 3, Judetul Prahova, in calitate de **cumparatori**, a intervenit urmatorul contract de vanzare-cumparare:-----

Noi **LISITA IOAN** si **LISITA NATALIA**, declaram ca vindem numitilor **BAZAVAN GABRIEL-LAURENTIU** si **BAZAVAN IOLANDA**, in deplina proprietate, liber de orice sarcini si cu garantia oricarei evictiuni, imobilul proprietatea noastra, situat in **Ploiesti**, strada **Cristianul, nr. 24, bloc 156I, sc B, parter, ap 22, Judetul Prahova**, compus din doua camere de locuit si dependinte, cu o suprafata utila de 49,22 m.p., cota indiviza de 1,79% din suprafata de folosita comuna a imobilului, precum si terenul aferent apartamentului, in suprafata de 9,07 m.p. --

Imobilul are numar cadastral provizoriu: 1047/156I;B;22. -----

Imobilul descris mai sus, a fost configurat anterior in planul de situatie, intocmit de proiectant autorizat, si nu a intervenit nici o modificare in configuratia acestuia. -----

Imobilul descris mai sus, a fost dobândit de noi vânzatorii, prin cumparare, in timpul casatoriei noastre, conform contractului de vanzare cumparare aut. sub nr. 11723 din 12.12.2003, de Biroul Notarial **EQUITAS Ploiesti**, **fiind intabulat in Cartea Funciara sub nr. 2022/XXII a localitatii Ploiesti**, conform incheierii nr. 17111/2003, data de Judecatoria Ploiesti-Biroul de Carte Funciara. -----

Noi **vânzatorii** mentionam ca suntem la zi cu plata taxelor fiscale si figuram la rol conform certificatului fiscal nr. 471104 din 06.04.2005, eliberat de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului Ploiesti, suntem la zi cu plata energiei electrice, nu avem nici un fel de datorii catre Asociatia de Proprietari Bloc 156I Ploiesti, strada Cristianului, nr. 24, asa cum rezulta din dovedea confirmata de Primaria Municipiului Ploiesti, Administratia Domeniului Public, sub nr. 8112 din 07.04.2005. -----

Noi **vânzatorii** declaram ca garantam pe cumparatori de orice evictiune totala sau partiala, conform art. 1337-1351 Cod Civil si, ca nu exista litigiu in curs asupra imobilului vandut si, totodata declaram pe proprie raspundere ca imobilul descris mai sus, nu a fost scos din circuitul civil pe calea vreunui act normativ de trecere in proprietate de stat, ci ne-a ramas continuu in stapânire, in mod legal. -----

Pretul de vanzare pentru imobil, este de **220.000.000 lei (doua sute doua zeci milioane lei)** primit integral de noi vanzatorii de la cumparatori, astazi data autentificarii prezentului contract de vanzare cumparare, data la care cumparatorii intra in stapânirea de drept si de fapt a imobilului, urmând ca eliberarea efectiva a acestuia sa se faca până la data de 09.05.2005, in aceleasi conditii de dotare si confort, cu mentiunea ca bucataria este complet mobilata si utilata, si cu plata la zi a tuturor cheltuielilor aferente intretinerii. -----

Noi, partile, declaram ca am luat cunostinta de prevederile art. 6 din O.G. nr.12/1998, privind declararea reala a pretului, precum si ale Legii nr. 87/1994 pentru combaterea evaziunii fiscale. -----

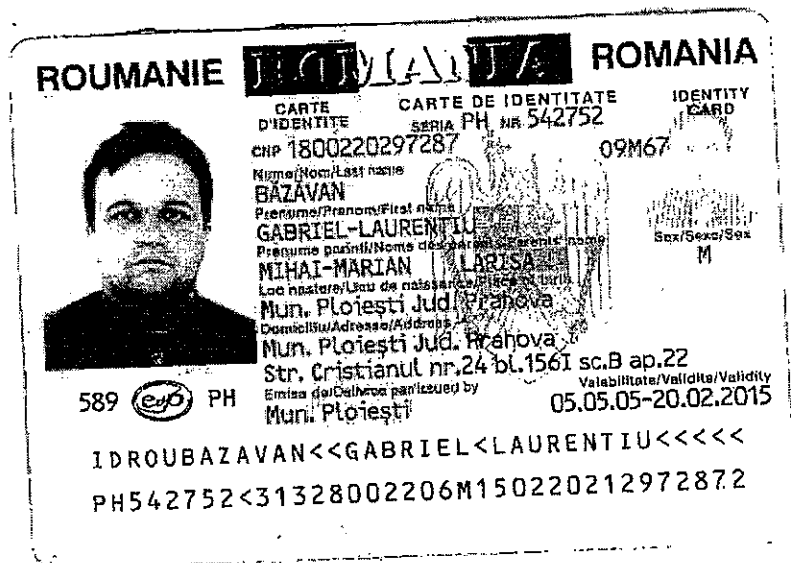
Cheltuielile actului privesc pe **cumparatori**. -----

Noi, **BAZAVAN GABRIEL-LAURENTIU** si **BAZAVAN IOLANDA**, declaram ca am cumparat de la vânzatorii **LISITA IOAN** si **LISITA NATALIA**, imobilul descris mai sus. -

Noi **cumparatorii** avem cunostinta ca imobilul descris mai sus, este liber de orice sarcini, asa cum rezulta si din extrasul de carte funciara nr. 8929 din 05.04.2005, eliberat in acest sens, de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova-Biroul de Carte Funciara Ploiesti. -----



0724. 09 3. 412



0723 539 244

