

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind achiziționarea unui teren în suprafață de 51 mp, situat în Ploiești, strada Toma Caragiu nr.11 pentru întregirea imobilului Teatru "Toma Caragiu"

Potrivit prevederilor art.123 alin.(1) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, consiliile locale hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat de interes local, în condițiile legii.

Prin Sentința Civilă nr.137/18.05.2001 a Tribunalului Prahova, consiliul local a fost obligat să lase reclamantilor în deplină proprietate și pasnică folosință imobilul situat în Ploiești, str. Toma Caragiu nr.11, compus din teren în suprafața de 296 mp și construcția aflată pe acest teren. Din suprafața de 296 mp teren, face parte și o suprafața de 51 mp, pe care se afla amplasată construcția în care funcționează teatrul Toma Caragiu, așa cum este identificată în raportul de expertiză tehnico-judiciară întocmit de inginer Popescu Dumitru, pentru care instanța a hotărât restituirea.

Conform prevederilor art.17 din Legea nr.10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, locatarii actuali ai imobilelor retrocedate având destinațiile arătate în anexa nr.2 din lege, au drept de preempțiune la cumpărarea acestora.

Prin oferta făcută, se propune cumpărarea suprafeței de 51 mp la prețul de 40.000 Euro, respectiv un preț de 784,32 Euro/mp. Oferta este valabilă 60 de zile, cu mențiunea de a comunica răspunsul în termen de 30 de zile de la notificare, respectiv până la data de 07.07.2007.

Precizăm că terenul a fost evaluat de Oficiul Public Proiect la data de 28.06.2007 la 19.983 euro (fără T.V.A.) potrivit Raportului de evaluare, anexa nr.1 la prezentul proiect de hotărâre.

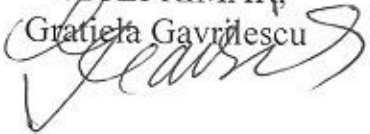
Având în vedere că terenul este absolut necesar pentru întregirea proprietății și prevederile Hotărârii Guvernului României nr.1886/2006, potrivit căreia pentru imobilele restituite în baza art.16 din Legea nr.10/2001, care își păstrează afectatiunea, detinatorii au obligația plății unei chirii lunare, în cazul de față de 3 Euro/mp se impune achiziționarea acestui teren.

Față de cele prezentate, considerăm necesară și oportună adoptarea proiectului de hotărâre privind achiziționarea unui teren în suprafața de 51 mp, situat în Ploiești, strada Toma Caragiu nr.11.

PRIMAR,
Emil Calota



APROBAT,
VICEPRIMAR,
Gratiela Gavrilescu



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind achiziționarea unui teren în suprafață de 51 mp, situat în Ploiești, strada Toma Caragiu nr.11 pentru întregirea imobilului Teatru "Toma Caragiu"

Prin Sentinta Civila nr.137/2001, avand ca obiect actiunea civila in revendicare formulata de reclamantii Dumitrescu Florica și Dumitrescu Sorin, Rusu Liliana, Neagoe Ilie Florin si Antonescu Angelica, Tribunalul Prahova a hotarat obligarea consiliului local de a lasa reclamantilor in deplina proprietate si pasnica folosinta imobilul situat in Ploiesti, str. Toma Caragiu nr.1, compus din teren in suprafata de 296 mp si constructia aflata pe acest teren, compusa din subsol, etaj 1, etaj 2 si mansarda, astfel cum este identificata in raportul de expertiza.

Potrivit raportului de expertiza tehnico-judiciara insusit de instanta, suprafata de teren retrocedata contine si 51 mp pe care se afla edificata constructia in care functioneaza Teatrul Toma Caragiu.

Sentinta a fost pusa in executare, fiind incheiate in acest sens Procesele Verbale de punere in posesie nr.5309/17.12.2001 si 276589/07.06.2004.

In vederea solutionarii situatiei celor 51 mp afectati de constructia teatrului Toma Caragiu, au fost purtate discutii cu proprietarii, respectiv s-a propus efectuarea unui schimb de teren sau inchirierea acestei suprafete.

Prin scrisoarea nr.10627/07.06.2007, proprietarii imobilului din str. Toma Caragiu nr.11 propun consiliului local cumpararea suprafetei de 51 mp la pretul de 40.000 Euro, oferta valabila 60 de zile, cu obligatia de a comunica raspunsul pana la data de 07.07.2007. Potrivit ofertei, pretul propus este de 784,32 Euro/mp.

Din Raportul de evaluare facut de Oficiul Public Proiect pentru terenul, in suprafata de 51 mp, situat in str. Toma Caragiu nr.11, a rezultat un pret de 19.983 Euro.

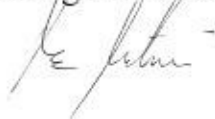
Precizam ca potrivit Hotararii Guvernului nr.1886/2006, modificata si completata prin Hotararea Guvernului nr.343/2007, cuantumul chiriei lunare

pentru terenurile ce intra sub incidenta art.16 alin.(2) din Legea nr.10/2001, republicata, ocupate de institutii culturale este de 3 Euro/mp/luna, rezultand o chirie anuala de 1.836 Euro.

Intrucat in bugetul local nu sunt prevazute sume pentru aceasta achizitie, in conditiile in care se aproba cumpararea, urmeaza ca la prima rectificare de buget sa fie prevazute fonduri in acest sens.

Avand in vedere cele prezentate, propunem spre analiza si aprobare consiliului local proiectul de hotarare alaturat.

Directia Evidenta si,
Valorificare Patrimoniu
Director Executiv,
Gheorghe Bratosin



Directia Administratie Publica,
Juridic Contencios,
Director,
Luminita Gaborfi



AVIZAT,
Directia Economica,
Director,
Nicoleta Craciunoiu



Domnule Primar,



- 7. IUN. 2007

Subsemnatii: Dumitrescu Florica si Dumitrescu Sorin, domiciliati in Ploiesti str.Beresti nr.39

Rusu Liliana, cu domiciliul in Ploiesti str.Gh.Doja nr.1, bl 37 D, ap.59

ap.71

Neagoe Ilie Florin, cu domiciliul in Ploiesti, bd.Republicii nr.187, bl.4C2,

Antonescu Angelica, cu domiciliul in Ploiesti, str.Golesti nr.23,
in calitate de proprietari ai imobilului situat in str.Toma Caragiu nr.11 din Ploiesti, va
aducem la cunostinta urmatoarele:

- in luna mai 2001, prin sentinta definitiva a Tribunalului Prahova, ni se recunoaste dreptul de proprietate asupra imobilului din Ploiesti, str.Toma Caragiu nr.11, preluat fara titlu, mai putin ap.8 etaj 2, cumparat in 1973 de Vermont Mirel
- in luna Decembrie 2001, suntem pusi in posesia imobilului si a unei parti din teren, respectiv 254mp din suprafata totala de 296 mp prin procesul verbal nr.5309
- in luna Iunie 2004, prin proces verbal nr.276589, ni se restituie diferenta de 42 mp de teren, pentru a se ajunge la suprafata totala de 296mp, proprietatea noastra recunoscuta de lege
- expertiza tehnico-judiciara admisa de Tribunal specifica clar pe planul de situatie al proprietatii, o suprafata de 51mp ocupata de constructia noua a Teatrului Toma Caragiu
- in luna mai 2006, in cadrul audientei pe care v-am solicitat-o in legatura cu aceasta suprafata de teren, dvs.Dle.Primar ne-ati propus varianta cumpararii acestui teren, urmand sa ne faceti o oferta in acest sens
- la sfarsitul lunii Septembrie 2006, revenim cu o cerere(nr.11762/20.09) prin care solicitam plata unei chirii pentru acea suprafata de teren, in conditiile in care pana la acea data nu ni s-a facut o oferta de cumparare.

Mentionam ca pana in prezent nu am primit nici un raspuns la cererile noastre.

Fata de acestea, noi proprietarii va propunem cumpararea suprafetei de 51mp teren, proprietatea noastra, pe care se afla constructia teatrului Toma Caragiu la pretul de 40.000 euro, oferta valabila 60 zile, cu mentiunea de a ne comunica in termen legal de 30 zile hotararea dvs.

Anexam in copie:

Sentinta nr.137/18.05.2001

Raport expertiza tehnico-judiciara

Proces verbal nr.5309/17.12.2001

Proces verbal nr.5309/17.12.2001

Certificat de mostenitor nr.60/11.03.2003

Va multumim,

Dumitrescu Florica
Rusu Liliana
Antonescu Angelica

Dumitrescu Sorin
Neagoe Ilie Florin

Domnului Primar al Municipiului Ploiesti

EP
no Apuc
6.2007
Gutierrez



SENTINTA NR. 137

Sedința publică din data de 18 mai 2001

PRESEDINTE - VERONICA GROZESCU

GREFIER - CARMEN MILITARU

Pe rol fiind judecarea actiunii civile în revendicare ,formula-
tă de reclamantii NEAGOE VALENTINA, domiciliată în Ploiesti, Bd.
Republicii nr.279C, bl.4 G E ap.71, ANTONESCU ANGELICA, dom. în
Ploiesti str. Golești nr.23, DUMITRESCU SORIN, dom. în Ploiesti,
str.Beresti nr.39, DUMITRESCU FLORICA, dom. în Ploiesti, str.Beresti
39, în contradictoriu cu parata CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, interve-
nientul VERMONT MIREL , dom. în Ploiesti, str. Teatrului nr.11, etaj 2,
ap.8 și introduse în cauză SC CONTI SA cu sediul în Ploiesti,
șos.Vestului nr.33.

Actiunea scutită de taxa judeciară de timbru.

La apelul nominal facut în ședința publică au raspuns ; reclaman-
ții NEAGOE VALENTINA, ANTONESCU ANGELICA , DUMITRESCU FLORICA, perso-
nal și asistata de av.Lucian Pitaru, DUMITRESCU SORIN prin av.
Lucian Pitaru, parata prin Cons.jr. Dumitrescu, intervenientul
VERMONT MIREL PRIN AVOCAT Mirela Serbaniuc, lipsă fiind introdusa
în cauză SC CONTI SA Ploiesti.

Procedura indeplinită.

S-a facut referatul cauzei de catre grefierul de ședință,
după care ;

Aparatorii partilor, avand pe rand cuvantul arată ca alte cereri
nu mai au de formulat, probe de administrat și solicită cuvantul în
fond.

Tribunalul ia act ca alte cereri nu se mai formulează, probe de
administrat nu se mai solicită și față de actele și lucrarile dosaru-
lui constată cauza în stare de judecată, și acordă cuvantul în fond.

Av. Pitaru Lucian, avand cuvantul arată ca imobilul revendicat
prin actiunea completată face parte din categoria care cad sub inci-
dența prevederilor Lg.10/2001 . In ceea ce privește paratiția Lg.10/
2001 în timpul proc-ului de revendicare înțelege apararea să invedere-
ze instanței ca în conf.cu art.47 menționata lege, au dreptul de a
continua actiunea pana la obținerea unei hotarari definitive și irevo-
cabile care să statueze asupra capetelor de cerere formulate .
Solicita admiterea actiunii așa cu, a fost ea formulată și completată

în sensul de a fi obligată Cons.Local Ploiesti să lase în deplină proprietate și pașnică folosință imobilul situat în Ploiesti, str. Toma Caragiu nr.11, compus din subsol, parter, două etaje și mansardă și terenul aferent în suprafață de 296 mp, să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.69/22.11.1973 încheiată între OJCVL PH pe de o parte și VERMONT ISAC, VERMONT MIREL și VERMONT STEPHANIE pe de altă parte, prin care s-a instrăinat ap.nr.8 iar temeiul legal al nulității absolute rezidă din disp.art.948 al.1 pct.4 rap.la art.968 Cod Civ. Se susține de av. Pitaru Lucian că temeiul legal al nulității absolute se regăsește și în disp.Legii nr.10/2001 art.2 lit.h comb.cu art.46 al.4 . Reclamanții nu au pierdut niciodată calitatea de proprietar asupra imobilului naționalizat prin nerespectarea disp.legale de la data preluării iar această calitate este recunoscută și prelevată de disp.art.2 al.2 din Lg.10/2001, urmează ca instanța să examineze cu atenție disp.art.46 al.4 din Lg.10/2001, se solicită în consecință admiterea acțiunii așa cum a fost ea formulată și completată fără cheltuieli de judecată și respingerea cererii de intervenție în interes propriu formulată de VERMONT MIREL, depune la dosar r acte și concluzii scrise.

Cons.jr. Dumitrescu pentru parata Cons.Local Ploiesti, având cuvântul arată ca imobilul a fost preluat de stat în mod legal, se susține că au fost 14 apartamente naționalizate, iar cu privire la cererea completatoare formulată de reclamantă, ar trebui să se pronunțe SC CONTI SA cu privire la acel contract din litigiu, se solicită respingerea acțiunii ca nefondată, admiterea cererii de intervenție în interes propriu formulată de VERMONT MIREL, depune la dosar concluzii scrise.

Av.Mirela Serbaniuc având cuvântul solicită respingerea acțiunii așa cum a fost ea formulată și completată, admiterea cererii de intervenție în interes propriu formulată de Vermont Mirel, respingerea excepției invocate de SC CONTI SA. În speță s-au pus concluzii pe acțiunea principală dacă s-a mers pe "un drept comun" nu se poate face referire la Lg.10/2001, aceasta este o procedură specială, iar instanța de fond urmează a o consura, în p opinia sa nu sunt incidente disp. Lg.10/2001, nu se pot amesteca dispozițiile a trei acte de drept comun, se pare că reclamanții au sesizat cu rea credință instanța. Actul de vânzare/cumpărare al def.VERMONT este perfect legal, se susține în mod preștit de partea adversp ca s-ar fi cumparat de la o persoană neproprietar, s-a mers pe o ofertă publică iar disp.art.1846-1847 a sunt îndeplinite în cauză de față. Cererea de intervenție este perfect întemeiată și se solicită deci admiterea și, depune la dosar ractica Deciziei Curtii de Apel. fără cheltuieli de J. decată.

Av. Pitari Lucian avand din nou cuvantul solicită respingerea excepției invocate de SC CONTI SA , au calitate procesuală pasivă.

Prin cererea înreg. pe rolul Tribunalului Prahova sub nr.6896/2000, reclamanții NEAGOE VALENTINA, ANTONESCU ANGELICA, DUMITRESCU SORIN și DUMITRESCU FLORICA, au chemat în judecată Consiliul Local Ploiesti, solicitand instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună obligarea acestuia să le lase în deplină proprietate și pașnică folosință, imobilul situat în Ploiesti, str. Toma Caragiu nr.11 compus din casa de locuit cu subsol, parter, 2 etaje și mansardă, construcție din ceramidă masivă acoperită cu tablă de fier, ocupand o suprafață de 600 mp și terenul aferent în suprafață de 296 mp preluate fără titlu în proprietatea statului, precum și la plata cheltuielilor de judecată, ocazionate de prezentul proces. .

În motivarea acțiunii, reclamanții au aratat ca sunt moștenitori defuncților TEODOR și TEODORA care în baza unui contract încheiat în anul 1934, au achiziționat suprafața de 296 mp teren, (îndiviz din 870 m.p. situată în Ploiesti, str. Dr. Radovici actualmente str. Teatrului nr.11), pe care ulterior în baza permisiunii nr.3226/1936 au construit un imobil compus din subsol, parter, 2 etaje și mansardă.

~~Prin prezenta~~ Precizează în continuare reclamanții, că deși autorul era ercitor, iar soția acestuia casnică, imobilul mai sus menționat a intrat în proprietatea statului, în baza Decretului de naționalizare nr.92/1950 fără a se respecta disp. Lege 10, situație în care s-a impus formularea acțiunii de față prin care se revendică acest imobil.

În dovedirea acțiunii, reclamanții au solicitat proba cu acte interogatorii, efectuarea unei expertize topo, având ca obiectiv să identifice, să poziționeze suprafața de teren aferentă construcției, precum și efectuarea unei expertize constructor care să identifice construcția în litigiu, să o poziționeze pe schița de plan, și totodată să evalueze la prețul de circulație, urmand să identifice și apartamentele care o compun.

În combaterea acțiunii, parata a solicitat probe cu acte.

La termenul din 20.10.2000, în temeiul art.49 C.Pr.civ, a formulat cerere de intervenție în ~~interes~~ interes propriu numitul VERMONT MIREL prin care a solicitat respingerea acțiunii, reclamanții aratand ca în baza contractului de vanzare ~~xx~~ cumparare nr.69 din 22.11.1973, încheiat cu fosta O.J.C.V.l. Pragova, parinții săi

în prezent decedați (el ceror unic moștenitor este), au devenit proprietarii apartamentului nr.8, situat în Ploiesti, str. Teatrului nr.11, et.2, titlu deținut de el, fiind un titlu de proprietate pã deplin valabil.

În subsidiar, pentru ipoteza în care reclamantii urmau să facă discuții cu privire la valabilitatea titlului său de proprietate, intervenientul a solicitat să se cinstăte că în favoarea sa operează disp.art.1895 C.Civ. întrucat imobilul în cauză dobandit cu bună credință, și stapanit de el, pașnic, netulburat și sub nume de proprietar 27 de ani.

În dovedirea cererii de intervenție s-a depus la dosar titlul de proprietate nr.149/6.08.1974, proces-verbal din 14.01.1974, contract de vânzare cumparare nr.69/22.11.1973 certificat de moștenitor nr. 224 și 225 din 21.03.1996 și contract de împrumut nr.107/26.01.1974.

La termenul din 17.10.2000, tribunalul a admis în principiu cererea de intervenție formulată de VERMONT MIREL, și cu aceea ocazie s-a formulat de către reclamantii și o completare la acțiune prin care se solicită, constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumparare nr.69/22.11.1973, încheiat între OJCVL PRAHOVA și ~~autorii~~ autorii intervenientului.

În motivarea cererii, reclamantii au aratat că imobilul fiind preluat fara titlu de către stat, acesta nu putea să-l înstrăineze nefiind proprietar, apartamentul menționat anterior autorului intervenientului, situație în care se justifica constatarea nulității absolute a titlului lor de proprietate.

La data de 15.03.2001, la solicitarea paratei Consiliului Local Ploiesti s-a dispus introducerea în cauză a SC CONTI SA, motivat de faptul că, în speță, contractul de vânzare-cumparare a carui nulitate se solicită, a fost încheiat între parinții intervenientului și fostul OJCVL PRAHOVA, care actualmente a mai existat, locul sau fiind luat de SC CONTI SA.

La termenul din 11.04.2001, prin întâmpinarea depusă la dosar, SC CONTI SA a invocat lipsa calității sale procesuală pasive, pe considerentul ca nu este o continuatoare în drepturi a fostului OJCVL PRAHOVA ci o unitate nouă, situație în care nu se poate dispune în contradicțoriu cu ea, constatarea nulității contractului de vânzare-cumparare în litigiu.

La termenul din 11.04.2001, intervenientul a invocat excepția necompetenței materiale a instanței, de a soluționa cauza, excepție care a fost respinsă de tribunal, întrucat prin interpretarea coroborată a disp.art.13 C.Pr.Civ., cu art.2 pct.1, lit.b C.Pr.Civ., re-

zultă ca această instanță este competentă atât material cât și teritorial, să soluționeze pricina de față. ~~xxx~~

Analizand actele și lucrările dosarului, rezultă următoarele ;

În baza unui contract de vânzare cumpărare încheiat în anul 1934, autorii reclamanților numiții Teodora și Teodor Dumitrescu împreună cu numiții George Atanasiu și Ion Panaitescu au achiziționat de la Alexandru, Leonida, Stefan Mișu, pentru prețul de 1.200.000 lei, imobilul proprietatea acesteia, situat în Ploiesti, str. Dr. Radovici (fostă Liceului nr.6), actualmente str. Teatrului nr.11, compus din suprafața de 870 m.p. teren, pe care se află o construcție masivă de zăd, precum și alte dependințe.

Referitor la configurația imobilului, s-a statuat că acesta urma a fi împărțit în 3 parti egale, între cumparatori fiecare luând cate o suprafață de cca. 290 m.p. teren, având fațada de 10 m.l. pe toată adancimea.

Ulterior, respectiv în cursul anului 1936, familia Dumitrescu a obținut permisiunea (așa cum rezultă din actul aflat la fila la dosar), de a construi pe teren o casă de locuit, compusă din subsol, ~~par~~ parter, 2 etaje și mansardă, construcție din cărămidă acoperită cu tablă.

La ora actuală, terenul revendicat de catre reclamanți a fost identificat potrivit raportului de expertiză întocmit în cauză de ing. Popescu Dumitru în pct. A.B.C.D.E.F.A., totodată expertul ~~xxxxx~~ constructor Niță Corneliu procedând la identificarea construcției, aflată pe teren, poziționarea acesteia, menționarea apartamentelor care o compun și evaluarea lor.

În afara familiei, VERMONT care dețin un contract de vânzare cumpărare pentru unul din apartamentele imobilului (a carui nulitate absolută s-a solicitat a se constata în completarea la acțiunea principală), toate celelalte apartamente sunt ocupate de diferite persoane fizice în baza unor contracte de închiriere încheiate cu Consiliul Local Ploiesti.

Referitor la preluarea imobilului în patrimoniul statului deși așa cum dovedește Cartea de Meșter aflată la dosar, Dumitrescu Teodor, avea calitatea de croitor ea era casnică, imobilul aparținând acestora a fost naționalizat în baza decretului nr.92/1950.

Potrivit art. I pct.1, din acest act normativ erau suouse naționalizării, imobilele aparținând foștilor industriași, moșieri, bancheri mari comercianți, precum și celorlalte elemente ale marii burghezii, art.II, statuând ca sunt exceptați de prevederile acestui decret, ~~xxx~~

imobilele proprietatea muncitorilor, funcționarilor micilor meseriași, intelectualilor profesioniști și pensionarilor.

Cum în speță autorii reclamanților, se încadrau în categoria persoanelor exceptate de la naționalizare, rezultă ca preluarea imobilului lor, în patrimoniul statului în baza Dec.92/1950, s-a realizat cu nerespectarea disp. legale, situație în care se justifică, în baza art.480 C.Civ., admiterea în parte a acțiunii completate, formulata de aceștia, urmând ca parata Consiliul Local Ploiesti să fie obligată să le lase în deplină proprietate și pașnică folosință, imobilul situat în Ploiesti, str.Toma Caragiu nr.11 compus din teren în suprafață de 296 mp și construcția aflată pe acest teren, alcătuită din subsol, parter, 2 etaje și mansardă mai puțin apartamentul nr.8 situat la etajul 2 al imobilului, aparținând intervenientului VERMONT WIREL.

Chiar dacă, în anexa decretului de naționalizare, autorii reclamanților erau trecuți cu 2 imobile în proprietate, această împrejurare nu înseamnă că ei se încadrau în categoria exploataților de locuințe, fiind foarte probabil, acestea să fi fost achiziționate în vederea instrainării copiilor lor, și satisfacerii necesităților lor locative.

Cert este că, un apartament din imobilul revendicat, apartamentul nr.8, situat la etajul 2, a fost cumparat în baza contractului de vanzare cumparare nr.69 din 22.11.1973, de autorii intervenientului de la fosta OJCVL PRAHOVA.

Cu privire la ac st apartament, intervenientul a solicitat să se constate ca încheierea contractului s-a facut cu respectarea dispozițiilor legale, urmând ca în subsidiar, în ipoteza în care se va trece peste această aparate să se constate că a dobandit dreptul de proprietate asupra ei, în baza uzucapiunii reglementată de art.1995 C.Civ.

Din moment ce s-a stabilit că statul a preluat abuziv în proprietatea sa imobilul în litigiu, este evident că autorii intervenientului au cumparat de la un neproprietar, apartamentul ceea ce pune în discuție valabilitatea contractului lor de vanzare-cumparare, acesta fiind afectat însă de nulitate relativă.

Tribunalul, ~~xxx~~ având în vedere actele și lucrarile dosarului apreciază că cererea formulată de intervenient, privind constatarea dobandirii dreptului sau de proprietate, prin uzucapiune, asupra apartamentului nr.8, este întemeiată și urmează să o admită, pentru considerentele ce se vor arata în continuare ;

Unul din modurile de dobandire , a dreptului de proprietate

asupra imobilelor, îl reprezintă uzucapiunea, art. 1895 C. Civ., statufind că pentru a opera aceasta este necesar să se îndeplinească mai multe condiții respectiv posesia să se exercite asupra unui imobil determinat aflat în circuitul civil, procesul să fie de bună credință și să aibă un just titlu.

În privința justului titlu s-a stabilit ca acesta trebuie să fie un titlu translativ de proprietate și el să provină de la un neproprietar, condiții care în cauză sunt îndeplinite, contractul de vânzare-cumpărare ce constituie just titlu, fiind un act translativ de proprietate și încheiat cu un neproprietar, respectiv statul, prin OJCVL PRAHOVA.

Este știut, că buna credință, se întemeiază pe un titlu ale cărui eventuale vicii nu sunt cunoscute posesorului, susținându-se în literatura de specialitate că posesorul, pentru a-și dovedi ~~credința~~ buna credință, trebuie să se informeze asupra situației reale a bunului, și numai după ce a întreprins investigații, și nu a depăstat nici un fel de elemente din care să rezulte că titlul autorului său, este lovit de un viciu, el va încheia actul de transfer al proprietății, cu deplină bună credință.

Date fiind realitățile social economice și regimul politic, care exista în perioada în care autorii intervenientului au achiziționat imobilul de la stat este de necontestat, că aceștia au avut credința să cel de la care au dobândit imobilul (și anume statul), avea toate însușirile cerute de lege pentru a le putea transmite proprietatea, rezultă ca ei au fost de bună credință tratându-l pe transmitător ca și cum ar fi fost adevăratul proprietar al bunului.

Ținând cont totodată, că apartamentul respectiv a fost ~~praxat~~ posedat neîntrerupt de familia intervenientului și intervalul de timp cerut de lege (în speță ei l-au utilizat 27 de ani), Tribunalul constatând îndeplinite disp. art. 1895 C. Civ. va admite în fond cererea de intervenție în interes propriu, formulată de Vermont Mirel constatând că acesta este proprietar prin uzucapiune, asupra apartamentului nr. 8 situat în Ploiești, str. Toma Caragiu nr. 11 compus din 3 camere, logie, baie, bucatarie, cămară, pivniță, cameră de serviciu, mansardă respectiv cota indiviză de 0,19% din terenul în suprafață de 296 m.p.

Pe cale de consecință, tribunalul urmează să respingă cererea reclamantilor, primind constatarea nulității absolute, a contractului de vânzare cumpărare nr. 69/22.11.1973, ~~știut~~ știut fiind că în cazul vinderii lucrului altuia (așa cum este cazul în speță sancțiunea care revine constă în nulitatea relativă a actului încheiat.

Din întâmpinarea depusă la dosar rezultă ca în anul 1990, ca urmare a desființării OJCVL Prahova, s-a înființat Oficiul pentru vinderea locuințelor Prahova, unitate subordonată Prefecturii care ulterior a fost reorganizată în societatea comercială SC CONTI SA.

În atare împrejurări, raportat la situația prezentată anterior, rezultă ca introducerea în cauză a ~~xxx~~ acestei instituții era necesară pentru ca hotărârea pronunțată să fie opozabilă, motiv pentru care, urmează a se respinge excepția lipsei calității sale procesuale pasive.

Urmează a se lua act ca nu se solicită cheltuieli de judecată.

PENTRU ACESTE MOTIVE

ÎN NUMELE LEGII

HOTARASTE ;

ADMITE în parte, acțiunea completată, formulată de reclamantii NEAGOE VALENTINA domiciliată în Ploiesti, str.Bd.Republicii nr.2790, 31.4C2, ap.71 jud.Prahova, Angelescu Angelica, domiciliată în Ploiesti, str.Golești nr.28, Dumitrescu Sorin și Dumitrescu Florica, ambii domiciliati în Ploiesti, str.Beresti nr.39 în contradictoriu cu parata Consiliul Local al mun.Ploiesti, cu sediul în Ploiesti, intervenientul Vermont Mirel dom. în Ploiesti, str.Teatrului nr.11, et.2, ap.8, jud. Prahova și introduse în contra SC CONTI SA cu sediul în Ploiesti, str.șos.Vestului nr.33, jud.Prahova.

Obligă parata Consiliul Local ~~xx~~ Ploiesti , să lase reclamantilor în deplină proprietate și pașnică folosință imobilul situat în Ploiesti, str.Toma Caragiu nr.11, compus din teren în suprafață de 96 mp identificat în pct. A,B,C,D,E.F,A, conform raportului de expertuză ing. Popescu Dumitru și construcție aflată pe acest teren, compus din subsol, parter, etajul 1, etajul 2, și mansardă, astfel cum ~~xx~~ u fost identificat de ing. Niță Corneliu, mai puțin apartamentul nr. 8, situat la etajul II al imobilului, aparținând intervenientului Vermont Mirel.

Respinge cererea reclamantilor privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr.69 din 22.II.1973.

Admite în fond, cererea de intervenție în interes propriu, formulată de Vermont Mirel.

Constată că intervenientul este proprietar prin uzucapiune supra apartamentului nr.8 situat în Ploiesti, str.Toma Caragiu nr.11, compus din 3 camere, logie, baie, bucătărie, cameră, pivniță, cameră serviciu mansardă, și respectiv cota indiviză de 0,19% în terenul în suprafață de 296 m.p.

Respinge excepția lipsei calității procesuale pasive a SC CONTI
SA.

Ia act că nu se solicită cheltuieli de judecată.

Cu apel în termen de 15 zile de la comunicare.

Promunțată în ședința publică azi, 18.05.2001.

PRESEDINTE

Grozescu Veronica

Grefier

Militaru Carmen



GREFA TRIBUNALULUI PRAHOVA
Prezentă ca...
6896/2001
GREFIER.
ca resp. cond.
d. c. 91/10.05.2001
S. 4578/2001
CA Prahova

S. a. complet chif.
257294613/14.05.2001
a + first instance
CA Prahova

TRIBUNALUL PRAHOVA

Dosar nr. 6896 / 2000

Termen : 31.01.2001

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA

Subsemnatul Popescu Dumitru, expert tehnic in specialitatea Topografi Cadastru si Geodezie, avand legitimatia nr. 899 / 1991, aflat in evidentele Biroul Local pentru Expertize Tehnice - Prahova, numit prin incheierea de sedinta d 08.12.2000 pentru a efectua expertiza tehnica in cosarul nr. 6896 / 2000 Tribunalului Ploiesti, va aduc la cunostinta urmatoarele :

1. Partile in proces

Reclamanti :	Neagoe Valentina	-	Ploiesti
	Antonescu Angelica	-	"
	Dumitrescu Sorin	-	"
	Dumitrescu Florica	-	"

Pârâtă : Consiliul Local al Municipiului Ploiesti

2. Obiectul dosarului

Revendicare

3. Obiectivul expertizei

Identificarea si pozitionarea pe schita de plan a terenului aferent constructii situate in Ploiesti str.Toma Caragiu, nr.11.

4. In cauza dosarului, NU s-a mai efectuat o alta expertiza de aceeaasi specialitate.

5. Constatari

Expertiza a fost stabilita pentru data de 12.01.2001, partile fiind anuntati prin scrisorile recomandate nr. 60154 - 60157, ale caror recipise sunt anexate prezentului raport de expertiza.

Conform convocarii, la data si ora stabilita, s-au prezentat la teren din parte: reclamantilor, Neagoe Valentina, Antonescu Angelica si Dumitrescu Sorin, iar din partea piritei Consiliul Local Ploiesti nu s-a prezentat nimeni.

Cu aceasta ocazie am purtat discutii cu partile prezente si am consultat documentele puse la dispozitie, dupa care am procedat la identificarea masurarea si stabilirea limitelor de hotar ale terenului in cauza.

În urma măsurătorilor și a calculelor de birou am întocmit planul de situație la scară 1:200 ce face parte integrantă din prezentul raport de expertiză.

Măsurătorile au evidențiat următoarele dimensiuni și vecinătăți pentru acesta:

Latura nord $D\dot{E}$ = 40,00m vecin Cale. acces

Latura sud FBC = 38,20m vecin Teatrul Toma Caragiu

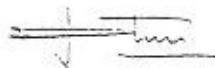
Latura est EF = 5,90m vecin construcție Teatrul Toma Caragiu

Latura vest DC = 9,86m vecin Str. Toma Caragiu nr. 11

Suprafața totală a terenului delimitat de punctele **ABCDEFA** este de 296mp, are categoria de folosință curți - construcții și este situat în Ploiești, str. Toma Caragiu nr. 11. În cadrul acestui perimetru se afla edificată o construcție formată din P + 2 + M și o porțiune din construcția nouă a Teatrului Toma Caragiu, figurată pe plan prin conturul **AB'C'EFA** în suprafața de 51mp.

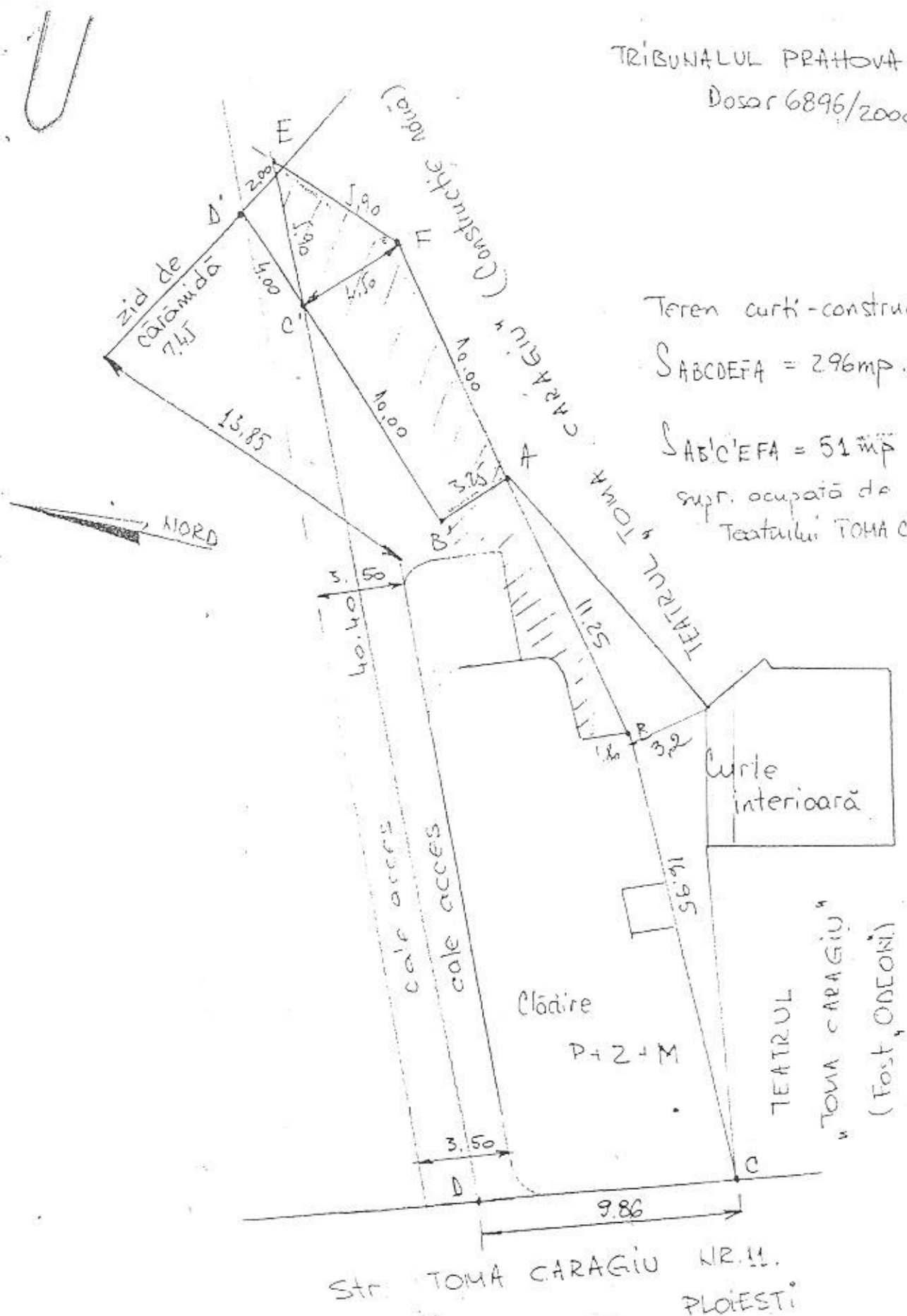
Fată de cele prezentate mai sus, consider că s-a răspuns obiectivelor expertizei, instanța având posibilitatea de a analiza și dispune.

Expert tehnic,
Ing. POPESCU DUMITRU



TRIBUNALUL PRAHOVA

Dosar 6896/2000



Teren curți-construcții

$$S_{ABCOEFA} = 296 \text{ mp.}$$

$$S_{AB'C'EFA} = 51 \text{ mp.}$$

supr. ocupată de corpul
Teatrului TOMA CARAGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
SERVICIUL PUBLIC DE ADMINISTRARE ȘI COMERȚ

5309 / 17.12.2001

PROCES - VERBAL

Încheiat între:

Consiliul Local al municipiului Ploiești, cu sediul în Ploiești, str. Republicii nr.2, prin reprezentantul său legal dl. Primar EMIL CALOTĂ

și doamna NEAGOE VALENTINA domiciliată în Ploiești, b-dul Republicii nr. 187, bl. 400 ap. 71, posesoare a C.I. seria PH nr. 256964, eliberat la data de 06.09.2001, doamna ANTONESCU ANGELICA domiciliată în Ploiești, str. Golești nr. 23, posesoare a B.I. seria BN nr. 545351, eliberat la data de 10.06.1980, domnul DUMITRESCU SORIN domiciliat în Ploiești, str. Beresti nr. 35, posesor al B.I. seria DB nr. 829280, eliberat la data de 10.11.1986 și doamna DUMITRESCU FLORICA domiciliată în Ploiești, str. Beresti nr. 39, posesoare a B.I. seria BD nr. 356136, eliberat la data de 14.01.1981

Văzând Sentința Civilă nr. 137/2001 pronunțată de Tribunalul Prahova prin care se recunoaște dreptul de proprietate și pașnică folosință a imobilului.

Au procedat la redactarea prezentului:

PROCES - VERBAL DE PUNERE ÎN POSESIE a imobilului din Ploiești, str. TOMA CARAGIU nr. 11

care se prezintă conform Sentinței Civile nr. 137/2001 a Tribunalului Prahova compus din:

a) Construcție - imobil compus din subsol, parter, etaj I etaj II, mansarda, mai puțin apartamentul nr. 8 situat la etajul II.

b) Teren - 254 mp. din suprafața totală de 296 mp.

Se prezintă de asemenea:

Contractele de închiriere nr. 26117/1999 - titulara Mares Tanta, nr. 26513/1999 - titular D.M. Ionescu, nr. 26186/1999 - titulara Iorgu Maria, nr. 26517/1999 - titulara Anghel Maria, nr. 26522/1999.

Fișele nr. 82051/2000 - titular Matei Ion, nr. 82693/2000 - titular Teodor "Toma Caragiu", nr. 905/2001 și 47982/1999 - titular Antonescu Adrian.

Începând cu data prezentului proces-verbal, care se încheie în 4 exemplare, relația noastră cu chiriasii încetează, iar proprietarii în persoana doamnei NEAGOE VALENTINA, doamnei ANTONESCU ANGELICA, domnului DUMITRESCU SORIN și doamnei DUMITRESCU FLORICA au cunostiință de prevederile Legii nr. 241/2001 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriasilor.

AM PREDAT,
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



DELEGAT D.G.P.
GHEORGHE BRATOSIN

SERVICIUL PUBLIC DE ADMINISTRATIE SI COMERT



SEF SERV. FOND IMOBILIAR
SILVIA IONESCU

VIZAT,
SEF SERVICIU JURIDIC,
Jr. Marilena Stancu

M. Stancu

AM PRIMIT,
PROPRIETAR,
Neagoe Valentina

Antonescu Angelica
Antonescu Angelica

Dumitrescu Sorin
Dumitrescu Sorin

Dumitrescu Florica
Dumitrescu Florica

Intocmit
POP CIPRIANA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
SERVICIUL PUBLIC FINANTE LOCALE
SI ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI
CENTRUL FISCAL NR.1
NR. 276589 / 07.06.2004

PROCES VERBAL

Incheiat intre :

Consiliul Local al municipiului Ploiesti cu sediul in B-dul.Republicii nr.2, prin reprezentantul sau legal domnul Primar Emil Calota

Si
DI. Neagoe Ilie Florin domiciliat in Ploiesti B-dul.Republicii nr. 187, bl.4C2, sc.B, ap.76, posesor al C.I. seria PH nr. 402313 eliberat de Politia municipiului Ploiesti la data de 30.07.2003, cod numeric personal 1290325293135, **d-na.Rusu Liliana** domiciliata in Ploiesti str. Gheorghe Doja nr.1, bl.37D, et.6, ap.59, posesoare a C.I. seria PH nr.252406 eliberata de Politia municipiului Ploiesti la data de 13.08.2001, cod numeric personal 2570208298133, in calitate de mostenitori ai defunctei Neagoe Valentina conform certificatului de mostenitor suplimentar nr.60/11.03.2003,

D-na.Antonescu Angelica domiciliata in Ploiesti str.Golesti nr.23 posesoare a B.I. seria BN nr. 545351 eliberat de Politia municipiului Ploiesti la data de 10.06.1980, cod numeric personal 2260305293094,

DI.Dumitrescu Sorin domiciliat in Ploiesti str. Beresti nr.39, posesor al B.I. seria DB nr.829280 eliberat de Politia municipiului Ploiesti la data de 10.11.1986, cod numeric personal - 1620927293114 ;

D-na.Dumitrescu Florica domiciliata in Ploiesti str. Beresti nr.39 posesoare a B.I. seria BD nr.356136 eliberat de politia municipiului ploiesti la data de 14.01.1981, cod numeric personal - 2370429293131

Am procedat la redactarea prezentului :

PROCES VERBAL DE PUNERE IN POSESIE
a imobilului situat in str.Toma Caragiu nr.11

care se preda conform sentintei Civile nr.137/2001 a tribunalului Prahova compus din :

a) teren - 42 mp, diferenta de la 254 mp predati conform Procesului verbal nr. 5309/17.12.2001 la 296 mp.

Prezentul proces verbal se incheie in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat,
CONSILIUL LOCAL PLOIESTI



DIRECTOR ADJUNCT,
Gheorghe Bratosin

SEF SERVICIU,
Silvia Ionescu

VIZAT,
CONSILIER JURIDIC,
Simona Albu

Intocmit,
Florentina Popescu

Am primit,
PROPRIETAR,

Antonova Ingrida

Rusu Libava G. G.

Neagoe I. Florin

Sumitrescu Sorin

Sumitrescu Florica

ROMANIA

BIROUL NOTARIILOR PUBLICI ASOCIATI
FRANCU MATEI si
TOMESCU ALICE-CHRISTINA
Ploiesti, str. Ghe. Doja nr.100, et.1
JUDETUL PRAHOVA

DOSAR NR. 70 /2003.

de mostenitor initial nr.
135/2002, eliberat in dosar r
140/2002 si certificatul de
mostenitor suplimentar nr.
219/2002, eliberat in dosar
nr.228/2002, de acest birou
notarial.

CERTIFICAT DE MOSTENITOR SUPPLEMENTAR NR. 60

Data 11 Martie 2003

TOMESCU ALICE-CHRISTINA notar public, cercetand piesele dosarului de mai sus precum si incheierea finala respectiv, in baza art. 76 si 83 din Legea nr.36/1995 certific urmatoarele:

De pe urma defunctei NEAGOE VALENTINA, decedata la data de 7 Martie 2002, fosta cu ultimul domiciliu in Ploiesti, str. Republicii nr. 279 C, bloc 4C, sc.3, et.6, ap. 71, judetul Prahova, au ramas urmatoarele bunuri si uratorii mostenitori:

I. MASA SUCCESORALA

a) Bunuri mobile:

Cele prevazute in certificatul de mostenitor initial nr.135/17 mai 2002, eliberat in dosarul nr.140/2002 de acest birou notarial.

b) Bunuri imobile:

In afară de bunurile prevazute in certificatul de mostenitor initial nr.135/17.05.2002, eliberat in dosar nr.140/2002 si in certificatul de mostenitor suplimentar nr.219/29.08.2002, eliberat in dosar nr.228/2002, ambele eliberate de acest birou notarial, de pe urma defunctei au mai ramas si:

- Un drept indiviz de 1/3 (o treime) din imobilul (teren si constructie) situat in Ploiesti, str. Toma Caragiu nr.11, judetul Prahova.

Imobilul se compune in totalitatea lui dintr-un teren in suprafata de 254 m.p., cota indiviza din suprafata de 296 m.p. aflata la acea adresa, impreuna cu constructia aflata pe acest teren, alcătuită din subsol, parter, etajul I, etajul II, cu exceptia apartamentului 8 de la acest etaj si mansarda, cu o suprafata desfasurata de circa 700 m.p.

Defuncta a dobândit dreptul său indiviz de 1/3 din imobil (teren si constructie) descris mai sus, in baza sentintei civile de revendicare nr.137 din 18.05.2001 pronuntata de Tribunalul Jud. Prahova, in dosar nr.6896/2000 ramas definitiv prin respingerea apelului ca nefondat.

Asupra acestui imobil s-a facut punerea in posesie de către Comisia Locală a Municip. Ploiesti, in baza procesului verbal nr.5309 din 17.12.2001 incheiat cu defuncta si alte rude ale acesteia.

În masa succesorală nu se include și apartamentul nr.8 de la etajul II al imobilului ce aparține lui Vermont Mirel.

- Un drept indiviz de $\frac{1}{3}$ (o treime) din imobilul (teren și construcție) situat în Ploiești, str. I.L. Caragiale nr.10, județul Prahova, compus în totalitatea lui dintr-un teren în suprafață totală de 328 m.p., precum și din construcția aflată pe acest teren, cu o suprafață utilă totală de circa 65,75 m.p. formată în totalitate din trei camere, bucatărie, baie, două vestibuluri și magazie.

Defuncta a dobândit dreptul său indiviz de $\frac{1}{3}$ din imobil (teren și construcție) în baza sentinței civile (decizie) nr.943 din 28.05.2001 pronunțată de Tribunalul Prahova, în dosar nr.2996/2001 rămasă definitivă și a fost pusă în posesie de Consiliul Local al Municipiului Ploiești, în baza procesului verbal nr.2558/25.02.2002, încheiat cu defuncta și alte rude ale acesteia.

- Un drept indiviz de $\frac{1}{3}$ (o treime) din imobilul (teren și construcții) situat în Ploiești, str. Vornicul Boldur nr.39, județul Prahova.

Imobilul se compune în totalitatea lui dintr-un teren în suprafață totală de 530 m.p. (cinci sute treizeci m.p.) precum și din construcțiile aflate pe acest teren, respectiv corpul "A" cu o suprafață construită de 177,50 m.p. și corpul "B" cu o suprafață construită de 72,31 m.p.

Defuncta a dobândit dreptul său indiviz de $\frac{1}{3}$ din imobil (teren și construcții) în baza sentinței civile de revendicare nr.346/09.05.2001, pronunțată de Judecătoria Ploiești în dosar nr.3270/1998, rămasă definitivă și a fost pusă în posesie de Cons. Local al municip. Ploiești, în baza procesului verbal nr.498/26.08.2002 încheiat cu defuncta și alte rude ale acesteia.

- Un drept indiviz de $\frac{19}{48}$ din terenul în suprafață totală de circa 513 m.p., fără construcții pe el, reprezentând lotul nr.688 din parcelarea Eforia Spitalelor Civile din localitatea Eforie Nord, județul Constanța.

Defuncta a dobândit dreptul său indiviz de $\frac{19}{48}$ din teren astfel: un drept indiviz de $\frac{10}{48}$ prin moștenire de la defuncta sa mamă Dumitrescu Teodora, decedată la data de 04.11.1993, iar un dr. indiviz de $\frac{9}{48}$ prin moștenire de la def. său tată Dumitrescu Teodor, decedat la 10.06.1984, așa cum rezultă din certificatele de moștenitor suplimentare nr.1194 și 1195 din data de 27.04.1995, eliberate în dosar nr.2130 și 2131/1995 de fostul Notariat de Stat Jud. Prahova.

NATURA SUCCESIUNII: legală în temeiul art. 1 din Legea nr. 19/1944 și art. 669 Cod civil.

II. MOȘTENITORI:

1. NEAGOE ILIE-FLOKIN, domiciliat în Ploiești, str. Republicii nr. 279 C, bloc 4C, sc.B, et.6, ap.71, județul Prahova, căruia în calitate de soț, îi revine o cotă de $\frac{1}{4}$ din masa succesorală.

2. BUSU LILIANA, domiciliată în Ploiești, str. Gh.Doja nr.1, 1.37 D, et.6, ap.59, județul Prahova, căreia în calitate de fiică, îi revine o cotă de $\frac{3}{4}$ din masa succesorală.

NU sunt străini de succesiune prin renunțare.

NU sunt străini de succesiune prin neacceptare conform art. 700 Cod civil.



Taxa succesorală, totală în sumă de 4.811.000 lei, a fost achitată cu chitanța nr. 2744700 din 11.03.2003 în contul Primăriei Municipiului Ploiesti - Direcția Fiscală suma de 4.771.000 lei, iar prin mandat poștal în contul Primăriei Localității Eforie Nord, județul Constanța suma de 40.000 lei.

S-a aplicat timbru judiciar în valoare de 50.000 lei, pe primul exemplar.

S-a perceput onorariu de 7.300.000 lei cu chitanța nr. 908 din 11.03.2003.



eliberat de:

11.03.2003

3.Descrierea pietei imobiliare specifice.

3.1 Definirea pietei – Analiza pietei imobiliare.

O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chirasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

Piata imobiliara este definita de urmatoorii factori :

- tipul proprietatii : rezidentiale, comerciale, administrative
- caracteristicile proprietatii : gradul de ocupare, baza de clienti, calitatea constructiei, desingul si avantajele
- aria pietei , definita geografic
- proprietati echivalente disponibile
- proprietati complementare

In acest raport, avand in vedere "cea mai buna utilizare", piata se defineste ca "**piata proprietatilor imobiliare** ", piata a carei localizare geografica se situeaza in zona de sud a judetului Prahova ,in municipiul Ploiesti .

Cunoscut si sub denumirea de Orasul Petrolistilor, municipiul Ploiesti se afla la o distanta de 60 Km de capitala tarii, Bucuresti, in zona centrala a Romaniei,fiind un important nod de circulatie feroviara si auto,asigurand legatura capitalei si a zonei de sud cu Moldova si Transilvania.

Municipiul Ploiesti , resedinta de judet , se afla in zona de sud a judetului Prahova .

Are o suprafata de peste 50 kmp si o populatie de cca 230.000 locuitori.

Fiind aproape de Bucuresti , Ploiestiul a constituit o piata atractiva pentru investitorii straini si romani. Din 1990 pana in prezent pe piata economica a Ploiestiului au aparut si au dezvoltat afaceri , societati precum : Coca - Cola , Dero-Lever, British-Americon Tabacco , Efes , Timken,Luk Oil – unitati productive

- Centre comerciale : Metro, Carffour , Selgross, Mega Image, Profi, Kaufland,
- s-au mentinut si s-au modernizat Rafinariile Petrotel – LukOil ,Vega –Rompetrol.
- In domeniul utilitatilor , serviciul de apa- canal este asigurat de soc. Apa-Nova – VEOLIA , iar serviciul de termoficare este asigurat de societatea Dalkia .
- S-au dezvoltat zonele industriale in partea de est a municipiului , pe strada Strandului - iesirea spre Buzau , in zona industriala Xenia , parcul industrial Crangul lui Bot.

Datorita acestor investitii nivelul de trai al locuitorilor municipiului Ploiesti se mentine la un nivel mediu , salariile variind in functie de domeniul de activitate

- informatii preluate de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica: ziarul RAID , informatii email agentii imobiliare Plaur , Equinox , etc ,
- informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Documentele si informatiile au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Directia de Evaluare si Valorificare a Patrimoniului din cadrul Primariei Ploiesti , prin adresa nr. 298/ 18.06.2007 , iar veridicitatea si corectitudinea informatiilor continute de aceasta sunt in exclusivitate responsabilitatea acestuia.

2.5. Ipoteze si conditii limitative

IPOTEZE

- atat selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai probabila si apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor in evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- imobilul a fost vizionat si inspectat personal de catre evaluator;
- evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite, fotografii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia;
- evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare, ce se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si care au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii;
- proprietatea este evaluata libera de orice sarcini;
- evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind constructiile si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, acesta neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si terte persoane;

[Handwritten signature]

Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28 iunie 2007 , 1 Euro = 3,1661 lei .

2.3. Drepturi de proprietate.

Imobilul face parte din proprietatea dnei Dumitrescu Florica si dlui Dumitrescu Sorin , conform Sentintei nr. 137 / 18.05.2001 a Tribunalului Prahova .

Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

2.4. Sfera evaluarii.

2.4.1. Metodologia de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum este definita in IVS1.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate 2 abordari:

- abordarea prin metoda comparatiei vanzarilor;
- abordarea prin metoda reziduala.

Prin aplicarea acestor abordari s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piata posibil obtenabila in zona respectiva si la data evaluarii.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.2. Sursele de informatii.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre proprietari;
- informatii privind istoricul amplasamentelor, lucrarile de constructii efectuate, starea fizica ,
- Plan de situatie sc. 1 :200 anexat la Dosarul 6896/2000 , Tribunalul Prahova
- inspectia efectuata de evaluator a tuturor elementelor componente proprietatii;
- documentele si schitele imobilului: plan de situatie amplasament; proiect tehnic,

2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. Obiectul evaluării , scopul, utilizare , utilizator

2.1.1. Obiectul evaluării îl constituie: Proprietatea imobiliară : teren în suprafață de 51,0 mp făcând parte din imobilul situat în strada Teatrului., localitatea Ploiești, județul Prahova, aparținând Dnei Dumitrescu Florica și Dl. Dumitrescu Sorin.

2.1.2. Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardele internaționale de evaluare IVS1, în vederea cumpărării.

2.1.3. Beneficiar : Consiliul Local al municipiului Ploiești

Acest raport nu poate fi prezentat unei alte părți fără acordul scris al evaluatorului.

Având în vedere statutul ANEVAR și codul deontologic, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

2.2. Definirea valorii

2.2.1. Valoarea estimată

Evaluarea realizată reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este această definită în standardul internațional de evaluare IVS1 – “Valoarea de piață – bază de evaluare” și în standardul internațional de evaluare GN1 – “Evaluarea proprietății imobiliare”

Conform standardului, definiția valorii de piață este următoarea: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri”.

2.2.2 Data evaluării

Data inspecției : 27.06.2007

Data evaluării : 28.06.2007

Data întocmirii raportului de evaluare : 6.07.2007

La baza efectuării evaluării, au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie 2007 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietății imobiliare a fost efectuată personal de către evaluator, prin examinare vizuală, în data de 27 iunie 2007 .

Avandu-se in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare si toate informatiile si considerentele care au stat la baza determinarii lor, in opinia evaluatorului, valoarea estimata pentru proprietatea imobiliara la data de 28 iunie 2007 este:

Vproprietate = 75.290 lei , echivalent 23.780 euro (cu TVA)
= 63.270 lei / 19.983 Euro (fara TVA)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea de piata obtinuta prin abordarea metodei reziduale a fost aleasa ca fiind de mai mare incredere si avand o relevanta primordiala in aceasta situatie de instrainare , informatiile fiind certe ;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata in EURO este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului RON / euro) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odata cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul dolarului nefiind neaparat liniara;



1. SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul proiectului: RAPORTUL prezenta o analiza cat mai complexa a proprietatii imobiliare evaluate, teren in suprafata de 51 mp , situat in str. Teatrului , nr. 11 , utilizand metodele de evaluare: comparatia directa si metoda reziduala , avand ca scop final estimarea valorii de piata in vederea cumpararii.

Obiectul evaluarii il reprezinta proprietatea imobiliara formata din teren situat in Ploiesti, str. Teatrului , nr. 11, judetul Prahova, proprietatea Municipiului Ploiesti.

Proprietar : Dumitrescu Florica si Dumitrescu Sorin

Beneficiar : Consiliul Local al municipiului Ploiesti

Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in standardul international de evaluare IVS1, "Valoare de piata – baza de evaluare", in vederea vanzarii.

Valoarea de piata conform standardului international de evaluare IVS1 este *suma estimate pentru care o proprietate va fi scimbata , la data evaluarii, intre un comparator decis si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie cu prēt determinat obiectiv , dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.*

Data inspectiei : 27.06.2007

Data evaluarii : 28.06.2007

Conditii limitative: din datele si informatiile culese si puse la dispozitia evaluatorului la data evaluarii, proprietatea imobiliara evaluata nu este supusa nici unor restrictii.

Descrierea proprietatii imobiliare: Terenul in suprafata de 51,0 mp face parte din imobilul situat pe strada Teatrului nr. 11 , si este situat in zona ultracentrala a municipiului Ploiesti , fiind ocupat de constructia teatrului Toma Caragiu.

Raportul a fost intocmit pe baza standardelor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR

Rezultatele evaluarii : In urma aplicarii celor 2 abordari in evaluare, prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori estimate pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii, la data de 28 iunie 2007 , la cursul BNR:1 euro = 3,1661 RON), valori cu TVA

Abordarea prin metoda comparatiilor

Vcomparatii = 22.083 euro

Abordarea prin metoda reziduala

V venituri = 23.780 euro

Catre
- Directia Evidenta si Valorificare
Patrimoniu

Referitor : Evaluare teren str.Toma Caragiu Ploiesti

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, in scopul estimarii valorii sale de piata. Raportul de evaluare care urmeaza, constand din 23 pagini, plus fise tehnice / evaluare si anexe, prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Activul ce face obiectul prezentului Raport consta din teren in suprafata de cca 51,0 mp , situat in Ploiesti, str. Toma Caragiu , nr. 11

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baze ale Raportului si opinia evaluatorului care, indica valoarea de piata a patrimoniului , situata in jurul valorii:

75.290 lei / 23.780 Euro (cu TVA)

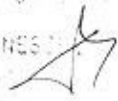
63.270 lei / 19.983 Euro (fara TVA)

Pentru proprietatea in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale specifice.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si CETR (Corpul Expertilor Tehnici din Romania).

Cursul de schimb este de 3,1661 lei/ 1 Euro , in data de 28.06.2007.

Evaluator,
Ing. Danescu Dorina


DANESCU

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest Raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si de conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, neinfluentate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul prezentului Raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului Raport nu are nici o legatura cu declararea in Raport a unei anumite valori sau un interval de valori care sa favorizeze clientul.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluarilor din Romania) si CETR (Corpul Expertilor Tehnici din Romania).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.

Prezentul Raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul dintre membrii autorizati special in acest sens de catre sus-numita organizatie.

La data elaborarii acestui Raport, evaluatorii au indeplinit cerintele programului de educatie continua al ANEVAR.

Evaluator

Ing. Danescu Dorina



4. Evaluarea proprietatii imobiliare

- 4.1. CMBU – Analiza celei mai bune utilizari
- 4.2. Procedura de evaluare
- 4.3. Abordarea prin metoda comparatie
- 4.4. Abordarea prin metoda reziduala
- 4.5. Reconcilierea opiniei finale

CUPRINS

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor

- 1.1. Scrisoarea de transmitere
- 1.2. Certificarea valorii – declaratia de conformitate
- 1.3. Rezumat al concluziilor importante din raport

2. Premisele evaluarii.

- 2.1. Obiectul evaluarii , scopul , utilizare, utilizator.
- 2.2. Definirea valorii
 - 2.2.1. Valoarea estimata
 - 2.2.2. Data la care este valabila definirea valorii
- 2.3. Drepturi de proprietate
- 2.4. Sfera evaluarii
 - 2.4.1. Metodologia de evaluare
 - 2.4.2. Surse de informatii
- 2.5. Conditii limitative si ipoteze de lucru

3. Prezentarea proprietatii imobiliare

3.1. Descrierea pietei imobiliare specifice

- 3.1.1. Definirea pietei – Analiza datelor specifice
- 3.1.2. Analiza cererii
- 3.1.3. Analiza ofertei
- 3.1.4. Echilibrul pietei

3.2. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate ; Inspectia proprietatii

- 3.2.1. Identificarea proprietatii , aspecte juridice
- 3.2.2. Descriere amplasament
- 3.2.3. Acces
- 3.2.4. Descriere teren

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliara –teren
Strada Toma Caragiu nr.11
Localitatea Ploiesti, jud.Prahova**

Beneficiar : Primaria municipiului Ploiesti

Evaluator : O.P.P.PLOIESTI

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu poate fi publicat integral sau partial , ori inclus in documente destinate publicitatii, nu se vor face referinte fata de numele si afilierea profesionala a evaluatorului , fara acordul scris al acestuia.

iunie 2007



Municipiul Ploiesti dispune de toate utilitatile :

- retele de alimentare cu apa pe toate strazile din municipiu
- retele de canalizare pe 60 % din strazile municipiului
- retea de alimentare cu energie termica , pentru toate zonele municipiului
- retele de gaze in toate cartierele municipiului
- retele de alimentare cu energie electrica si iluminat , pe toate strazile municipiului Ploiesti

Transportul in municipiul Ploiesti este asigurat cu autobuze, pe cca 25 trasee , cu tramvaiul – 2 trasee , troleibuz - 2 trasee , conventii – 15 trasee .

Dotari sociale : In municipiul Ploiesti sunt 84 scoli generale si 19 licee, Universitatea de Petrol si Gaze si Universitatea Ghe. Baritiu (o sectie)

- 6 spitale , dintre care 2 spitale de interes judetean

Din punct de vedere cultural, aici se afla Filarmonica Paul Constantinescu , Teatru Toma Caragiu, Teatru de Revista , Teatru de Papusi.

Conform datelor prezentate de Directia Judeteana de Statistica Prahova, valoarea productiei industriale reprezenta cca 55 % pondere in total judet

- Somajul : numarul persoanelor cu domiciliul in mun. Ploiesti care beneficiaza de prevederile Legii nr. 76/2002, privind protectia sociala a somerilor si reintegrarea lor profesionala, inregistrate la sfarsitul anului 2006 reprezinta 2% total populatie .

Cererea de proprietati rezidentiale se afla la un nivel destul de ridicat in raport cu spatiile existente. Aceasta este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori si de facilitatile puse la dispozitie acestora de vanzator.

3.2. Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. Se vor analiza proprietati competitive formate din stocul de proprietati existente.

Zona centrala este din punct de vedere imobiliar o zona care nu dispune de terenuri libere, din care cauza oferta este limitata . Cartierul dispune de toate utilitatile , retele de apa si canalizare , retea de gaze, retea electrica si iluminat public si partial retea de termoficare .

Mijloacele de transport circula numai pe bdul Republicii, accesul in aceasta zona realizandu-se pietonal sau cu automobile sub 3,5 to. .

In zona de interes pentru proprietatea de evaluat se afla oferte de vanzare ale unor persoane fizice care nu au suferit ca urmare a sistematizarii de pana in anul 1989 , terenuri libere sau ocupate cu constructii.

S-au studiat preturile terenurilor , costurile de constructie si de dezvoltare.

S-a studiat posibilitatea transformarii pentru utilizari alternative.

S-au analizat conditiile economice si imprejurarile speciale , s-a studiat impactul normativelor in constructii, reglementarile urbanistice.

3.3. Analiza cererii.

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Cererea pentru terenuri se manifesta tot mai pregnant, datorita posibilitatii obtinerii creditelor de tip ipotecar, ale cerintelor crescande ale viitorilor proprietari pentru satisfacerea confortului locuintelor si pentru dezvoltarea de centre comerciale sau hale industriale.

Cererea este in crestere pe piata imobiliara ploiesteana deoarece municipiul Ploiesti este un important nod de circulatie auto si CF, asigurand legatura intre Moldova si Transilvania cu zona de sud a tarii si in primul rand cu Bucurestiul.

Investitorii interesati in dezvoltari imobiliare sunt atat din tara cat si din strainatate , avantajul constand in apropierea de municipiul Bucuresti .

Aceeasi situatie se intalneste si la piata imobiliara a terenurilor , unde cererea este in crestere atat pentru locuinte cat si pentru dezvoltari industriale si comerciale.

3.4 . Echilibrul pietei

Avand in vedere cele descrise mai sus , in prezent ,se poate considera ca piata imobiliara pentru proprietati rezidentiale in municipiul Ploiesti este in **dezechilibru relativ** datorita ofertei limitate (manifestate si potentiale) si cererii relativ crescande, formata din cumparatori cu posibilitati financiare peste medie sau investitori. In consecinta, pentru piata imobiliara rezidentiala , avem o **piata a vanzatorilor** .

Analizand piata imobiliara industriala in zona Xenia , municipiul Ploiesti , pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- **pe termen scurt** piata imobiliara este o piata a vanzatorului, datorita perioadei de tranzitie pe care o traversam;

- **pe termen lung** : pe urmatoii 5 ani piata imobiliara industriala va fi in continuare a vanzatorului , desi se dezvoltă parcuri industriale si in zona de sud a municipiului si in zona de est , platforma Teleajen.

Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta va genera si va sustine in continuare un nivel ridicat al pretului de vanzare si al chiriilor pentru proprietati imobiliare.

- evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice din zona, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu alte parti interesate in tranzactii;
- evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport.

CONDITII LIMITATIVE

- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valori separate, alocate dotarilor, nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
 - intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
 - evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
 - prezentul raport sau parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata.

4. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate. Inspectia proprietatii

4.1. Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara de evaluat , teren , se afla situat in Ploiesti , strada Toma Caragiu, nr. 11 si face parte din imobilul situat la adresa mentionata.

Terenul in suprafata de 51,0 mp se afla sub cladirea Teatrului Toma Caragiu.

Aspecte juridice.

Terenul in suprafata de 51,0 mp a fost dobandit prin Sentinta nr. 137 din 18.05.2001 a Tribunalului Prahova de dna Dumitrescu Florica si dl. Dumitrescu Sorin. Punerea in posesie s-a facut de catre Consiliul Local Ploiesti , Directia Valorificarea Patrimoniului prin Procesul Verbal nr. 5309 / 17.12.2001

4.2. Localizarea

Proprietatea imobiliara de evaluat – teren in suprafata de 51,0 mp se afla situat in zona ultracentrala a municipiului Ploiesti , sub cladirea Teatrului Toma Caragiu , in spatele imobilului situat la adresa str. Toma Caragiu , nr. 11.

4.3. Descrierea amplasamentului

La deplasarea pe teren pentru efectuarea inspectiei constatatoare, au rezultat urmatoarele :

- Proprietatea analizata este amplasata in spatele imobilului din strada Toma Caragiu, nr.11 , Ploiesti, judetul Prahova.
- Terenul in suprafata de 51 ,0 mp are o forma poligonala , cu deschidere de 10,0m si adancime de 3,5 – 4,5 m.
- Terenul prezinta sarcini , pe el fiind construit Teatrul Toma Caragiu
- Terenul are acces la toate utilitatile tehnico-edilitare.
- Accesul la teren se face din strada Toma Caragiu printr-o alee de 3,50 m

4.4. Date privind impozitarea

Imobilul se afla in zona unu de impozitare conform Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti , nr 260 / 2006 .

5 . Analiza celei mai bune utilizari CMBU.

Conceptul de "cea mai buna utilizare" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cand scopul unei evaluari este estimarea **valorii de piata**, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare de evaluat, va fi determinata in situatia terenului liber, avand in vedere forma si dimensiunile terenului si posibilitatea asigurarii accesului.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata locuintelor, a spatiilor comerciale, a spatiilor administrative, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce proprietatea.

In analiza celei mai bune utilizari, care a avut in vedere situatia actuala , zona rezidentiala si comerciala s-au considerat urmatoarele alternative:

	Birouri	comercial
Cost de constructie	40800	66300
Venit net VNE	7780	11660
Venit constructie (14 %)	5712	9282
Venit teren	2068	2378
Valoare reziduala teren (10 %)	20680	23.780

Se constata ca cea mai buna utilizare a terenului liber este pentru spatiu comercial

Conditii de piata	iunie 2007	iunie 2007	iunie 2007	iunie 2007	iunie 2007
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		427,5 E/mp	504 E/mp	504 E/mp	427,5E/mp
Localizare-zona strada	ultracentral	Mai slab	ultracentral	ultracentral	Mai slab
Corectie pentru localizare		+10% + 42,7 E/mp	0	0	+10% + 42,7 E
Pret corectat		470,2E/mp	504E/mp	504 E/mp	470,2 E/mp
Caracteristici fizice D/ S	poligonal	patrat	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
Corectii pentru caracteristici fizice		- 5 % -23,5 E/mp	- 5 % -25,2 E/mp	- 5 % -25,2 E/mp	- 5 % -23,5 E/mp
Pret corectat		446,7 E/mp	478,8E/mp	478,8 E/mp	446,7 E/mp
Suprafata teren	51 mp	400 mp	770 mp	340 mp	220 mp
Corectie pentru suprafata		-5% -22,3 E /mp	-10% - 48 E /mp	-5% -23,9 E/mp	-3% -13,4 E/mp
Pret corectat		424,4 E/mp	431 E/mp	454,9 E/mp	433,3 E/mp
Utilitati	toate	toate	Toate	toate	toate
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		424,4 E/mp	431 E/mp	455 E/mp	433,3 E/mp
Corectie neta totala Eu		- 75,6 Eu	- 269,2 Eu	-245,1 Eu	- 66,7 Eu
Corectie neta totala %		15,12 %	38,46%	35,01 %	13,34 %
Corectie bruta totala Eu		161 Eu	269,2 Eu	245,1 Eu	152,1Eu
Corectie neta totala %		32,2%	38,46 %	35,01 %	30,42%

In urma analizarii tuturor informatiilor avute la dispozitie s-au facut urmatoarele corectii:

1. -corectia pentru oferta: s-a aplicat corectie negative de 10% pentru toate comparabilele A,B,C,D deoarece tranzactia nu este incheiata, fiind stabilita pe baza informatiilor detinute de pe piata imobiliara si persoanele interesate in achizitionare de teren pentru constructia unei locuinte,
2. – corectie pentru sarcini ce greveaza proprietatile : terenul evaluat are sarcini , fiind ocupat de cladirea teatrului si are restrictii de construire din punct de vedere al legii 50/ 1991 modificata si completata si din punct de vedere al Planului Urbanistic General.
Corectiile pentru comparabile aplicate au fost negative deoarece celelalte proprietati nu aveau restrictii si comparabilele B,C, nici sarcini.
3. -corectia pentru localizarea si amplasarea la strada: s-au aplicat corectii pozitive pentru comparabilele A,D, amplasate mai slab decat terenul de evaluat
4. -corectia pentru caracteristicile fizice : s-au aplicat corectii negative pentru toate proprietatile , avand forma terenului mai buna din punct de vedere arhitectural.

47

Comparabila A: teren in zona centrala , pe strada Cercelus – bdul Independentei , suprafata de 400 mp, deschidere la strada 20 ml ,acces la strada , forma dreptunghiulara, toate utilitatile, pret de oferta 200.000 Eu ;

Comparabila B: teren ultracentral ,strada I.L. Caragiale , in suprafata de 770 mp,front stradal de 9,40 m , spate 19,50 ml , utilitati la hotar , zona mixta (case , blocuri) , POT = 50% , CUT =1,05, pret de oferta 700 Euro/mp

Comparabila C: teren ultracentral , str. Ion Maiorescu , langa noul tribunal , in suprafata de 340 mp, POT = 80% , CUT = 8 , latime 20 ml , pret de oferta 700Euro/mp.

Comparabila D : teren in zona centrala , in suprafata de 220 mp,cu deschidere de 12,0 m , cu casa demolabila , oferit la pretul de 110.000 Euro.

Determinarea valorii pretului unitar pentru proprietatea de evaluat se va face prin comparatie cu acea proprietate comparabila care va necesita cele mai mici corectii brute procentuale.

Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Compara bila A	Compara bila B	Compara bila C	Compara bila D	
Suprafata teren	51 mp	400 mp	770 mp	340 mp	220 mp	
Pret oferta		500 E/mp	700 E/mp	700 E/mp	500E/mp	
Vanzare / oferta		oferta	oferta	oferta	oferta	
Corectie pentru % Oferta Eu		-10% - 50 E	-10% -70 E	-10 % -70 E	-10% - 50E	
Pret corectat		450 E/mp	630 E/mp	630 E/mp	450 E/mp	
Drep de propr. transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corectie pt. drept de propr.		0	0	0	0	
Pret corectat		450 E/mp	630 E/mp	630 E/mp	450 E/mp	630 E
Sarcini / Restrictii	Sarcini + restrictii	Sarcini	Liber	Liber	Sarcini	
Corectii pentru restrictii		-5% -22,5 E	-20% - 126 E	-20% -126 E	-5% -22,5 E	
Pret corectat		427,5 E/mp	504 E/mp	504 E/mp	427,5E/mp	
Conditie de finantare	la piata	la piata	la piata	La piata	La piata	
Corectie pentru cond de fina		0	0	0	0	
Pret corectat		427,5 E/mp	504 E/mp	504 E/mp	427,5E/mp	
Conditii de vanzare	indep.	Indep.	Indep.	indep	indep	
Corectie		0	0	0	0	
Pret corectat		427,5 E/mp	504 E/mp	504 E/mp	427,5E/mp	

8

6. PROCEDURI DE EVALUARE A TERENULUI

Pentru a stabili valoarea de piata , asa cum este ea definita in standardul international IVS1 ,se vor aplica 2 abordari cunoscute : abordarea prin comparatie si abordarea prin venit.

Etapele care se parcurg in procesul de evaluare sunt urmatoarele ;

1. documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate de evaluator si furnizate de catre proprietar;
2. inspectia amplasamentului si a zonei ;
3. discutii purtate cu clientul si vecinii;
4. stabilirea limitelor si ipotezelor ce stau la baza elaborarii raportului;
5. selectarea tipului de valoare estimata in raport ;
6. estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de evaluat de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
7. analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
8. aplicarea abordarilor si metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii.

6.1. METODA COMPARATIEI

Terenul are utilitate pentru ca el are utilitate ca amplasament pentru constructii. Anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului.

Pentru evaluarea terenului aferent proprietatii imobiliare s-a aplicat metoda comparatiei directe, avandu-se in vedere urmatoarele:

-la baza evaluarii a stat analiza celei mai bune utilizari (CMBU), care reprezinta utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare;

-avand in vedere utilizarea actuala a terenului, gradul de ocupare, cea mai buna utilizare a terenului o reprezinta terenul construit;

-in estimarea valorii pe piata a terenului prin metoda comparatiei directe, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile cu imobile din zona.

Au fost selectate 5 proprietati comparabile, expuse pe piata in perioada mai – iunie 2007:

6 . -corectia pentru suprafata terenului: s-au aplicat corectii negative la toate comparabilele , deoarece au suprafete mai mari care permit edificarea unei constructii

In urma analizarii informatiilor si corectiilor facute , pentru determinarea valorii finale s-au calculat corectiile totale nete si brute, procentual si valoric si s-a ales comparabila D, care are cea mai mica corectie totala bruta procentuala, 30,42 %.

Se alege ca valoare unitara pretul unitar corectat tranzactionat in cazul A si anume 433 Eu/mp.

Pentru proprietatea de evaluat, valoarea terenului este:

$$51 \text{ mp} \times 433 \text{ Eu/mp} = 22.083 \text{ Eu (valoare cu TVA)}$$

$V_{\text{teren}} = 22.083 \text{ Euro (cu TVA)}$

6.2 . Metoda reziduala

In metoda reziduala , proprietatea este considerata ca o investie generatoare de venituri ,potentialii cumparatori nefiind ocupantii proprietatii , ci sunt investitori interesati de veniturile realizate din exploatarea proprietatii si nu de avantajele detinerii acesteia .

Metoda reziduala se bazeaza pe principiul echilibrului si a conceptului de contributie care se refera la echilibrul agentilor de productie , adica teren, mana de lucru , coordonare si capital.

Pentru aplicarea metodei reziduale se va determina valoarea constructiei (actuala sau ipotetica), se va estima venitul anual net si stabil , din exploatare, obtinut din chiria de pe piata si cheltuielile de operare estimate la data evaluarii , venitul pentru teren , care capitalizat cu rata de capitalizare obtinuta de pe piata imobiliara va determina valoarea terenului.

Terenul de 51 ,0 mp situat pe strada Toma Caragiu , nr. 11 , are CMBU ca spatiu comercial.

Pe piata , chiria pentru spatii comerciale in zona centrala variaza intre 15 Euro-45 Euro , functie de amplasarea in zona si de atractivitatea comerciala a acesteia . Consideram chiria de piata de 30 Eu / mp suprafata utila ,deoarece acest teren este situat in spatele unei cladiri , fara acces direct la strada , deci avand un vad comercial mai redus.

Spatiul comercial va fi o constructie realizata din structura metalica si inchideri cu panouri tristrat cu geam termopan.

$$VBP = 30 \text{ Eu} \times 40 \text{ mp} \times 12 \text{ luni} = 14.400 \text{ Eu}$$

$$\text{Grad de neocupare } 10\% = 1440 \text{ Eu}$$

$$VBE = 14400 \text{ Eu} - 1440 \text{ Eu} = 12960 \text{ Eu}$$

$$\text{Cheltuieli exploatare (impozit, amenajari, asigurare, etc) } 10\% = 1300 \text{ Eu}$$

$$VNE = 12960 \text{ Eu} - 1300 \text{ Eu} = 11660 \text{ Eu}$$

$$\text{Rata de capitalizare constructii } Rcc = 14\%$$

$$\text{Valoare constructie + indirecte + profit} = 66.300 \text{ Eu}$$

$$VNE \text{ constr.} = 66.300 \times 14\% = 9282 \text{ Eu}$$

$$VNE \text{ teren} = 11660 \text{ Eu} - 9282 \text{ Eu} = 2378 \text{ Eu}$$

$$\text{Rata capitalizare teren } Rc \text{ teren} = 10\%$$

$$\text{Valoare teren} = VNE \text{ t} / Rc \text{ t} = 2378 \text{ Eu} / 10\% = 23.780 \text{ Euro (cu TVA)}$$

$$\text{Echivalent } 1 \text{ Eu} = 3,1661 \text{ lei}$$

$V_{\text{teren}} = 23.780 \text{ Euro (cu TVA)}$

6.3. RECONCILIAREA REZULTATELOR SI OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnice, analitice, logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor am tinut cont de:

- adecvarea, la scop si utilitate;
- precizia datelor – calitatea si credibilitatea datelor utilizate, sursele, ajustarile si corectiile facute asupra variabilelor utilizate si calculelor;
- cantitatea suficienta a informatiilor utilizate.

De asemenea am avut in vedere urmatoarele:

- valoarea este o predilectie, este subiectiva, este o comparare
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- orientarea spre piata, dar cu o estimare prudenta a vandabilitatii viitoare

- considerarea aspectelor mentenabile ale proprietatii pe termen lung.
- Aplicand abordarea prin metoda comparatiei si prin metoda reziduala am obtinut urmatoarele valori estimate pentru proprietatea din Ploiesti, str.Toma Caragiu , nr. 11 :

Abordarea prin metoda comparatiilor

Vcomparatii = 22.083 euro

Abordarea prin metoda reziduala

V reziduala = 23.780 euro

OPINIA EVALUATORULUI

Dintre cele 2 valori estimate , in opinia evaluatorului, valoarea de piata la data de 28 iunie 2007, pentru proprietatea imobiliara este de :

$$\begin{aligned} V_{\text{PROPRIETATE}} &= 23.780 \text{ Euro} = 75.290 \text{ lei (cu TVA)} \\ &= 63.270 \text{ lei / } 19.983 \text{ Euro (fara TVA)} \end{aligned}$$

Valoarea aleasa ca valoare de piata a proprietatii este cea obtinuta prin metoda reziduala , considerata de evaluator ca fiind de mai mare incredere, aceasta metoda bazandu-se pe informatii certe.

Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 28 iunie 2007 : 1 Euro = 3,1661 lei

DIRECTOR ,
Ing. Danescu Dorina



Evaluator ,
Ing . Danescu Dorina



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2

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

R A P O R T

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind achiziționarea unui
teren, fa suprafață de 51 mp, situat în Ploiești, str. Toma
Carașu, nr. 11

și a constatat:

Report favorabil.

PREȘEDINTE,
Oprea Nicolae

SECRETAR,
Dinu Constantin

Data:

23.07.2007

[Signature]
[Signature]