

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
DIRECȚIA EVIDENȚĂ ȘI VALORIFICARE PATRIMONIU
NR. /



APROBAT,
VICEPRIMAR,
Nicoleta Catalina Bozianu

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr.191/28.05.2009 referitoare la modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.85/2008 privind delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a bazarurilor, târgurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și Halelor Centrale, către S.C. „Hale și Piețe” S.A. în calitate de operator

S.C. “Hale si Piete” S.A. a fost infiintata prin Hotararea Consiliului Local nr. 116/2002, ocazie cu care s-a aprobat si actul constitutiv, anterior deci aparitiei actelor normative ce reglementeaza organizarea si functionarea serviciilor de utilitate publica si de administrare a domeniului public si privat.

In concordanta cu modificarile legislative din domeniul serviciilor de utilitate publica, prin raportare la specificul societatii comerciale, avand ca actionar unic municipiul Ploiesti, s-a constatat faptul ca functionarea societatii trebuia reglementata si in functie de prevederile normelor cu caracter special cuprinse in Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala si Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Potrivit art.3 alin.1 lit. “e” din Ordonanta Guvernului nr.71/2002, modificata si completata, serviciile de administrare a domeniului public si privat sunt destinate satisfacerii unor nevoi ale comunitatii locale si grupeaza activitati edilitar gospodaresti si actiuni de utilitate si interes public, avand ca obiect de activitate, printre altele, construirea, modernizarea, intretinerea, administrarea si exploatarea pietelor agroalimentare, a bazarurilor, targurilor si oboarelor.

Ca atare, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 85/2008, s-a stabilit ca: S.C. “Hale si Piete” S.A. sa fie operatorul acestor servicii de utilitate publica, Consiliul Local delegand gestiunea serviciilor si a bunurilor proprietate publica si privata a municipiului Ploiesti, utilizate pentru furnizarea/prestarea serviciilor prin concesiune directa, in baza contractului cadru aprobat in aceasta hotarare.

Urmare Hotărârii Consiliului Local nr.191/28.05.2009 referitoare la modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.85/2008 privind delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a bazarurilor, târgurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și Halelor Centrale, către S.C. „Hale și Piețe” S.A. în calitate de operator, între municipiul Ploiești și S.C. Hale și Piețe S.A. a fost

încheiat contractul nr. 14432/06.07.2009 privind delegarea gestiunii prin ~~concesiune~~ a serviciului public de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a bazarurilor, târgurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și Halelor Centrale, prin care au fost concesionat terenul în suprafața totală de 37.764,18 mp către S.C. "Hale și Piețe" S.A., aferent piețelor agro-alimentare și oborului, teren ce face parte din domeniului public al municipiului Ploiești, defalcat pe următoarele suprafețe:

- Piața Centrală – 4187mp. ; str. Grivitei, G-ral Vasile Milea și G.Cosbuc;
- Piața Nord – 3270 mp; str. Arinului;
- Piața Aurora Vest – 4153,79 mp; str.Baraoltului nr. 3A;
- Galeriile Comerciale Vest și spații adiacente – 2511,24 mp; str. Erou Moldoveanu Marian
- Piața Sud – 1376,62 mp, str. 1Dec.1918
- Piața Malul Rosu – 1436,53 mp, str. Branciog;
- Piața 9 Mai – 2408 mp, str. Vitioarei;
- Piața Mihai Bravu – 1161 mp, str. Chimiei
- Piața Muzicanti – 224 mp, str. Al. Lapusneanu;
- Piața Cina – 288 mp, str. A. Muresan;
- Piața Timken – 190 mp, str. Barcanesti;
- Piața Bereasca – 400 mp, str. Strandului;
- Piața Complex Ideal – 72 mp. Aleea Brumarelelor;
- Oborul – 16086 mp, str. Oborului.

Ca urmare a întocmirii planului de situație și a raportului de evaluare de către Oficiul Public Proiect Ploiești și transmis Direcției Evidență și Valorificare Patrimoniu prin adresa nr. 805/06.07.2009 a rezultat faptul că suprafața reală de teren aferentă Pieței "Ideal" este de 84,03 mp și valoarea acesteia este de 101.345 lei.

Prin adresa nr.22801/19.10.2009 S.C. "Hale și Piețe" S.A. a solicitat includerea în contractul nr.14432/06.07.2009 a terenului situat la intersecția str. Ghe. Gr. Cantacuzino cu str. Enăchiță Văcărescu în vederea construirii unei micropiețe.

Urmare verificărilor efectuate de către Serviciul Evidență și Documentații Bunuri în Domeniul Public al municipiului Ploiești s-a constatat faptul că terenul care face obiectul solicitării nr.22801/19.10.2009 a S.C. "Hale și Piețe" S.A., situat la intersecția str. Ghe. Gr. Cantacuzino cu str. Enăchiță Văcărescu, face parte din domeniul public al municipiului Ploiești.

De asemenea în urma suprapunerii planurilor cadastrale de către proiectanții din cadrul serviciului de specialitate al Primăriei municipiului Ploiești, s-a constatat faptul că terenul în cauză face parte din fostele proprietăți particulare din Ploiești, str. Ghe. Gr. Cantacuzino nr.282 și nr.284. Potrivit verificărilor efectuate de către serviciile de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Ploiești, s-au constatat următoarele: pentru imobilul situat în Ploiești, str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.282 au fost identificate în baza de date notificările nr.37608/2001 și nr.37610/2001, care au fost soluționate prin Dispoziția nr.3276/16.06.2006, privind respingerea cererii notificate. Impotriva Dispoziției nr.3276/2006, Oprescu Maria a formulat contestație în temeiul Legii nr.10/2001, contestație ce a fost respinsă, definitiv și irevocabil, prin Sentința nr.875/06.06.2007, pronunțată de Tribunalul Prahova. Referitor la imobilul situat în Ploiești, str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.284, s-a constatat că pentru acesta nu au fost formulate notificări în conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 și nici acțiuni în instanța de judecată.



Potrivit planului de amplasament întocmit de Oficiul Public Protecția și transmis prin adresa nr.23049/21.10.2009, suprafața terenului care face obiectul solicitării S.C. Hale și Piețe S.A. situat la intersecția str. Ghe. Gr. Cantacuzino cu str. Enăchiță Văcărescu este de 59,00 mp.

Prin adresa nr. 307894/21.10.2009 Direcția Generală de Dezvoltare Urbană comunică Direcției Evidență și Valorificare Patrimoniu faptul că terenul situat la intersecția str. Ghe. Gr. Cantacuzino cu str. Enăchiță Văcărescu este situat în *zonă locuințe*, având:

- funcțiunea dominantă: locuințe individuale, cu regim de înălțime majoritar parter, locuințe în blocuri cu regim mediu/mixt/mare de înălțime, în cartiere construite în general după 1950.

- funcțiuni complementare: instituții și servicii complexe, activități nepoluante, circulații pietonale, spații verzi, scuaruri.

Utilizările permise ale terenului situat la intersecția str. Ghe. Gr. Cantacuzino cu str. Enăchiță Văcărescu, sunt: locuințe individuale/în blocuri, locuințe individuale cu restricții în zone de protecție, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime P.

Utilizări interzise: unități economice poluante și care generează trafic intens, locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante.

Totodată în adresa nr. 307894/21.10.2009 se precizează faptul că în lucrarea de cadastru imobiliar-edilitar din anii 1999-2009 existentă la Serviciul Cadastru această zonă figurează edificată cu simbolurile Dtr– drumuri trotuare și Cp– construcții parcuri.

Având în vedere cele prezentate vă supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărare alăturat.

DIRECȚIA EVIDENȚĂ ȘI
VALORIFICARE PATRIMONIU

S.C. "HALE ȘI PIETE" S.A.

DIRECTOR ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbărcă

DIRECTOR,
Valentin Spânu

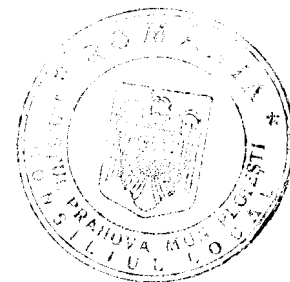
VIZAT,

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR,
Nicoleta Crăciunoiu

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ, JURIDIC CONTENCIOS

DIRECTOR,
Luminița Gaborfi



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr.191/28.05.2009 referitoare la modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.85/2008 privind delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a bazarurilor, târgurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și Halelor Centrale, către S.C. „Hale și Piețe” S.A. în calitate de operator

S.C. “Hale si Piete” S.A. Ploiești a fost înființată prin Hotărârea Consiliului Local nr.116/2002, ocazie cu care s-a aprobat și actul constitutiv, având ca actionar unic municipiul Ploiesti.

S.C. Hale și Piețe S.A. este operatorul serviciului public de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a bazarurilor, târgurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și Halelor Centrale, în baza Hotărârilor Consiliului Local nr. 85/2008 și nr.191/2009.

În acest sens între municipiul Ploiești și S.C. Hale și Piețe S.A. a fost încheiat contractul nr. 14432/06.07.2009 privind delegarea gestiunii prin concesiune a serviciului public de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a bazarurilor, târgurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și Halelor Centrale, prin care au fost concesionate către S.C. Hale și Piețe S.A. o serie de terenuri aferente piețelor agro-alimentare și oborului, terenuri aparținând domeniului public al municipiului Ploiești, situate în diverse zone ale municipiului.

În urma întocmirii planului de situație și a raportului de evaluare de către Oficiul Public Proiect Ploiești prin care s-a stabilit suprafața reală de teren aferentă Pieței “Ideal” și valoarea acestuia, este necesară modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 191/28.05.2009 referitoare la modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.85/2008 privind delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a bazarurilor, târgurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și Halelor Centrale, către S.C. Hale și Piețe S.A. în calitate de operator, precum și modificarea corespunzătoare a contractului nr. 14432/06.07.2009 încheiat anterior întocmirii raportului de evaluare.

Prin adresa nr.22801/19.10.2009 S.C. Hale și Piețe S.A. a solicitat includerea în contractul nr.14432/06.07.2009 a terenului situat la intersecția str. Ghe. Gr. Cantacuzino cu str. Enăchiță Văcărescu în vederea construirii Micropieței Păltiniș.

Amenajarea unei micropiețe agroalimentare în zona Păltiniș vine în întâmpinarea nevoilor și solicitărilor locuitorilor din această zonă în sensul că aceștia nu vor mai fi nevoiți să parcurgă distanțe mari pentru a avea acces la alte piețe agroalimentare, situate în alte zone ale municipiului.

Având în vedere toate aceste aspecte considerăm oportună concesionarea terenului situat la intersecția str. Ghe.Gr.Cantacuzino cu str. Enăchiță Văcărescu, în suprafață de 59,00 mp către S.C. Hale și Piețe S.A. în vederea amenajării Micropieței Păltiniș.

Față de cele prezentate, vă supunem analizei și aprobării proiectul de hotărâre alăturat privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 191/28.05.2009 referitoare la modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 85/2008 privind delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a bazarurilor, târgurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și Halelor Centrale, către S.C. „Hale și Piețe” S.A. în calitate de operator.

Viceprimar:

Catalina Nicoleta Bozianu

Consilieri:

Paul Palas

Gheorghe Popa

Ion Iancu

Constantin Popa

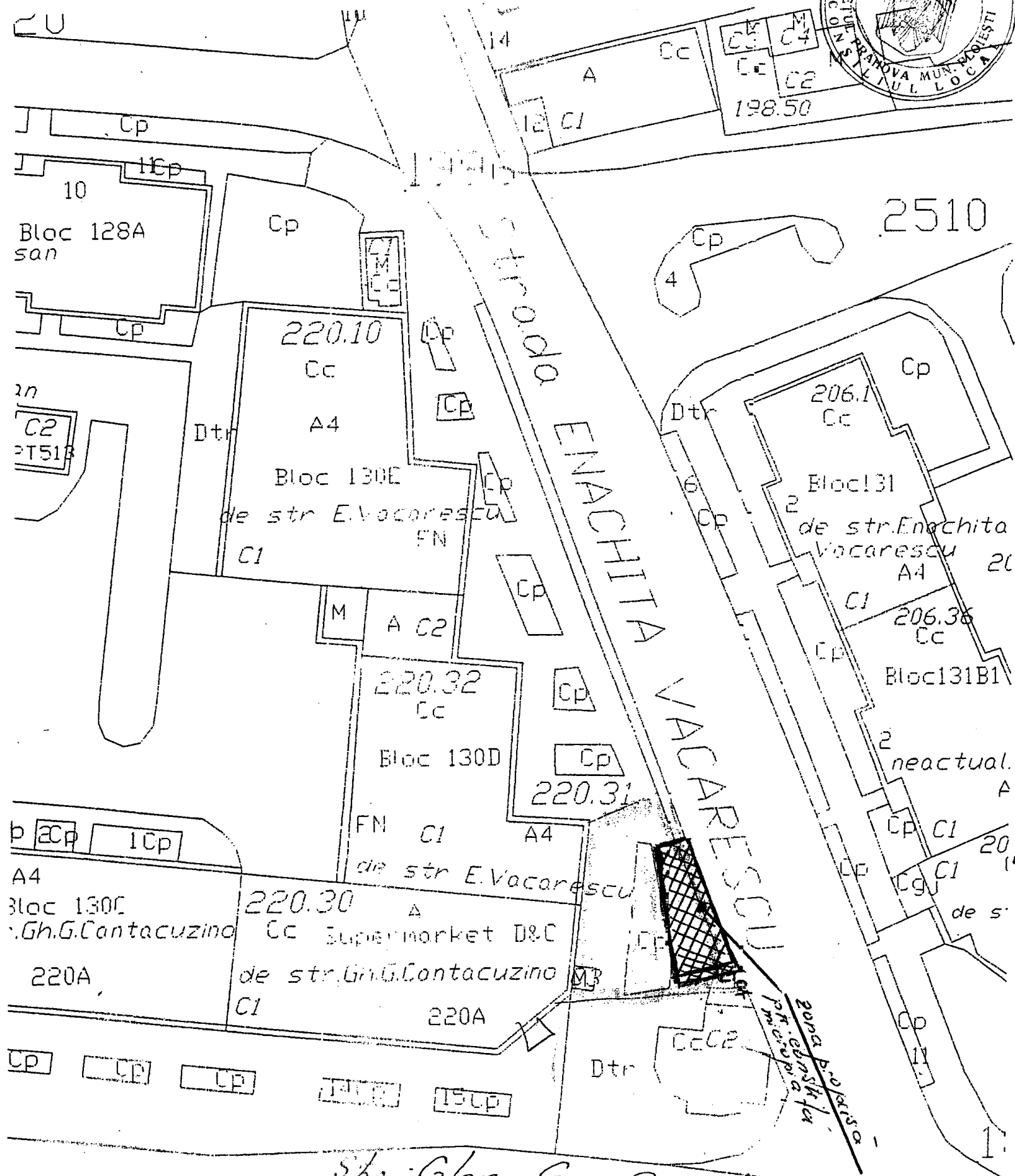
Radu Mateescu

Marilena Stanciu

Constantin Popa

Costel Horghidan

Cristian Dumitru



Str. Ghe. Gr. Cantacuzino.

SE-ANP
22.10.09

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
OFICIUL PUBLIC PROIECT
Strada Valeni nr.1-3, bloc 33K- Ploiesti
Telefon 0244514572

CONSILIUL LOCAL PLOIESTI
OFICIUL PUBLIC PROIECT
NR. 1201 Z 21. L. 10. AN 2009



21 OCT. 2009

PRIMARIA MUNICIPIULUI
PLOIESTI
ÎNREGISTRARE 023049

CATRE:

DIRECTIA PATRIMONIU

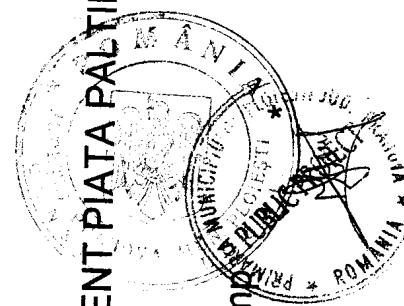
Serviciul Evidenta si Documentatii Bunuri in Domeniu public

Va trimitem alaturat planul de amplasament pentru Piata Pal'inis si va rugam sa ne puneti la dispozitie acte de proprietate daca se doreste inscrierea in cartea funciara a terenului.
Va multumim pentru colaborare.

1 Anexa – 1 fila- schita



SE - SERVICIU
ION STEFAN



PLAN AMPLASAMENT PIATA PALTINIS

Scara 1: 200

Suprafata = 59.00 m²

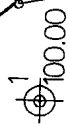


Strada Enachita Vacarescu

sp.v.

trotuar

BLOC 130 D



100.00

trotuar

MAGAZINE

sp.v.

11.88

platforma betonata

9.81

5.63

2.89

sp.v.

2.12

3.43

7

2.32

6

SC. Arghir LD SNC

chioscuri
metalice

SC. Cipad SRL

DIRECTIA GENERALA DE DEZVOLTARE URBANA
SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA
Nr. 307894/21.10.2009



27 OCT. 2009

Către

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECTIA EVIDENTA SI VALORIFICARE PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENTA SI DOCUMENTATII BUNURI IN
DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Referitor la adresa dumneavoastra nr. 307894/21.10.2009, inregistrata la Primaria municipiului Ploiesti, prin care solicitati punctul de vedere privind terenul situat la intersectia str. Gh. Gr. Cantacuzino cu str. Enachita Vacarescu conform planurilor de situatie anexate, va comunicam urmatoarele :

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti aprobat prin Hotararea nr. 209/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, terenul situat la intersectie str. Gh. Gr. Cantacuzino cu str. Enachita Vacarescu este situat in UTR – N - 2, avand urmatoarele reglementari urbanistice ;

- terenul este situat in intravilanul Mun. Ploiesti
- terenul se incadreaza in zona de impozitare B conf. H.C.L. 316/2002
- destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale ;

L— zona locuinte

-L.b— subzona predominant rezidentiala in blocuri cu regim de inaltime P+2-4, P+5-10
- functiunea dominanta ; locuinte individuale, cu regim de inaltime, majoritar parter;
locuinte in blocuri cu regim mediu/mixt/mare de inaltime, in cartiere construite in general dupa 1950

- functiuni complementare; institutii si servicii complexe ; activitati nepoluante ;
circulatii pietonale ; spatii verzi ; scuaruri

- utilizari permise ; locuinte individuale/ in blocuri ; locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie ; institutii publice aferente zonelor rezidentiale ; servicii profesionale, sociale si profesionale, comert ; activitati nepoluante ; anexe gospodaresti cu regim de inaltime P

- utilizari interzise ; unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante

- POT = 50%
- CUT = 1.5

Totodata va pecizam ca in lucrarea de cadastru imobiliar-edilitar din anii 1999-2008 existenta la servuciul de cadastru aceasta zona figureaza edificata cu simbolurile Dtr- drumuri trotuare si Cp- constructii parcuri.

Punctul de vedere al SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA este general si orientativ bazat pe documentatiile de urbanism iar amplasamentul este conform planului de situatie anexat.

ARHITECT SEF
ARH. SIMONA MUNTEANU



DIRECTOR ADJUNCT
ING. RITA MARCELA NEAGU

SERVICIUL DE DEZVOLTARE
URBANA SI METROPOLITANA
ING. DANIEL DUMITRU

Inspector, Vasilica Jarnea.
26.10.2009/ 2 expl.

DIRECTIA EVIDENTA SI VALORIFICARE PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENTA SI DOCUMENTATII BUNURI
IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
NR.22444/2009

16 OCT 2009

Catre,

S.C. HALE SI PIETE S.A
Str. Grivitei nr.15
Ploiesti

Urmare adresei dumneavoastra inregistrata sub nr.22444/2009 prin care solicitati regimul juridic al terenului situat in Ploiesti, in vecinatatea fostului complex Paltinis, identificat conform planului anexat de dumneavoastra, va comunicam urmatoarele:

In urma deplasarii in teren s-a constatat ca suprafata solicitata face parte din domeniul public al localitatii – trotuar si spatii verzi aferente strazii Enachita Vacarescu. Precizam ca pe planurile Theotop existente in evidentele Directiei Generale de Dezvoltare Urbana, o portiune din terenul solicitat figureaza in scris cu simbolul Cp- Constructii parc, iar o alta suprafata este in scris cu simbolul Dtr – drum trotuare.

Deasemeni, mentionam ca in Hotararea Guvernului Romaniei nr.1359/2001, Anexa F2, figureaza in scrise „Spatii verzi intravilane zona blocuri”, Sector Nord, blocuri Enachita Vacarescu in suprafata de 66.000 mp.

In urma suprapunerii planurilor cadastrale de catre proiectantii din cadrul serviciului de specialitate al Primariei municipiului Ploiesti, s-a constatat ca terenul in cauza face parte din fostele proprietati particulare din Ploiesti, str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.282 si nr.284.

Potrivit verificarilor efectuate de catre serviciile de specialitate din cadrul Primariei municipiului Ploiesti, s-au constatat urmatoarele : pentru imobilul situat in Ploiesti, str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.282 au fost identificate in baza de date notificările nr.37608/2001 si 37610/2001, care au fost solutionate prin Dispozitia nr.3276/16.06.2006, privind respingerea cererii notificate. Impotriva Dispozitiei nr.3276/2006, Oprescu Maria a formulat



contestatie in temeiul Legii nr.10/2001, contestatie ce a fost respinsa definitiv si irevocabil, prin Sentinta nr.875/06.06.2007, pronuntata de Tribunalul Prahova.

Referitor la imobilul situat in Ploiesti, str. Gh.Gr.Cantacuzino nr.284, s-a constatat ca pentru acesta nu au fost formulate notificari in conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 si nici actiuni in instanta de judecata.

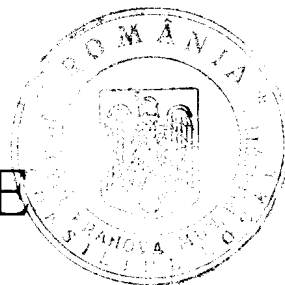
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tabirca

SEF SERVICIU,
Gabriela Mindrutiu

Am. primit 10x
Hilda Balaranu
16.10.2009

INTOCMIT:
D.I/2 EX.
15.10.2009

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARA:

TEREN

SITUAT IN : PLOIESTI,
STR. BRUMARELELOR – COMPLEX IDEAL

JUD. PRAHOVA

84,03 mp

BENEFICIAR :

DIRECTIA EVIDENTA SI VALORIFICARE PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENTA SI DOCUMENTATII BUNURI IN DOMENIUL
PUBLIC AL 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 .

IULIE 2009

C a t r e ,
DIRECTIA EVIDENTA SI VALORIFICARE PATRIMONIU
SERVICIUL EVIDENTA SI DOCUMENTATII BUNURI IN DOMENIUL
PUBLIC AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Referitor la : Evaluarea terenului situat in Ploiesti, str. Brumarelelor – Complex Ideal, jud. Prahova.

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

Sinteza evaluarii prezinta succinct datele de baza ale Raportului si opinia evaluatorului care, indica valoarea de piata la data de 18.06.2009 a imobilului, situata in jurul valorii :

$$\underline{V_p = 23949 \text{ RON} = 101345 \text{ Eu (fara TVA)}}$$

= (osutaunamiiitreisutepatruzecisicinciron)

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.

Cursul de schimb la data evaluarii, este 4,2317 RON / 1 Eu

Evaluator : O.P.



SINTEZA PROIECTULUI

Obiectul evaluarii : proprietate imobiliara compusa din teren situat in Ploiesti, str. Brumarelelor – Complex Ideal, jud. Prahova. Terenul este situat pe domeniul public al municipiului Ploiesti.

Drept de proprietate de evaluat : Imobilul – teren nu este grevat de sarcini, evaluatorului nefiindu – i comunicat altceva. Se considera ca dreptul de proprietate nu va fi transmis integral in cazul concesiunii.

Proprietar : Municipiul Ploiesti.

Beneficiar : DIRECTIA EVIDENTA SI VALORIFICARE PATRIMONIULUI
SERVICIUL EVIDENTA SI DOCUMENTATII BUNURI IN DOMENIUL
PUBLIC AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

Scopul evaluarii : estimarea valorii de piata in vederea concesiunii.

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

Data inspectiei : 18.06.2009

Data evaluarii : 18.06.2009

Descrierea proprietatii imobiliare : Imobilul este compus din teren cu suprafata de 84,03 mp.

REZULTATELE EVALUARII obtinute prin abordarile utilizate sunt urmatoarele

Tinand cont de scopul evaluarii si anume concesiune, s - au abordat doua metode de evaluare :

- Abordarea prin metoda comparatiilor = 23949 Eu; 101345 RON
- Abordarea prin metoda extractiei = 19747 Eu; 83563 RON

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

Valoarea estimata : Opinia evaluatorul este : valoarea de piata obtinuta prin abordarea metodei comparatiilor care a fost aleasa ca fiind de mai mare incredere si avand o relevanta primordiala in aceasta situatie de

concesionare, informatiile fiind certe, valoare care este azi la data de 18.06.2009



23949 Eu = 101345 RON
= (osutaunamiiitreisutepatruzecisicinciron)
(fara TVA)

Curs valutar BNR la data evaluarii : 4,2317 RON/Eu

Evaluator : O.P.P. PLOIESTI



CERTIFICARE



Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in acest Raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, impartiale, neinfluentate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare. In plus, certific faptul ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul prezentului Raport de evaluare si nici un interes sau influente legate de partile implicate. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, inspectie facuta la data 18.06.2009.

Implicarea evaluatorului nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de beneficiarul lucrării si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza beneficiarului in functie de opinia evaluatorului.

Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) .

Evaluatorul poseda cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Nici o persoana cu exceptia celor specificate in raport nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Proprietatea (terenul) 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 elaboarării acestui Raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua al ANEVAR.

Evaluator,

O.P.P. PLĂNEȘTI



CUPRINSUL

<u>I.DATE GENERALE</u>	pag. 8
<i>I.1 - Obiectul evaluarii</i>	pag. 8
<i>I.2 - Scopul evaluarii</i>	pag. 8
<i>I.3 - Proprietar</i>	pag. 8
<i>I.4 - Beneficiar</i>	pag. 8
<i>I.5 - Data inspectiei</i>	pag. 8
<i>I.6 - Data evaluari si cursul valutar</i>	pag. 8
<i>I.7 - Data intocmirii raportului de evaluare</i>	pag. 8
 <u>II.PREMIZELE EVALUARII</u>	pag. 8
<i>II.1 - Ipoteze restrictive si conditii limitative</i>	pag. 8
<i>II.2 - Declaratia de conformitate</i>	pag.10
<i>II.3 - Obiectul evaluarii</i>	pag.10
<i>II.4 - Scopul si utilizarea evaluarii</i>	pag.11
<i>II.5 - Drepturile de proprietate</i>	pag.11
<i>II.6 - Baza de evaluare</i>	pag.11
<i>II.7 - Tipul valorii estimate</i>	pag.11
<i>II.8 - Definitia valorii</i>	pag.11
<i>II.9 - Data redactarii raportului</i>	pag.11
<i>II.10 - Data evaluarii</i>	pag.11
<i>II.11- Data inspectiei</i>	pag.11
<i>II.12- Moneda raportului</i>	pag.11
<i>II.13- Modalitatea de plata</i>	pag.11
<i>II.14- Surse de informatii</i>	pag.11
<i>II.15- Clauza de nepublicare</i>	pag.11
 <u>III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</u>	pag.11
<i>III.1- Definirea pietei</i>	pag.11
<i>III.2- Oferta competitiva</i>	pag.14
<i>III.3- Analiza cererii</i>	pag.15
<i>III.4- Echilibrul pietei</i>	pag.15

<u>IV.DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE</u>	pag.16
<i>IV.1- Identificarea proprietatii</i>	pag.16
<i>IV.2- Descrierea juridica</i>	pag.16
<i>IV.3- Localizare</i>	pag.16
<i>IV.4- Descrierea amplasamentului</i>	pag.16
<i>IV.5- Date privind impozitarea</i>	pag.17
<i>IV.6- Istoricul proprietatii</i>	pag.17

<u>V.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI</u>	pag.17
--	--------

<u>VI.EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE</u>	pag.18
<i>VI.1- Evaluarea terenului si a amenajarilor</i>	pag.18
<i>VI.2- Aplicarea abordarilor</i>	pag.18
<i>VI.2.1-Abordarea prin metoda comparatiilor</i>	pag.18
<i>VI.2.2-Abordarea prin metoda extractiei</i>	pag.22
<i>VI.3- Reconcilierea valorilor, opinia si concluziile evaluatorului</i>	pag.22
<i>VI.4- Estimarea valorii finale</i>	pag.23

V.ANEXE

- Harta zonei
- Anexa nr 1 – plan de amplasament
- Foto

I.DATE GENERALE

I.1 Obiectul evaluarii : proprietate imobiliara – *teren* intravilan , categoria de folosinta curti – constructii, situat in Ploiesti, str. Brumarelilor-Complex Ideal, jud. Prahova

I.2 Scopul evaluarii : estimarea valorii de piata in vederea concesiunii, conform Standardului International de Evaluare IVS1.

I.3 Proprietar : Municipiul Ploiesti

I.4 Beneficiar : DIRECTIA EVIDENTA SI VALORIFICARE PATRIMONIULUI
SERVICIUL EVIDENTA SI DOCUMENTATII BUNURI IN DOMENIUL
PUBLIC AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

I.5 Data inspectiei : 18.06.2009

I.6 Data evaluarii : 18.06.2009

I.7 Data intocmirii raportului de evaluare : 06.07.2009

II.PREMIZELE EVALUARII

II.1- Ipoteze restrictive si conditii limitative

Ipoteze restrictive

Inspectia s – a facut personal si vizual pentru intreaga proprietate imobiliara.

Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate asupra situatiei juridice sau a dreptului de proprietate pentru teren sau pentru constructii, pentru orice problema de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive.

Se presupune ca nu exista vicii ascunse ale proprietatii care ar afecta valoarea si nici nu au fost aduse la cunostinta evaluatorului ; nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea unor studii tehnice necesare pentru descoperirea lor.

Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;

Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice, in afara cazurilor cand neconformitatea lor a fost identificata, descrisa si luata in considerare in acest raport ;



Nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sa fie prezente pe proprietate ;

Se presupune ca nu exista probleme de mediu si valoarea este estimata netinand seama de problemele de mediu.

Se presupune ca nu sunt factori poluanti in terenul de fundare.

Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.

Se presupune ca folosirea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza astfel.

Pentru informatiile furnizate de client sau terte persoane evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate si le considera credibile si reale si conform mentionarilor proprietarului a considerat ca nu exista sarcini asupra imobilului si nu ni le – a comunicat.

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii cu influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.

Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare supuse schimbarii si conditiilor viitoare.

Planul de amplasament a fost intocmit de catre OPP Ploiesti in iunie-iulie 2009.

Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor fata de toate partile interesate.

Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le – a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative

Valorile separate din raport nu pot fi utilizate in combinatie cu o alta evaluare, in caz contrar ele fiind invalide.

Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial angajamente in aceasta privinta.

Raportul de evaluare nu se poate publica partial sau integral fara acordul prealabil al evaluatorului cu privire la forma si contextul in care poate sa apara.

Evaluatorul a efectuat lucrarea fara a i se prezenta plan de amplasament si delimitare si fara certificat de urbanism.

Nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de o alta persoana in afara beneficiarului lucrarii, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

II.2 – Declaratia de conformitate

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu beneficiarul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Relatia cu beneficiarul este o relatie profesionala (OPP fiind un serviciu separat al primariei) prin care nu se impune din partea beneficiarului nici un fel de conditie. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de client. In aceste conditii, subsemnata, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

II.3 - Obiectul evaluarii

Proprietate imobiliara *teren* intravilan, categoria de folosinta curti - constructii, situat in Ploiesti, str. Brumarelelor - Complex Ideal, jud. Prahova.

II.4 - Scopul si utilizarea evaluarii

Estimarea valorii de piata in vederea concesiunii, conform Standardului International de Evaluare IVS 1.

II.5 - Drepturile de proprietate

Dreptul de proprietate transmis nu este integral in cazul concesiunii, nefiind comunicata evaluatorului nici o grevare de sarcini.

II.6 - Baza de evaluare

Baza de evaluare este valoarea de piata conform Standardelor Internationale de Evaluare utilizand doua abordari: abordarea prin comparatii si abordarea prin metoda extractiei, valorile fiind conciliate de catre evaluator care a selectat o singura valoare.

II.7 - Tipul valorii estimate : Valoarea de piata.

II.8 - Definitia valorii

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

II.9- Data redactarii raportului : 06.07.2009

II.10- Data evaluarii si cursul valutar

18.06.2009 cand cursul de schimb la BNR era 4,2317 RON / Eu

II.11- Data inspectiei : 18.06.2009. A fost facuta personal si vizual pentru intreaga proprietate imobiliara.

II.12- Moneda raportului

Moneda nationala

II.13- Modalitatea de plata

Se presupune ca plata se va face cash.

II.14- Surse de informatii

- Imobilul situat in Ploiesti, str. Brumarelelor - Complex Ideal
- Actele si informatii luate de la beneficiar.
- Date si informatii din publicatii de specialitate (RAID), date de la agentii imobiliare (Adler), de la societati de constructii, persoane fizice implicate in tranzactii
- Standarde Internationale de Evaluare editia a VIII a 2007
- Suport de curs
- Alte date din banca proprie de date ;

II.15- Clauza de nepublicare

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 ;

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.- Analiza pietei imobiliare

III.1. Definirea pietei.

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri (bani).

Piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Caracteristicile pietei imobiliare :

- exista decalaj intre cerere si oferta desi acestea tind catre un echilibru care totusi nu este atins.
- depinde de gradul de ocupare, de nivelul de crestere al chiriilor, de nivelul salariilor, de stabilitatea veniturilor, de numarul de locuri de munca.
- preturile la proprietatile imobiliare depind de dobanzile practicate, de cresterea nivelului creditului, de durata rambursarii
- piata imobiliara este determinata de factori sociali, economici, administrativi si de mediu
- pietele imobiliare sunt influentate de comportamentul, interactiunea si motivatiile dintre cumparatori si vanzatori, de faptul ca acestia nu sunt intotdeauna bine informati si sunt diferite de pietele eficiente.
- piata imobiliara nu se autoregleaza si este afectata de reglementarile guvernamentale si locale.

Pietele imobiliare inca sunt considerate ineficiente. Pe pietele imobiliare preturile sunt inca relativ ridicate si deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului ce poate fi obtinut, dobanzile, marimea avansului, durata rambursarii.

Municipiul Ploiesti, resedinta judetului Prahova este situat la 60 km nord de Bucuresti si la 110 km sud de Brasov. Accesul in oras se face rutier si feroviar. De asemenea intre capitala si Ploiesti este amplasat aeroportul Henri Coanda.

Municipiul Ploiesti este dezvoltat din toate punctele de vedere : economic, industrial, comercial. Gradul de densitate al populatiei este mare, iar somajul in Prahova are cota medie de 5,50 % in luna aprilie 2009, sub 5,70 % fata de somajul pe tara, salariul mediu brut fiind de 1799 lei

fata de media pe tara de 1930 lei. Datorita dezvoltarii orasului populatia din imprejurimi s- a angajat la diversele societati din Ploiesti



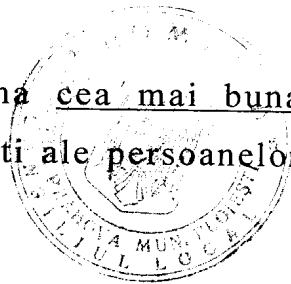
In Ploiesti datorita densitatii mari a populatiei s – au executat foarte multe blocuri insa actualmente preferintele se indreapta catre case de locuit avand in vedere costul mare al utilitatilor la bloc. Astfel administratia locala si – a propus sa realizeze un cartier pentru locuinte destinate tinerilor in cartierul Ghighiu iar societatea particulara Triumf Construct ridica un cartier de locuinte pe str. Gageni. Si ANL a construit blocuri in zona de vest a orasului – cartier 9 Mai si in centru pe str. Ion Maiorescu si mai executa in apropiere de magazinul Billa. Firmele particulare s – au mai implicat si realizeaza constructii de locuinte – case sau blocuri – si in cartier ROUA iar in apropierea parcului Mihai Viteazul societatea URBAN construiește un bloc de locuinte. In ultimii ani in partea de nord a orasului s – a dezvoltat o zona rezidentiala – cartierul Albert si cartierul Carino, cu o populatie cu venituri mai mari peste medie, cartiere care deja au sau vor avea si o multitudine de societati comerciale de diferite profiluri. Situat la 1 km distanta fata de iesirea din partea de nord a Ploiestiului va fi edificat cartierul Primavera cuprinzand ansamblu rezidential, birouri si spatii comerciale. In zona semicentrala a municipiului se va construi ansamblul rezidential DORA.

In cazul de fata se analizeaza atat proprietatea in cauza cat si proprietatile competitive si complementare din zona mediana a municipiului Ploiesti. Numarul de cereri privind vanzarea de terenuri este mai mult in stagnare, tranzactiile imobiliare fiind foarte putine pentru ca imprumuturile ipotecare sunt mai greu de accesat. Terenurile sunt vandute ori pentru extinderea locuintelor sau repararea acestora, ori pentru diverse persoane juridice care pentru buna desfasurare a activitatii, cumpara aceste terenuri. Din cauza ofertei reduse de terenuri libere in municipiul Ploiesti, se achizitioneaza terenuri cu case care se vor demola, cumparatorul alegandu – si proiectul de constructie pe care il doreste, indiferent daca acea constructie cumparata este din punct de vedere al rezistentei demolabila sau nu. In zona sunt blocuri, filiala BCR, farmacie, cabinete

AG

medicale, Spitalul Judetean. Populatia este de categoria celor cu venituri medii.

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati - teren, in acest caz proprietati ale persoanelor juridice pentru piata imobiliara a municipiului Ploiesti.



III.2 Oferta competitiva

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar. Se vor studia proprietatile competitive formate din stocul de proprietati existente. In zona de interes pentru proprietatea de evaluat ofertele de vanzare cat si de inchiriere pentru o asemenea proprietate sunt reduse si de aceea unele preturi solicitate sunt inca mari. O parte din ofertanti au mentinut preturile in euro din 2008 netinand cont ca euro a crescut cu aproximativ 20 % si de aceea au oferte de aproape un an de zile, terenuri care nu le vand. Unii ofertanti vazand piata in stagnare au inteles sa scada preturile.

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

S – a studiat gradul de ocupare de catre proprietari si de catre chiriasi.

S – a studiat transformarea pentru utilizari alternative.

S – au vazut conditiile economice si imprejurarile speciale, s –au studiat impactul normativelor in constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari, asupra volumului si costurilor constructiilor.

S – au luat in considerare proprietati comparabile din punct de vedere al destinatie.

Preturile de oferta in zona pentru proprietati similare sunt cuprinse intre 130 Eu/mp si 350 Eu/mp.

ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATEA		
	A	B	C
PRET DE VANZARE (OFERTA) Eu	48000	70000	55000
ADRESA	Zona Castor	Str.Gageni-zona RATP	Zona Castor-zona RATP
TIP DE PROPRIETATE IMOBILIARA	Rezidentiala, comerciala, administrativa	Rezidentiala, comerciala, administrativa	Rezidentiala, comerciala, administrativa
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Integral	Integral	Integral
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata
DATA VANZARII(OFERTEI)	iun .09	iun. 09	iun. .09
SUPRAFATA TEREN	136,00	280,00	207,00



III.3 Analiza cererii

Pe piata spatiilor comerciale se analizeaza populatia in zona, veniturile pe cap de locuitor si de familie, puterea de cumparare, rata de incetinire a vanzarilor in zona comerciala, volumul minim de vanzari, gradul de ocupare a spatiilor comerciale pe piata, procentul de cumparaturi facute de persoane din afara ariei pietei, modul de utilizare a terenurilor, accesibilitatea factorii ce afecteaza atractivitatea centrului comercial.

Cererea este in scadere datorita accesarii mai greu la creditele ipotecare si datorita dorintei unui segment al populatiei care prefera locuintele unifamiliale sau solicitarii societatilor comerciale, dar in zona imobilului de evaluat ofertele sunt destul de reduse.

Pe piata terenurilor cererea este mai mult in stagnare asteptandu – se relaxarea creditelor pentru locuinte sau pentru diverse societati.

Conform unui sondaj realizat de o banca austriaca, Ploiestiul a ajuns pe locul 19 in topul oraselor preferate de europenii care lucreaza in tara noastra, avand una dintre cele mai rapide evolutii in privinta calitatii afacerilor din ultimii ani. De aceea, cererea si pe piata terenurilor din municipiu a fost mare insa acum este in scadere (chiar stagnare) pana la relaxarea creditelor. De aceasta situatie profita societatile care dispun de capital si pot achizitiona imobile la un pret mai mic.

III.4 Rezultatul cerere – oferta (echilibrul pietei)

O piata in depresiune (stagnanta) este o piata in care o scadere a cererii este insotita de o supraoferta si de o scadere a preturilor. O piata in depresiune (stagnanta) este o piata a cumparatorului deoarece cumparatorii sunt in avantaj. Se poate considera ca din cauza ofertei reduse pentru acest tip de proprietate imobiliara–speciala avem o ”piata a cumparatorilor”. Desi cererea si oferta de proprietati imobiliare tind catre un echilibru, acest punct practic nu este atins si exista intotdeauna un decalaj intre ele. In general in municipiul Ploiesti piata imobiliara pentru terenuri la momentul actual este o piata stagnanta in care cumparatorii pot obtine preturi mai mici. Pe termen lung se poate considera ca populatia va ramane in zona, ca vor veni si altii din afara zonei de lucru si cererile de proprietati imobiliare vor creste dupa stabilizarea preturilor de pe piata imobiliara. Momentan cererea este in stagnare dar se asteapta la cresteri de solicitari mai ales de la persoane juridice.

24

Acum este o piata slaba care are o cerere scazuta si un nivel al preturilor in scadere.

Pe termen scurt piata imobiliara a terenurilor este in dezechilibru si datorita cererii reduse insotita de o supraoferta este o piata a cumparatorilor.

Se tinde spre un echilibru al cererii si al ofertei.

Conform celor de mai sus, evaluatorul se afla in situatia de instabilitate a pietei avand in vedere lipsa unei baze rezonabile de comparabile si schimbarea foarte rapida a conditiilor pietei.

IV.DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

IV.1- Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara de evaluat – *teren* intravilan, categoria curti – constructii - se afla situat in Ploiesti, str. Brumarelelor – Complex Ideal, jud. Prahova. Imobilul se afla in zona mediana a municipiului. Este o zona cu proprietati rezidentiale si cabinete medicale, filiala BCR, farmacie banca comerciala, spital judetean, cu toate utilitatile. Terenul este ocupat, cu tarabe.

IV.2- Descrierea juridica

Terenul in suprafata de 84,03 mp este situat in intravilanul orasului si apartine domeniului public al municipiului Ploiesti. Nu au fost puse la dispozitia evaluatorului certificate de urbanism.

IV.3- Localizare

Proprietatea imobiliara de evaluat – *teren* se afla situat in Ploiesti, str. Brumarelelor – Complex Ideal, jud. Prahova. Imobilul se afla in zona mediana a municipiului. Este o zona cu proprietati rezidentiale si societati cu diverse profiluri de activitate, cu toate utilitatile. In zona exista farmacie, cabinete medicale, filiala BCR, spital judetean, care satisfac partial cerintele populatie din apropiere. Reteaua de transport in comun este in apropiere, cu mijloace de transport suficiente (autobuze, tramvaie) care nu afecteaza linistea. Populatia este formata mai mult din persoane cu venituri medii.

IV.4- Descrierea amplasamentului

Terenul in suprafata de 84,03 mp este plan, fara denivelari si impedimente care sa – i afecteze functionalitatea/utilizarea, este asfaltat si betonat. Categoria de folosinta este de curti – constructii. Are toate utilitatile tehnico - edilitare necesare.

Din informatiile luate de la locuitorii din zona, a rezultat ca nu sunt probleme de mediu care ar putea afecta valoarea proprietatii si ambientul este destul de linistit, civilizat neafectat de mijloacele de transport.

In apropiere exista str. Cameliei artera secundara si str. Gageni artera principala cu mai multe benzi de circulatie.

IV.5- Date privind impozitarea

Imobilul se situeaza in zona doi de impozitare (din cele patru existente) stabilita de catre autoritatile locale.

IV.6- Istoricul proprietatii

Imobilul face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de CEA MAI BUNA UTILIZARE este definit ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

St = 84,03 mp

Zona mediana

Utilizare : comerciala

CMBU se poate analiza pentru terenul liber sau pentru terenul construit.

CMBU trebuie sa indeplineasca patru criterii :

- sa fie permisa legal
- posibil fizic
- fezabil financiar
- maximum productiva

Trebuie sa se identifice cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce ii apartin.

Se considera un teren situat intr – o zona pentru locuinte sau pentru spatii administrative, comerciale. Actualmente terenul este ocupat tarabe . Avand in vedere scopul evaluarii – concesionare – se constata ca cea mai buna utilizare a terenului construit este pentru piata agro-alimentara, aceasta utilizare avand valoarea cea mai mare. Este permisibil legal prin regulamentul de urbanism (se presupune), este posibil fizic deoarece dimensiunea, forma, suprafata, structura geologica a terenului permit acest lucru, este fezabila financiar pentru ca utilizarile care indeplinesc criteriile de permise legal si posibile fizic pot produce venituri care acopera toate cheltuielile si este maxim productiva in utilizarea terenului pentru piata agro-alimentara.

VI. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Etapele parcurse :

- Inspectia pe teren
- Informatii luate de la proprietar pe baza grilei evaluatorului
- Ipoteze restrictive si conditii limitative

Stabilirea tipului de valoare in functie de scopul evaluarii

Analiza informatiilor

Abordarea metodelor de evaluare

VI.1 - Evaluarea terenului si a amenajarilor

VI.2- Aplicarea abordarilor confor Standardelor Internationale ed.VIII 2007

VI.2.1 Metoda abordarii prin comparatia vanzarilor

Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Prin aceasta metoda, informatiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Metoda comparatiei directe este in relatie cu cele patru principii ale evaluarii :

- cererea si oferta
- substitutia
- echilibrul
- influentele externe

Etapele procedurii de baza in aplicarea metodei comparatiei directe sunt :

- cercetarea pietei pentru a obtine o imagine de ansamblu si apoi pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare similare cu proprietatea de evaluat ;
- verificarea informatiilor din doua surse prin confirmarea ca datele sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective ;
- alegerea unor criterii de comparatie si elaborarea analizei comparative pe fiecare criteriu ;

- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea* evaluata
ajustarea adecvata a pretului de vanzare (oferta a fi facuta pe proprietati comparabile ;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice



Elementele de comparatie de baza sunt drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, de vanzare, conditiile pietei si elementele ce tin de relatiile proprietatilor imobiliare intre ele (localizare, caracteristici fizice, economice, utilizare, componente non imobiliare ale valorii daca este cazul).

S – au selectat trei proprietati comparabile de pe piata imobiliara.

ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATEA		
	A	B	C
PRET DE VANZARE (OFERTA) Eu	48000	70000	55000
ADRESA	Zona Castor	Str. Gageni –zona RATP	Zona Castor-zona RATP
TIP DE PROPRIETATE IMOBILIARA	Rezidentiala, comerciala, administrativa	Rezidentiala, comerciala, administrativa	Rezidentiala, comerciala, administrativa
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Integral	Integral	Integral
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata
DATA VANZARII(OFERTEI)	iun .09	iun .09	iun .09
SUPRAFATA TEREN	136,00	280,00	207,00

Terenul de evaluat :

St =84,03 mp

Zona = mediana

Utilitati = toate;

Conditii de finantare = la piata

Situat in zona mediana rezidentiala, administrativa, comerciala

Stare teren = ocupat cu tarabe

Drum acces = asfalt

Forma = neregulata

Terenurile comparabile cu cel de evaluat sunt urmatoarele :

Comparabila A.-zona mediana, zona Castor, St= 136,00mp, deschidere = 7,50, utilitati, 48000 Eu, iunie 2009, casa renovabila, drept de proprietate transmis integral, oferta, ziarul Raid, agentia Adler, telefon 0244513882;

Comparabila B.- zona mediana, str. Gageni-zona RATP, St = 280,00 mp, deschidere = 10,00 m, casa demolabila, utilitati, 70000 Eu, iunie 2009, drept de proprietate transmis integral, oferta, ziarul Raid, persoana fizica, telefon 0721439454;

ah

Comparabila C.- zona mediana, zona Castor-RATP St = 207,00 mp, deschidere = 12,00 m, utilitati, constructii demolabile (casa + anexa), 55000 Eu, iunie 2009, drept de proprietate transmis integral, oferta, persoana fizica, telefon 0752205076;



Dupa aplicarea corectiilor se va stabili totalul corectiilor exprimate absolut si procentual din pretul de vanzare si se va stabili valoarea finala tinand cont de corectia absoluta cu procent cel mai mic.

Elemente de comparatie	Terenul de evaluat	Comparabila		
		A	B	C
Suprafata teren	84,03	136,00	280,00	207,00
Pret vanzare sau oferta Eu		48000	70000	55000
Pret unitary		353,00	250,00	266,00
Vanzare sau oferta		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru oferta		-12% -42.36	-12% -30.00	-12% -31.92
Pret corectat		310,64	220,00	234,08
Drept de proprietate transmis	concesionare	integral	integral	integral
Cor. ptr.dreptul de propr.trasm.		-10% -31.06	-10% -22.00	-10% -23.41
Pret corectat		279,58	198,00	210,67
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie ptr conditii de finantare		-	-	-
Pret corectat		279,58	198,00	210,67
Conditii de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.
Corectii ptr conditii de vanzare		-	-	-
Pret corectat		279,58	198,00	210,67
Conditii de piata	iun 09	iun 09	iun 09	iun 09
Corectii pentru conditii de piata		-	-	-
Pret corectat		279,58	198,00	210,67
Corectii pentru :				
-Localizare si amplas pe strada	mediana	similar	mai slab	mai slab
-Corectii ptr loc.si amplas.pe str.		-	+2% +3,96	+2% +4,21
-Corectii ptr suprafata,forma, d/s		-1% -2.80	-2% -3.96	-1% -2.11
-Utilitati	da	da	da	da
Corectii total		-2.80	-	+2.10
Pret corectat		276,78	198,00	212,77
Casa demolabila		da	da	da
Corectii pentru casa demolabila		+8	+10	+10
Pret corectat		284,78	208,00	222,77
Corectie neta totala		-68,22	-42,00	-43,23
Corectie neta totala %		-19,33%	-16,80%	-16,25

24

Corectie absoluta totala		84,22	62,00	67,43
Corectie absoluta totala %		23,86%	24,80%	25,35%
Valoare estimata propusa				285,00



- Corectia pentru oferta s- a facut la comparabilele A, B, C, deoarece nu a fost incheiata tranzactia iar procentul mediu de 12 % a fost stabilit ca urmare a informatiilor detinute de pe piata imobiliara pentru aceste terenuri cat si de la persoanele interesate in tranzactie, pretul ofertat scazand in urma negocierilor.

- Corectia pentru dreptul de proprietate s – a facut, deoarece dreptul de proprietate nu se transmite integral in cazul concesiunii iar procentul de 10 % este suficient pentru aceasta corectie.

- Nu a fost necesara nici o corectie pentru conditiile de finantare, conditiile de vanzare si conditiile de piata.

- Pentru localizare si amplasare pe strada se face o corectie recunoscuta de piata pentru piata agroalimentara in functie de zona, de amplasare in cadrul zonei. S –au aplicat corectii pozitive la comparabilele B,C acestea fiind situate in zona mai slabe ca pozitionare pentru o piata agro-agroalimentara, fata de imobilul de evaluat.

- Corectia pentru suprafata, forma deschidere s – a facut la toate comparabilele tinand cont ca suprafata si forma acestora sunt mai bune,tinand cont si de utilizarea terenului, dandu – se astfel corectii negative.

- De asemenea s-au aplicat o corectii pentru demolarea constructiilor existente.

In urma analizarii informatiilor si corectiilor facute s – a calculat suma algebrica a corectiilor nete (valoarea neta) si s – au insumat corectiile brute (valoarea bruta) observandu - se comparabila "A " care inregistreaza cea mai mica valoare procentuala a corectiilor brute (23,86%).

Evaluatorul estimeaza ca valoarea rezonabila obtenabila pe piata a terenului de evaluat este : $84,03 \text{ mp} \times 285,00 \text{ Eu} / \text{mp} = 23949 \text{ Eu}$.

Deci, proprietatea de evaluat are valoare de =

23949 Eu = 101345 RON

VI.2.2 Metoda extractiei

Metoda este o varianta a metodei alocarii si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin scaderea contributiei constructiilor care este estimata prin costuri si deprecieri. Aceasta metoda este utilizata cand constructiile contribuie foarte putin la valoarea totala a proprietatii.

Valoarea terenului data de metoda extractiei poate fi utilizata pentru comparatie cu preturile din tranzactiile terenurilor libere.

Constructia (locuinta)cu suprafata construita aproximativa de 70,00 mp situata in zona apropiata pe str. Vidinului si teren de 240,00 mp, ofertata cu 70000 Eu . Constructia este din caramida. Se considera ca la negociere scade pretul cu 12 % conform datelor pietii imobiliare : $70000 \text{ Eu} \times 0,88 = 61600 \text{ Eu}$

Conform preturilor de constructie de pe piata imobiliara, preturi care variaza de la 400 Eu/mp la 1100 Eu / mp pentru acest tip se constructie se apreciaza un pret pe mp de 500 Eu.

$$70 \text{ mp} \times 500 \text{ Eu} / \text{mp} = 35000 \text{ Eu}$$

Se aplica uzura si rezulta restul de :

$$35000 \text{ Eu} \times (1,00 - 0,85) = 5250 \text{ Eu}$$

Rezulta valoarea terenului :

$$61600 \text{ Eu} - 5250 \text{ Eu} = 56350 \text{ Eu} / 240,00 \text{ mp} = 235 \text{ Eu} / \text{mp}$$

Valoare teren de evaluat

$$235 \text{ Eu} / \text{mp} \times 84,03 \text{ mp} = 19747 \text{ Eu} ; 83563 \text{ RON}$$

VI.3- Reconcilierea valorilor, opinia si concluziile evaluatorului

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

Dupa aplicarea metodelor de evaluare de mai sus s – au obtinut urmatoarele valori (rotunjite) :

- **METODA COMPARATIEI DIRECTE** **23949 Eu = 101345 RON**

- **METODA EXTRACTIEI** **19747 Eu = 83563 RON**

S – a procedat la revederea intregii evaluari, evaluatorul asigurandu – se ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica aplicate, au condus la judecati consistente.

Evaluatorul s – a asigurat ca datele utilizate sunt autentice, suficiente si pertinente si s –au avut in vedere urmatoarele principii :

- Valoare este o predictie

24

- Valoarea este subiectiva
- Valoarea este o comparare
- Orientarea pe piata

Criteriile utilizate pentru estimarea finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt : adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

IN OPINIA NOASTRA VALOAREA DE PIATA ESTIMATA, RECOMANDATA – bazata pe experienta si judecata evaluatorului - A IMOBILULUI – *TEREN* - SITUAT IN PLOIESTI, STR. BRUMARELELOR – COMPLEX IDEAL, JUD. PRAHOVA, LA DATA DE 18.06.2009, PENTRU CONCESIONARE, ESTE :

23949 Eu = 101345 RON

= (osutaunamiiitreisutepatruzecisicinciron)

Valoare a fost stabilita prin metoda abordarii prin comparatii, considerata de catre evaluator de cea mai mare incredere, acesta metoda avand o relevanta primordiala in acest caz de concesionare, informatiile fiind certe si care este cel mai probabil pret obtenabil pe piata.

VI.4- Estimarea valorii finale

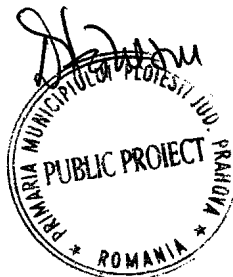
IN OPINIA EVALUATORULUI VALOAREA DE PIATA ESTIMATA, RECOMANDATA, A IMOBILULUI - *TEREN* SITUAT IN PLOIESTI, STRADA BRUMERELELOR-COMPLEX IDEAL, JUD. PRAHOVA, LA DATA DE 18.06.2009, PENTRU CONCESIONARE, ESTE :

23949 Eu = 101345 RON

=(osutaunamiiitreisutepatruzecisicinciron)

(fara TVA)

Director,
ing. LILIANA STANESCU



Evaluator,
ing. MIHAELA CARMENCITA CONSTANTINESCU

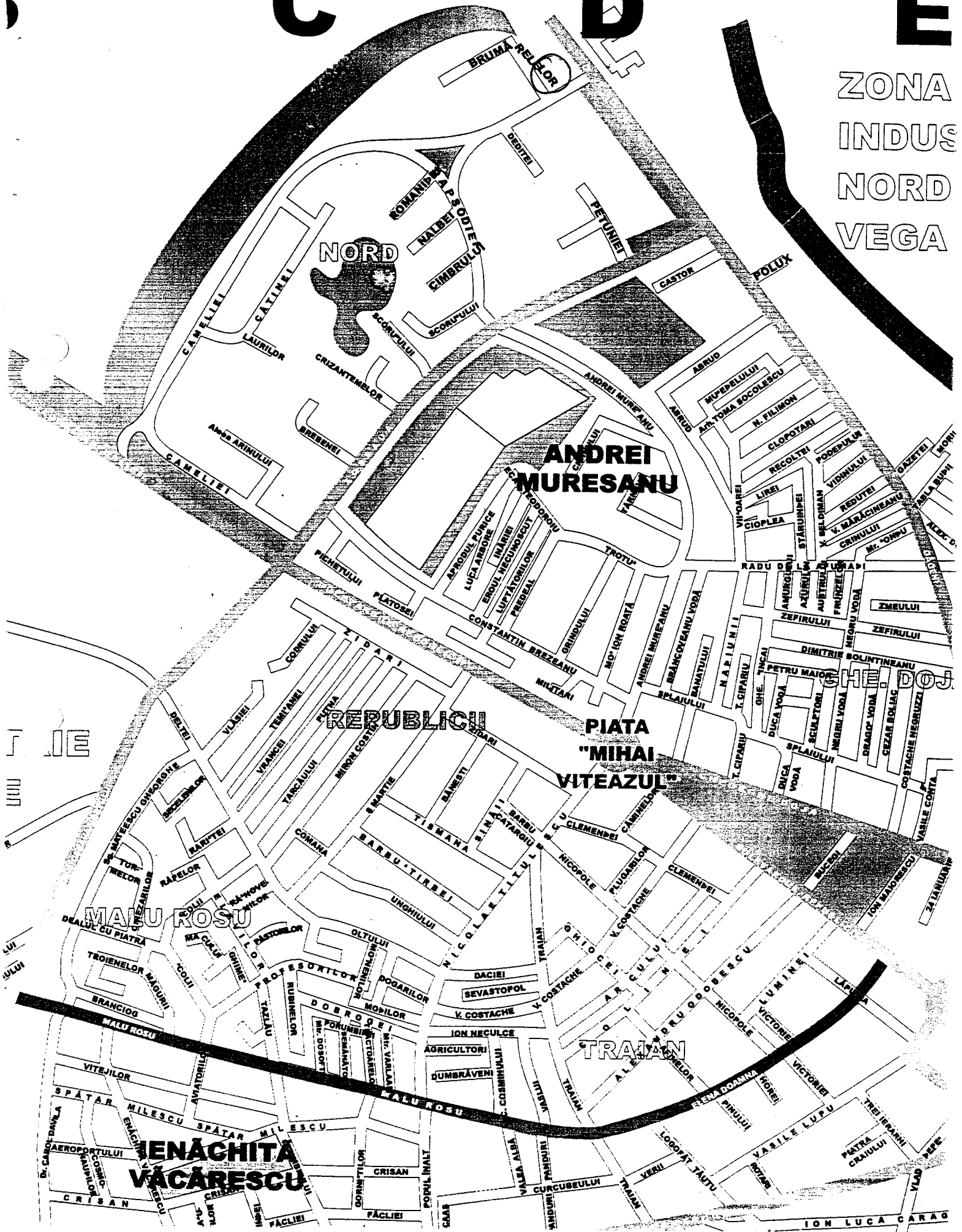


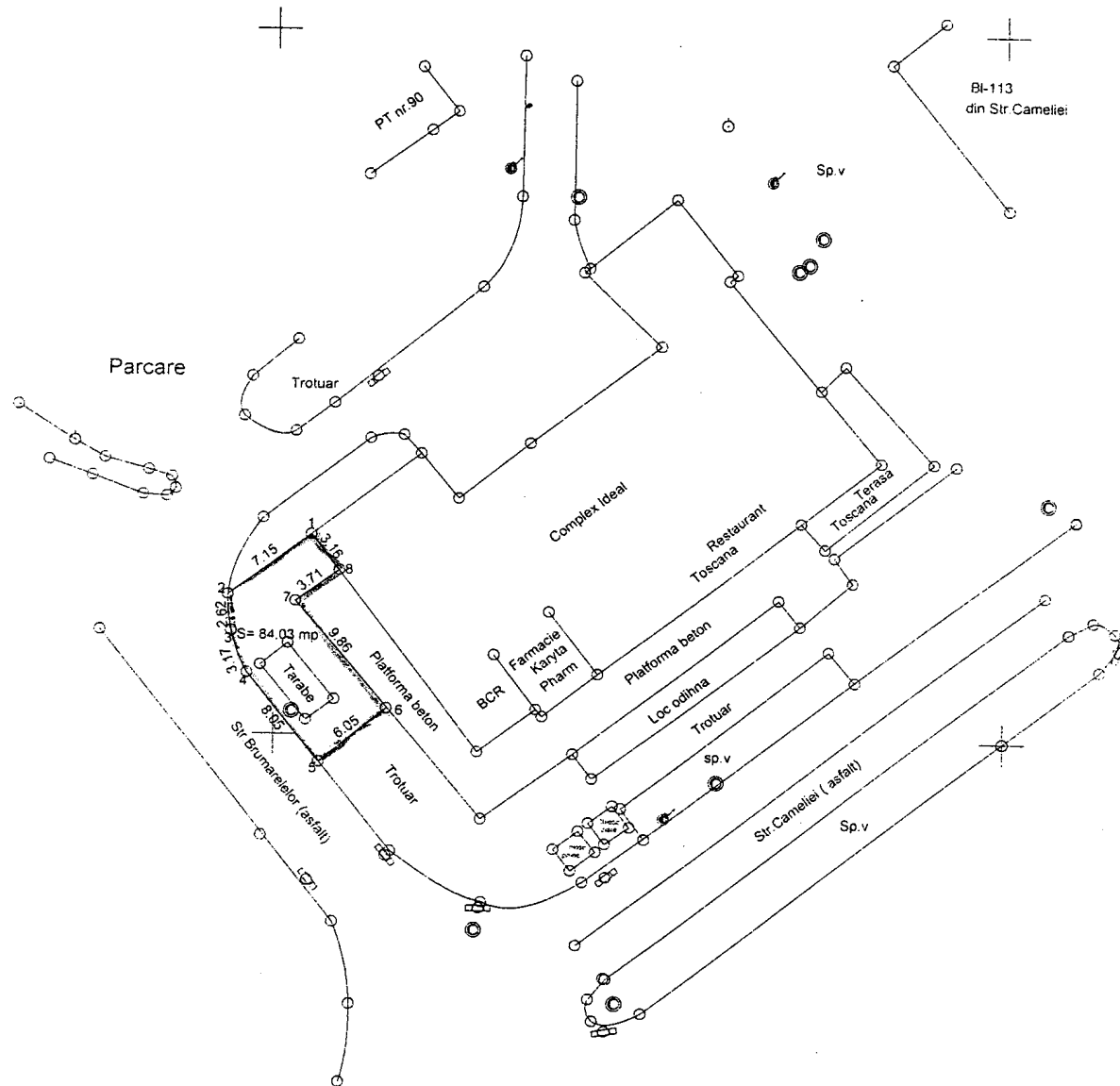
C

D

E

ZONA
INDUS
NORD
VEGA





**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
PLOIESTI
OFICIUL PUBLIC PROIECT**

Strada Valeni nr.1-3, bl-33K, parter Ploiesti Tel.514572
Autorizatie seria B nr.218/17.09.2002

Masurat	Sing. Stefan Ion
Desenat	Sing. Stefan Ion
Verificat	Sing. Stefan Ion
Aprobat	Ing. Liliana Stanescu

Scara
1: 500

Beneficiar : MUNICIPIUL PLOIESTI
Scopul lucrării: Suport topografie pentru plan se situati
in str.Brumarelelor – Complex Ideal, pentru amenajare
piata
Nr. Proiect / Nr. Comandă

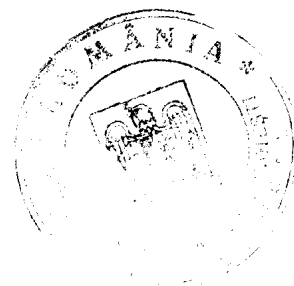
SUPORT TOPOGRAFIC

Conform Legii 50/1991 republicata in 2004

Data : iulie 2009

**PL.
nr. T**

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 modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 191/28.05.2009 referitoare la modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 85/2008 privind delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare și exploatare a pietelor agroalimentare, a bazarurilor, targurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și Halelor Centrale către S.C. "Hale și Piete" S.A. în calitate de operator

și a emis:

Aviz FAVORABIL

PREȘEDINTE,
Mateescu Radu

SECRETAR,
Stanciu Marilena

Data: 27.10.2009

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1



COMISIA DE BUGET FINANȚE, CONTROL, ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT, STUDII, STRATEGII ȘI PROGNOZE

R A P O R T

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 191/28.05.2009 referitoare la modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 85/2008 privind delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare și exploatare a pietelor agroalimentare, a bazarurilor, targurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și Halelor Centrale către S.C. "Hale și Piete" S.A. în calitate de operator

și a emis:

AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE,
Palas Paul

SECRETAR,
Popa Gheorghe

Data: 29.10.09