



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind modificarea contractului de concesiune FN/1.06.1993 încheiat între Municipiul Ploiești și S.C. Conpet S.A.

În vederea realizării atribuțiilor conferite prin Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, Consiliul Local al municipiului Ploiești hotărăște darea în administrare, concesiunea sau închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat de interes local.

Potrivit prevederilor art.13, alin.1 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare "terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției".

Între Municipiul Ploiești și S.C. Conpet S.A., ca urmare a adjudecării licitației publice din data de 14.04.1993, în vederea realizării unui obiectiv de investiții cu destinația de sediu al societății, pe terenul situat în Ploiești, str. Anul 1848, nr. 1, în suprafață de 853 mp, a fost încheiat contractul de concesiune FN/01.06.1993.

Obiectivul propus prin contractului de concesiune FN/01.06.1993 a fost realizat de către S.C. Conpet S.A. conform autorizațiilor de construire nr. 96/2002 și 366/2007.

Prin adresa nr. 28188/23.12.2009, înregistrată la Primăria municipiului Ploiești, S.C. Conpet S.A. ne comunică faptul că a demarat procedura legală în vederea intabulării construcției edificată pe terenul concesionat, situat în str. Anul 1848, nr. 1. În urma măsurărilor efectuate de către o firmă specializată, s-au constatat diferențe între suprafața rezultată din măsurători (903 mp) și cea înscrisă în contractul de concesiune FN/01.06.1993 (853 mp). Societatea a solicitat încheierea unui act adițional la contractul de concesiune FN/01.06.1993 prin care să se modifice

suprafața terenului concesionat situat în str. Anul 1848, nr. 1, de la 853 mp la 903 mp.

S.C. Conpet S.A. va achita în total suma de **26.000 EURO** cu titlu de redevență pentru folosința diferenței de teren în suprafața de 50 mp, rezultată în urma măsurătorilor efectuate.

Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a genera noi venituri la bugetul local propunem încheierea unui act adițional la contractul de concesiune FN/01.06.1993 prin care să se modifice suprafața terenului concesionat situat în str. Anul 1848, nr.1, de la 853 mp la 903 mp și suma datorată cu titlu de redevență de către S.C. Conpet S.A. pentru diferența de teren în suprafața de 50 mp, în baza raportului de evaluare întocmit de către Oficiul Public Proiect Ploiești.

Față de cele prezentate, supunem analizei și aprobării proiectul de hotărâre alăturat.

Viceprimar :

Cristian Dumitru

Consilieri:

Cătălina Nicoleta Bozianu

Paul Palas

Gheorghe Popa

Ion Iancu

Constantin Popa

Radu Mateescu

Marilena Stanciu

Costel Horghidan



VICEPRIMAR,
Cristian Dumitru

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind modificarea contractului de concesiune FN/1.06.1993 încheiat între Municipiul Ploiești și S.C. Conpet S.A.

Contractul de concesiune FN/01.06.1993 a fost încheiat între municipiul Ploiești și S.C. Conpet S.A., ca urmare a adjudecării licitației publice din data de 14.04.1993, în vederea realizării unui obiectiv de investiții cu destinația de sediu al societății, pe terenul situat în Ploiești, str. Anul 1848, nr. 1, în suprafață de 853 mp.

Obiectivul propus prin contractului de concesiune FN/01.06.1993 a fost realizat de către S.C. Conpet S.A. conform autorizațiilor de construire nr. 96/2002 și 366/2007.

Prin adresa nr.28188/23.12.2009, înregistrată la Primăria municipiului Ploiești, S.C. Conpet S.A. comunică faptul că a demarat procedura legală în vederea intabulării construcției edificată pe terenul concesionat, situat în str. Anul 1848, nr. 1. În urma măsurărilor efectuate de o firmă specializată, s-au constatat diferențe între suprafața rezultată din măsurători (903 mp) și cea înscrisă în contractul de concesiune FN/01.06.1993 (853 mp).

Prin urmare S.C. Conpet S.A. a solicitat încheierea unui act adițional la contractul de concesiune FN/01.06.1993 prin care să se modifice suprafața terenului concesionat situat în str. Anul 1848, nr.1, de la 853 mp la 903 mp.

Conform contractului de concesiune FN/01.06.1993 S.C. Conpet S.A. datorează o redevență în valoare de 1320,66 lei/trimestru și o cotă de **0,03%** din beneficiul net anual, dar nu mai puțin de **2579,93 lei**. Sumele datorate se actualizează anual cu indicele de inflație.

Facem precizarea că sumele datorate conform contractului de concesiune FN/01.06.1993 au fost achitate în cuantumul și la termenele stabilite prin contract.

Prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006, Anexa nr. 3, poz. 216, terenul situat în Ploiești, str. Anul 1848, nr. 1, în suprafață de 853 mp a fost inclus în domeniul privat al municipiului Ploiești.

Prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 126/29.04.2010 a fost modificată suprafața înscrisă în Anexa nr. 3, poz. 216, din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 de la 853 mp la 903 mp, suprafața de 50 mp teren situat în str. Anul 1848, nr. 1, constatată în plus la măsurători, fiind inclusă în domeniul privat al municipiului Ploiești.

Solicitarea S.C. Conpet S.A. a fost analizată în cadrul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii

catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale in sedinta din data de 06.07.2010, care a avizat favorabil initierea unui proiect de hotarare pentru încheierea unui act adițional la contractul de concesiune FN/01.06.1993 prin care să se modifice suprafața terenului concesionat situat în str. Anul 1848, nr.1, de la 853 mp la 903 mp si recalcularea sumei cu titlu de redeventa corespunzator pentru diferenta de suprafata in baza raportului de evaluare intocmit de catre Oficiul Public Proiect Ploiesti.

Prin adresa nr.9180/21.05.2010 s-a solicitat Oficiului Public Proiect Ploiesti efectuarea:

- unei evaluări a terenului în suprafață de 50 mp situat în str. Anul 1848, nr.1, în vederea stabilirii diferenței de redevență datorată pentru acest teren;

- unui raport de evaluare financiară, pentru o perioadă de 5 ani, în care terenul situat în str. Anul 1848, nr.1, în suprafață de 50 mp, constatat în plus la măsurători, a fost ocupat de construcția proprietate a S.C. Conpet S.A., fără a achita taxa de redevență, în vederea recuperării acestei sume. Perioada de 5 ani a fost stabilită conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.91, alin. 1: *Dreptul organului fiscal de a stabili obligații fiscale se prescrie în termen de 5 ani, cu excepția cazului în care legea dispune altfel.*

Prin adresa nr.9180/02.07.2010 Oficiul Public Proiect Ploiesti a transmis următoarele documente:

1. Raportul de evaluare al terenului, în suprafață de 50 mp, situat în str. Anul 1848, nr.1. Conform raportului, valoarea acestui teren este de 400 EURO/mp, rezultând o valoare totală a terenului de **20.000 EURO** respectiv **84.468 lei** la cursul BNR din data de 23.06.2010 (1 EURO = 4,2234 lei).

Având în vedere faptul că potrivit art.5 din contractul de concesiune FN/01.06.1993 recuperarea valorii terenului se va realiza în 25 ani (1993-2018), și au mai rămas de recuperat 8 ani, considerăm că este necesar ca valoarea terenului în suprafață de 50 mp, și anume 84.468 lei, să se recupereze în 8 ani, începând cu data încheierii actului adițional la contractul de concesiune FN/01.06.1993, plata acesteia urmând să se efectueze conform prevederilor contractuale.

Totodată precizăm faptul că este necesar ca redevența datorată pentru suprafața de 50 mp, constatată în plus la măsurători, să fie indexată anual, începând cu anul 2011, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică (fapt ce va fi stipulat în actul adițional ce se va încheia pentru modificarea contractului de concesiune FN/01.06.1993).

2. Raportul de evaluare financiară, pentru o perioadă de 5 ani, în care terenul, în suprafață de 50 mp, constatat în plus la măsurători, a fost ocupat de construcția proprietate a S.C. Conpet S.A., fără a achita taxa de redevență. Conform acestui raport, suma datorată pentru ocuparea acestui teren, pentru ultimii 5 ani, este de **6.000 EURO**.

Considerăm că este necesar ca această sumă să se achite de către de către S.C. Conpet S.A. până la data de 15.10.2010, în lei, la cursul BNR din data efectuării plății (obligație ce va fi stipulată în actul adițional ce se va încheia pentru modificarea contractului de concesiune FN/01.06.1993).

Ca atare, se impune promovarea unui proiect de hotărâre care să fie supus analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești privind :

- modificarea suprafeței terenului situat în str. Anul 1848, nr.1, concesionat către S.C. Conpet S.A. în baza contractului de concesiune FN/01.06.1993, de la 853

mp la 903 mp, ca urmare a suplimentării acesteia cu suprafața de 50 mp, constatată în plus la măsurători, conform planului de situație întocmit de către S.C. Tetar Star S.R.L.

- modificarea redevenței datorată pentru terenul situat în str. Anul 1848, nr.1, prin suplimentarea acesteia cu suma de **84.468 lei**, datorată pentru suprafața de 50 mp, sumă ce va fi recuperată în termen de 8 ani, începând cu data încheierii actului adițional la contractul de concesiune FN/01.06.1993, rezultând o valoare anuală de **10558,50 lei/an**. Redevența se va achita trimestrial, în termen de 15 zile de la începutul fiecărui trimestru, prin urmare valoarea trimestrială a redevenței este de **2639,63 lei/trimestru**. Redevența va fi indexată anual, începând cu anul 2011, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică. Pentru neachitarea la termen a redevenței se vor percepe accesorii de întârziere calculate în conformitate cu prevederile contractuale și cu prevederile legale în vigoare.

- recuperarea până la data de 15.10.2010, a sumei de **6.000 EURO** datorată cu titlu de redevență de către S.C. Conpet S.A. pentru ocuparea terenului situat în str. Anul 1848, nr.1, în suprafață de 50 mp, constatată în plus la măsurători. Această sumă va fi achitată în lei la cursul BNR din data efectuării plății. Pentru neachitarea la termen a acestei sume se vor percepe accesorii de întârziere calculate în conformitate cu prevederile contractuale și cu prevederile legale în vigoare.

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

DIRECȚIA EVIDENȚĂ ȘI VALORIFICARE PATRIMONIU

DIRECTOR,
Luminita Gaborfi



SERVICIUL CONTRACTE
ȘEF SERVICIU,
Mădălin Negoită



VIZAT,

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDIC CONTENCIOS

DIRECTOR,
Simona Albu



DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR,
Nicoleta Crăciunoiu



OFICIUL PUBLIC PROIECT PLOIESTI
DIRECTOR,
Liliana Stanescu



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Sc.1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	903.00mp	Str.Anul 1848 nr.3, Str.Miciurin nr.2, Ploiesti
Cartea funciara nr.		UAT Ploiesti-Intravilan

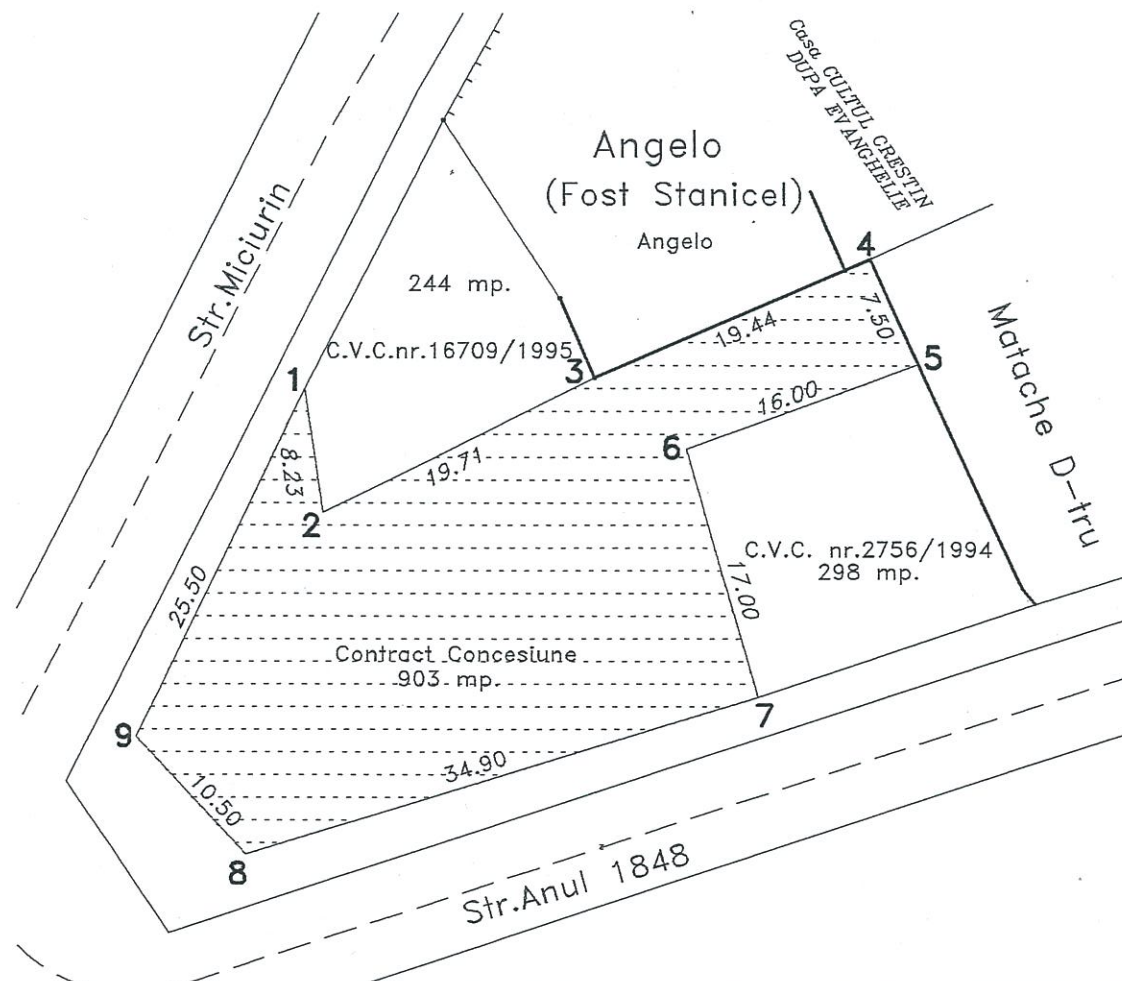


N=382130.86

N=382130.86

E=581189.11

E=581272.29



N=382062.80

N=382062.80

E=581189.11

E=581272.29

Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categ.de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	Cc	903		
Total		903		

Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata constr. la sol	Valoare de impozitare	Mentiuni
Total			

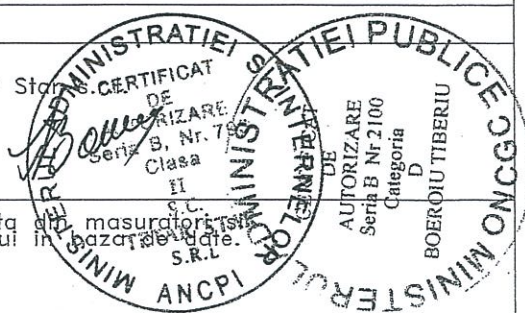
Inventar de coordonate		
Sistem de proiectie STEREO-70		
Nr.pct.	E (m)	N (m)
1	382102.73	581210.90
2	382094.59	581212.08
3	382103.44	581229.69
4	382111.14	581247.55
5	382104.32	581250.66
6	382098.75	581235.66
7	382082.37	581240.24
8	382072.00	581206.98
9	382079.74	581199.89

Suprafata totala masurata=903.00mp
Suprafata din act=

S.C.Tetar Stancu

Data:02.2010

Se confirma suprafata de masuratoare si introducerea imobilului in baza de date.





EVALUARE FINANCIARA

PROPRIETATE IMOBILIARA:

TEREN

SITUAT IN : PLOIESTI,

STR. ANUL 1848 NR. 1

JUD. PRAHOVA

50,00 mp

BENEFICIARI :

- DIRECTIA EVIDENTA SI VALORIFICARE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

O.P.P. PLOIESTI

IUNIE 2010

EVALUARE FINANCIARA

Pentru utilizarea terenului pentru o perioada de 5 ani (conform comenzii nr. 9180/21.05.2010), in care domeniul privat a fost ocupat fara forme legale, teren situat in Ploiesti, str. Anul 1848 nr. 1, in suprafata de 50,00 mp



Suprafata de teren este :

- 50,00 mp (nedelimitati) ocupati cu constructie (sediu Conpet)

Se poate calcula chiria din urma cu cinci ani si indexata la zi sau se poate lua chiria actuala. Se opteaza pentru a doua varianta.

Nu se poate aplica HCL 7 / 2007 deoarece nu sunt prevazute tarife pentru inchiriere terenuri pentru sedii administrative de pe domeniul privat (si nici pe domeniul public) al municipiului.

Pe piata imobiliara sunt foarte putine oferte pentru inchirierea terenurilor in zone semicentrale, centrale, ultracentrale, chirii cuprinse intre 0,50 – 2,33 eu/mp/luna.

Ultracentral – pentru parcare, depozit = 0,50 eu/mp/luna

Zona B-dul Republicii, scoala nr.14 = 1,33 eu/mp/luna

Stadion = 2,33 eu/mp/luna

Ultracentral = 2,00 eu/mp/luna

Pentru terenul in cauza, fata de ofertele de inchiriere (nu exista date pentru chirii actuale negociate) se poate considera o chirie de 2,00 eu/mp luna avand in vedere pozitia favorabila, utilizarea, regimul de inaltime permis. Astfel, rezulta valoarea totala pe 5 ani :

$$50,00 \text{ mp} \times 2,00 \text{ eu/mp/luna} = 100 \text{ Eu/luna} \times 60 \text{ luni} = 6000 \text{ eu}$$

Data :
30.06.2010

Director,
ing. LILIANA STANESCU



ing. MIHAELA CARMENCITA CONSTANTINESCU

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARA:

TEREN

SITUAT IN : PLOIESTI,

STR. ANUL 1848 NR. 1

JUD. PRAHOVA

50,00 mp

BENEFICIAR :

DIRECTIA EVIDENTA SI VALORIFICARE PATRIMONIU

SERVICIUL CONTRACTE

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 2010

C a t r e ,
DIRECTIA EVIDENTA SI VALORIFICARE PATRIMONIULUI
SERVICIUL CONTRACTE



Referitor la : Evaluarea terenului situat in Ploiesti, str. Anul 1848 nr.1, 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 22 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 23.06.2010 a imobilului, situata in jurul valorii :

$$\underline{V_p = 84468 \text{ RON} = 20000 \text{ Eu (fara TVA)}}$$

= (optzeci si patru mii patru sute saizeci si opt lei)

pentru proprietatea in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodei de evaluare descrisa 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 4,2234 RON / 1 Eu

Evaluator : O.P. PLOIESTI



Handwritten signature

SINTEZA PROIECTULUI



Obiectul evaluării : proprietate imobiliară compusă din teren situat în Ploiești, str. Anul 1848 nr.1, jud. Prahova. Terenul este situat intravilan pe domeniul privat al municipiului Ploiești.

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

Proprietar : Municipiul Ploiești.

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

Scopul evaluării : estimarea valorii de piață în vederea concesiunii.

Valoarea de piață conform standardului internațional de evaluare IVS1 este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Data inspecției : 23.06.2010

Data evaluării : 23.06.2010

Descrierea proprietății imobiliare : Imobilul este compus din teren cu suprafața de 50,00 mp.

REZULTATELE EVALUARII obținute prin abordările utilizate sunt următoarele

Ținând cont de scopul evaluării și anume concesiune, s-a abordat o metodă de evaluare :

- Abordarea prin metoda comparațiilor = 20000 Eu; 84468 RON

Raportul a fost întocmit pe baza Standardelor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR.

Valoarea estimată : Opinia evaluatorului este : valoarea de piață obținută prin abordarea metodei comparațiilor care a fost aleasă ca fiind de mai mare încredere și având o relevanță primordială în această situație de

concesionare, informatiile fiind certe, valoare care este azi la data de 23.06.2010



20000 Eu = 84468 RON
= (optzecisipatrumiipatrusutesaizecisioptron)
(fara TVA)

Curs valutar BNR la data evaluarii : 4,2234 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 23.06.2010.

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. FLORESTI



CUPRINSUL



I. DATE GENERALE

<i>I.1 - Obiectul evaluarii</i>	pag. 7
<i>I.2 - Scopul evaluarii</i>	pag. 7
<i>I.3 - Proprietar</i>	pag. 7
<i>I.4 - Beneficiar</i>	pag. 7
<i>I.5 - Data inspectiei</i>	pag. 7
<i>I.6 - Data evaluari si cursul valutar</i>	pag. 7
<i>I.7 - Data intocmirii raportului de evaluare</i>	pag. 7

II. PREMIZELE EVALUARII

<i>II.1 - Ipoteze restrictive si conditii limitative</i>	pag. 7
<i>II.2 - Declaratia de conformitate</i>	pag. 9
<i>II.3 - Obiectul evaluarii</i>	pag.10
<i>II.4 - Scopul si utilizarea evaluarii</i>	pag.10
<i>II.5 - Drepturile de proprietate</i>	pag.10
<i>II.6 - Baza de evaluare</i>	pag.10
<i>II.7 - Tipul valorii estimate</i>	pag.10
<i>II.8 - Definitia valorii</i>	pag.10
<i>II.9 - Data redactarii raportului</i>	pag.10
<i>II.10 - Data evaluarii</i>	pag.10
<i>II.11- Data inspectiei</i>	pag.10
<i>II.12- Moneda raportului</i>	pag.10
<i>II.13- Modalitatea de plata</i>	pag.10
<i>II.14- Surse de informatii</i>	pag.10
<i>II.15- Clauza de nepublicare</i>	pag.10

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

<i>III.1- Definirea pietei</i>	pag.10
<i>III.2- Oferta competitiva</i>	pag.13
<i>III.3- Analiza cererii</i>	pag.14
<i>III.4- Echilibrul pietei</i>	pag.14



IV.DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

IV.1- Identificarea proprietatii

pag.15

IV.2- Descrierea juridica

pag.15

IV.3- Localizare

pag.15

pag.15

IV.4- Descrierea amplasamentului

pag.15

IV.5- Date privind impozitarea

pag.16

IV.6- Istoricul proprietatii

pag.16

V.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

pag.16

VI.EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

pag.17

VI.1- Evaluarea terenului si a amenajarilor

pag.17

VI.2- Aplicarea abordarilor

pag.17

VI.2.1-Abordarea prin metoda comparatiilor

pag.717

***VI.3- Reconcilierea valorilor, opinia si concluziile
evaluatorului***

pag.21

VI.4- Estimarea valorii finale

pag.22

V.ANEXE

- Harta zonei

- Anexa nr 1 – plan de amplasament si delimitare a imobilului

- HCL nr. 126 / 29.04.2010

Oh

I.DATE GENERALE

I.1 Obiectul evaluarii : proprietate imobiliara – teren intravilan , categoria de folosinta curti – constructii, situat in Ploiesti, str. Anul 1848 nr. 1, 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 CONTRACTE

I.5 Data inspectiei : 23.06.2010

I.6 Data evaluarii : 23.06.2010

I.7 Data intocmirii raportului de evaluare : 30.06.2010

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 tertele 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 si delimitare a imobilului a fost intocmit de catre SC Tetar Star SRL, ing. autorizat Boeroiu Tiberiu Ploiesti in februarie 2010, pe acest plan fiind mentionata adresa str. Anul 1848 nr.3, str. Miciurin nr.2.

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.

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 evaluării

Proprietate imobiliară teren intravilan, categoria de folosință curți – construcții, situat în Ploiești, str. Anul 1848 nr.1, jud. Prahova.

II.4 - Scopul și utilizarea evaluării

Estimarea valorii de piață în vederea concesiunii, conform Standardului Internațional de Evaluare IVS 1.

II.5 - Drepturile de proprietate

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

II.6 - Baza de evaluare

Baza de evaluare este valoarea de piață conform Standardelor Internaționale de Evaluare utilizând o abordare: abordarea prin comparații.

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

II.8 - Definiția valorii

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

II.9- Data redactării raportului : 30.06.2010

II.10- Data evaluării și cursul valutar

23.06.2009 când cursul de schimb la BNR era 4,2234 RON / Eu

II.11- Data inspecției : 23.06.2009. A fost făcută personal și vizual pentru întreaga proprietate imobiliară.

II.12- Moneda raportului

Moneda națională

II.13- Modalitatea de plată

Se presupune că plata se va face cash.

II.14- Surse de informații

- Imobilul situat în Ploiești, str. Anul 1848 nr.1
- Actele și informații luate de la beneficiar.
- Date și informații din publicații de specialitate (RAID), date de la agenții imobiliare (Clis House, Plaur, Adler), de la societăți de construcții, persoane fizice implicate în tranzacții
- Standarde Internaționale de Evaluare ediția 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 parțial, ori inclus în documente destinate publicității, nu se vor face referințe față de numele și afilierea profesională a evaluatorului, fără acordul scris al acestuia ;

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.- Analiza pieței imobiliare

III.1. Definirea pieței.

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 inefficiente. 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 9,60 % in luna aprilie 2010, peste 8,10 % fata de somajul pe tara, salariul mediu brut fiind de 1843 lei

fata de media pe tara de 1973 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 construiesc un bloc de locuinte si birouri. 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 s-a construit ansamblul rezidential DORA.

In cazul de fata se analizeaza atat proprietatea in cauza cat si proprietatile competitive si complementare din zona semicentrala 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 locuinte, filiale banci, sedii

administrative, centru medical. 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. Unii ofertanti vazand piata in stagnare au inteles sa scada preturile.

S – au studiat preturile terenurilor libere sau considerate 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.

La data evaluarii, din cauza lipsei tranzactiilor nu se poate preciza cu acuratete care ar fi valoarea terenurilor in zona analizata, dar exista oferte pentru proprietati similare, in zona, cuprinse intre 250 eu/mp si 450 eu/mp .

ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATEA		
	A	B	C
PRET DE VANZARE (OFERTA) Eu	184000	270000	99008
ADRESA	Zona B-dul Independentei	Zona B-dul Independentei	Str. Anul 1907
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. 10	iun. 10	iun. 10
SUPRAFATA TEREN	460,00	600,00	272,00

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 si scaderea veniturilor (si a afacerilor) a dus tot la o stagnare a pietei, chiar daca preturile au scazut. Deci 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.

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. Starea de instabilitate a unei pieti este caracterizata de deciziile irrationale de vanzare/cumparare sau de deciziile majoritatii participantilor la piata de a nu mai face tranzactii pana la o clarificare a directiei preturilor.

IV. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

IV.1- Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara de evaluat – *teren* intravilan, categoria curti – constructii - se afla situat in Ploiesti, str. Anul 1848 nr.1, jud. Prahova. Imobilul se afla in zona semicentrala a municipiului. Este o zona cu proprietati rezidentiale, centru medical, filiale banci, sedii administrative, cu toate utilitatile. Terenul este ocupat, cu sediul Conpet.

IV.2- Descrierea juridica

Terenul in suprafata de 50,00 mp este situat in intravilanul orasului si apartine domeniului privat al municipiului Ploiesti cf. HCL nr. 126/29.04.2010. Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului certificat de urbanism. Terenul de 50,00 mp reprezinta diferenta constatata in plus la masuratori- de la 853,00 mp la 903,00 mp, teren care este deja concesionat. Contractul de concesiune F.N. / 01.06.1993 cu suprafata de 853,00 mp. La masuratorile ulterioare a rezultat suprafata reala de teren 903,00 mp.

IV.3- Localizare

Proprietatea imobiliara de evaluat – *teren* se afla situat in Ploiesti, intersectia str. Anul 1848 cu str. Miciurin, jud. Prahova. Este situat in imediata apropiere de B-dul Independentei, la primul rond al acestuia. Imobilul se afla in zona semicentrala a municipiului. Este o zona cu proprietati rezidentiale si societati cu diverse profiluri de activitate, cu toate utilitatile. In zona exista, cabinete medicale, filiale banci, sedii administrative, care satisfac partial cerintele populatie din apropiere. Reteaua de transport in comun este in apropiere, cu mijloace de transport suficiente (autobuze, troleibuz si la distanta mica tramvai) care afecteaza partial linistea. Populatia este formata mai mult din persoane cu venituri medii.

IV.4- Descrierea amplasamentului

Terenul in suprafata de 50,00 mp este plat, fara denivelari si impedimente care sa – i afecteze functionalitatea/utilizarea, nu este delimitat deoarece face parte din terenul de 903,00 mp. 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 afectat partial de mijloacele de transport.

Strada Anul 1848 este o artera secundara cu doua benzi de circulatie in imediata apropiere de B – dul Independentei 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 privat 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 = 50,00 mp

Zona semicentrala

Utilizare : administrativa

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 cu

sediul Conpet. Avand in vedere scopul evaluarii – concesionare – se constata ca cea mai buna utilizare a terenului construit este pentru sediul societatii, 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 utilizările care indeplinesc criteriile de permise legal si posibile fizic pot produce venituri care acopera toate cheltuielile si este maxim productiva in utilizarea acestuia.

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 directa- prin analiza calitativa

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 si stabilirea celor care sunt superioare calitativ sau inferioare calitativ ;
- Preturile corectate ale celor doua gupe vor reprezenta un reper pentru valoarea subiectului prin indicarea unui interval probabil al valorilor.
- Prin luarea in considerare a comparabilelor celor mai apropiate cu subiectul, unele mai mari si unele mai mici ca valoare, se va obtine o singura valoare pentru subiectul in cauza.

S – a folosit analiza comparatiei relative deoarece aceasta reflecta natura imperfecta a pietei imobiliare.

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	184000	270000	99008
ADRESA	Zona B-dul Independentei	Zona B-dul Independentei	Str.Anul 1907
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 .10	iun. 10	iun. .10
SUPRAFATA TEREN	460,00	600,00	272,00

Terenul de evaluat :

St =50,00 mp

Zona = semicentrala

24

Utilitati = toate cele necesare desfasurarii activitatii

Conditii de finantare = la piata

Situat in zona mediana rezidentiala, administrativa, comerciala

Stare teren = ocupat cu sediul Conpet

Drum acces = asfalt

Forma= nedefinita, facand parte din suprafata totala de 903,00mp

Terenurile comparabile cu cel de evaluat sunt urmatoarele :

Comparabila A.- B-dul Independentei, in apropiere de London House, St= 460,00mp, deschidere = 12,00, utilitati, 184000 Eu, iunie 2010, drept de proprietate transmis integral, oferta, ziarul Raid, agentia Clis House , telefon 0344143915;

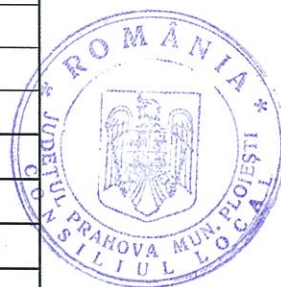
Comparabila B.- B-dul Independentei, in apropiere de Spitalul Petrolul, St = 600,00 mp, doua deschideri = 5,86 m ; 24,60 m, utilitati, 270000 Eu, iunie 2010, drept de proprietate transmis integral, oferta, ziarul Raid, agentia Plaur, telefon 0244593332;

Comparabila C.- str. Anul 1907, St = 272,00 mp, deschidere = 13,60 m, utilitati, casa demolabila, 99008 Eu, iunie 2010, drept de proprietate transmis integral, oferta, agentia Adler, telefon 0244513882.

In analiza comparatiei relative, rezultatul credibil poate fi obtinut prin incadrarea proprietatii in cauza intre comparabilele care ii sunt superioare si cele care sunt inferioare.

Elemente de comparatie	Terenul de evaluat	Comparabila		
		A	B	C
Suprafata teren	50,00	460,00	600,00	272,00
Pret vanzare sau oferta Eu		184000	270000	99008
Pret unitar		400,00	450,00	364,00
Vanzare sau oferta		oferta	oferta	oferta
		negativa	negativa	negativa
Drept de proprietate transmis	concesionare	Integral	integral	integral
		negativ	negativ	negativ
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie ptr conditii de finantare		-	-	-
Conditii de vanzare	indep.	indep.	indep.	indep.
Corectii ptr conditii de vanzare		-	-	-
Conditii de piata	iun.2010	iun 2010	iun 2010	iun 2010
Corectii pentru conditii de piata		-	-	-
Corectii pentru :				
-Localizare si amplas pe strada		similar	similar	mai slaba
		-	-	pozitiva

- Suprafata		superioara	superioara	superioara
Corectie pentru suprafata		negativa	negativa	negativa
-Utilitati	da	da	da	da
corectie pt utilitati		-	-	-
Casa demolabila		nu	nu	da
Corectie pt casa demolabila		-	-	pozitiva
Corectii total		3-	3-	3-
				2+
Valoare estimata propusa		400Eu/mp		



- Corectia pentru oferta s- a facut negativa la toate comparabilele deoarece nu a fost incheiata tranzactia, pretul ofertat scazand in urma negocierilor.

- Corectia pentru dreptul de proprietate s – a facut negativa, deoarece dreptul de proprietate nu se transmite integral in cazul concesiunii.

- 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 in functie de zona, de amplasare in cadrul zonei. S –a aplicat corectie pozitiva la comparabila C, aceasta fiind situata in zona mai slaba ca pozitionare fata de imobilul de evaluat.

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

- S–a aplicat o corectie pozitiva pentru necesitatea demolarii casei, la comparabila C.

In urma analizarii informatiilor si corectiilor facute se constata ca la comparabila A avem trei corectii negative. La comparabila B avem trei negative iar la comparabila C avem trei corectii negative si doua pozitive.

Valoarea imobilului de evaluat trebuie sa fie intre comparabila C care are trei corectii negative si doua pozitive si comparabila B cu trei corectii negative.

Avand in vedere ca a treia comparabila este pentru un teren situat in zona ceva mai slaba se analizeaza comparabilele A si B. Tinand cont ca pretul ar trebui sa scada in urma negocierilor cat si de faptul ca dreptul de

proprietate nu se transmite integral in cazul concesiunii dar, avand in vedere pozitia cat si utilizarea terenului in cauza, se considera ca valoarea acestuia este de 400,00 eu/mp.

Tinand cont de cele de mai sus , evaluatorul estimeaza ca valoarea rezonabila obtenabila pe piata a terenului de evaluat este de 400 Eu / mp :

$$50,00 \text{ mp} \times 400,00 \text{ Eu / mp} = \mathbf{20000 \text{ Eu.}}$$

Deci, proprietatea de evaluat are valoare de =

$$\mathbf{20000 \text{ Eu} = 84468 \text{ RON}}$$

VI.3- Reconcilierea valorilor, opinia si concluziile evaluatorului

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii, in cazul de fata facandu-se o sinagura abordare.

Dupa aplicarea metodei de evaluare de mai sus s – a obtinut urmatoarea valoare (rotunjia) :

- METODA COMPARATIEI DIRECTE 20000 Eu = 84468 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
- 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. ANUL 1848 NR.1,

JUD. PRAHOVA, LA DATA DE 23.06.2010, PENTRU
CONCESIONARE, ESTE :

20000 Eu = 84468 RON
= (optzecisipatrumiipatrusutesaizecisioptron)



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, STR. ANUL 1848 NR.1, JUD. PRAHOVA, LA DATA DE 23.06.2010, PENTRU CONCESIONARE, ESTE :

20000 Eu = 84468 RON
=(optzecisipatrumiipatrusutesaizecisioptron)
(fara TVA)

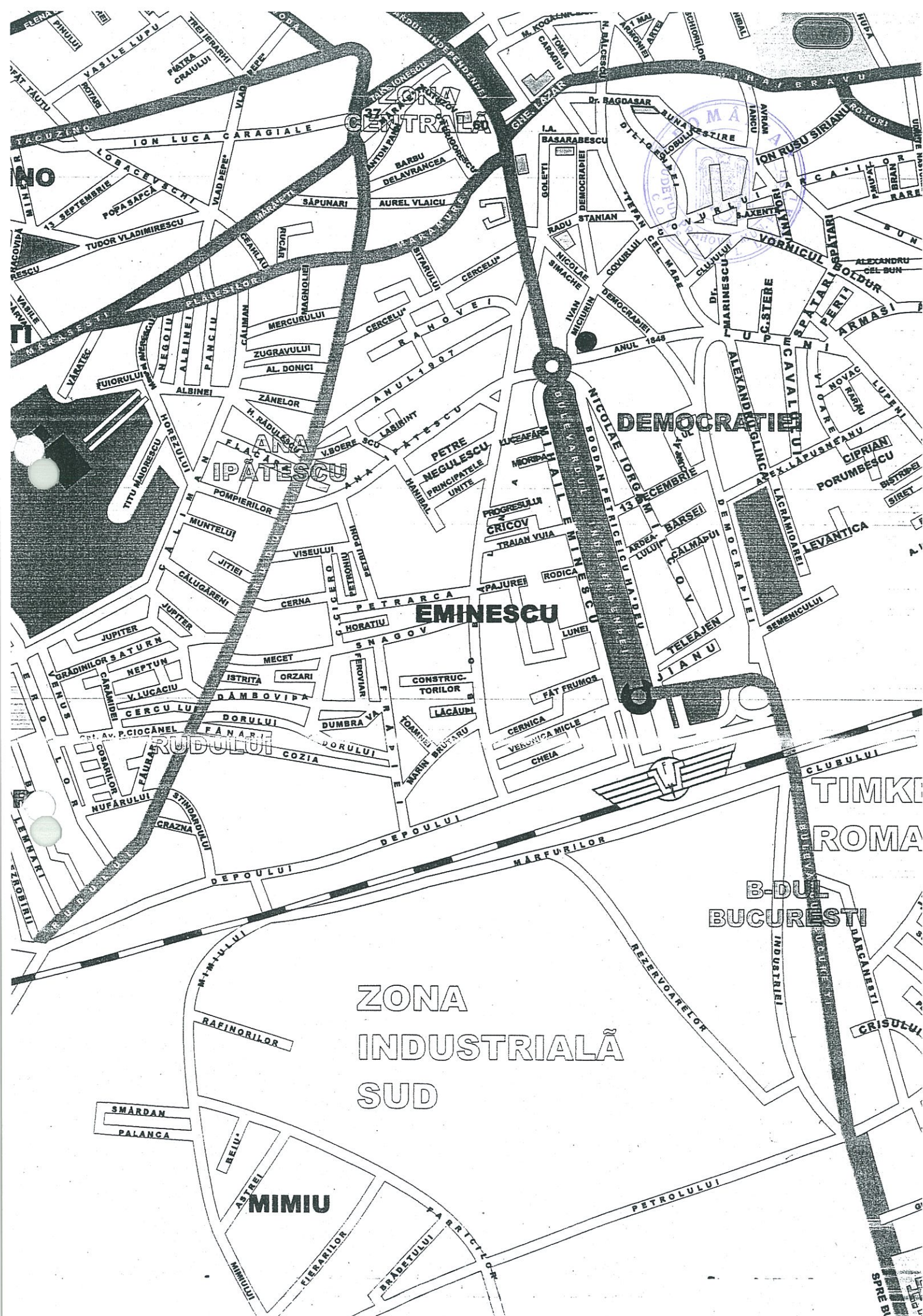
Director,
ing. LILIANA STANESCU



Evaluator,
ing. MIHAELA CARMENCITA CONSTANTINESCU



24



ZONA CENTRALĂ

DEMOCRATIEI

EMINESCU

ZONA INDUSTRIALĂ SUD

B-DUL BUCUREȘTI

TIMKE
ROMA

MIMIU



PROCES VERBAL
Incheiat astazi 06.07.2010

Comisia este compusa din domnii consilieri: Mateescu Radu, Stanciu Marilena, Popa Constantin, Horghidan Costel, Dumitru Cristian.

La sedinta au participat reprezentantii Directiei Evidenta si Valorificare Patrimoniu.

Comisia s-a intrunit in vederea analizarii urmatoarelor solicitari:

① *Cu privire la solicitarea inaintata de domnul Stoian Aurelian, va comunicam urmatoarele:*

Prin adresa nr.10547/2009 domnul Stoian Aurelian solicita concesionarea terenului situat in Ploiesti, str.Spatar Milesu nr.27A, bl.141G, sc.B, ap.21 parter, in vederea construirii unui balcon. Dosarul este completat cu documentatia solicitata.

Auz favorabil

② *Cu privire la solicitarea inaintata de doamna Niculescu Ortansa, va comunicam urmatoarele:*

Prin adresa nr.16486/2009 doamna Niculescu Ortansa solicita concesionarea terenului situat in Ploiesti, str.Vornicea nr.3, bl.82, ap.22 parter, in vederea construirii unui balcon. Dosarul este completat cu documentatia solicitata.

Auz favorabil

③ *Cu privire la solicitarea inaintata de doamna Ion Mariana, va comunicam urmatoarele:*

Prin adresa nr.28341/2009 doamna Ion Mariana solicita concesionarea terenului situat in Ploiesti, Alea Strejnic nr.5, bl.A12, ap.22 parter, in vederea construirii unui balcon. Dosarul este completat cu documentatia solicitata.

Auz favorabil

④ *Cu privire la solicitarea inaintata de domnul Ionescu Marius Valeriu, va comunicam urmatoarele:*

Prin adresa nr.8164/06.05.2010 domnul Ionescu Marius Valeriu solicita concesionarea terenului situat in Ploiesti, str.George Toparceanu nr.3, bl.12, sc.C, ap.1 parter, in vederea construirii unui balcon. Dosarul este completat cu documentatia solicitata.

Auz favorabil

22. Cu privire la solicitarea nr. 28188/23.12.2009, înaintată de către S.C. Conpet S.A., vă comunicam următoarele:

Contractul de concesiune FN/01.06.1993 a fost încheiat între municipiul Ploiești și S.C. Conpet S.A., ca urmare a adjudecării licitației publice din data de 14.04.1993, în vederea realizării unui obiectiv de investiții cu destinația de sediu al societății, pe terenul situat în Ploiești, str. Anul 1848, nr. 1, în suprafață de 853 mp.

Obiectivul propus prin contractului de concesiune FN/01.06.1993 a fost realizat de către S.C. Conpet S.A. conform autorizațiilor de construire nr. 96/2002 și 366/2007.

Prin adresa nr. 28188/23.12.2009, înregistrată la Primăria municipiului Ploiești, S.C. Conpet S.A. ne comunică faptul că a demarat procedura legală în vederea intabulării construcției edificată pe terenul concesionat, situat în str. Anul 1848, nr. 1. În urma măsurărilor efectuate de o firmă specializată, s-au constatat diferențe între suprafața rezultată din măsurători (903 mp) și cea înscrisă în contractul de concesiune FN/01.06.1993 (853 mp).

Prin urmare S.C. Conpet S.A. solicită încheierea unui act adițional la contractul de concesiune FN/01.06.1993 prin care să se modifice suprafața terenului concesionat situat în str. Anul 1848, nr. 1, de la 853 mp la 903 mp.

Conform contractului de concesiune FN/01.06.1993 S.C. Conpet S.A. datorează o redevență în valoare de 1320,66 lei / trimestru și o cotă de **0,03%** din beneficiul net anual, dar nu mai puțin de **2579,93 lei**. Sumele datorate se actualizează anual cu indicele de inflație.

Facem precizarea că sumele datorate conform contractului de concesiune FN/01.06.1993 au fost achitate în cuantumul și la termenele stabilite prin contract.

Prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006, Anexa nr. 3, poz. 216, terenul situat în Ploiești, str. Anul 1848, nr. 1, în suprafață de 853 mp a fost inclus în domeniul privat al municipiului Ploiești.

Prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 126/29.04.2010 a fost modificată suprafața înscrisă în Anexa nr. 3, poz. 216, din Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 267/2006 de la 853 mp la 903 mp, suprafața de 50 mp teren situat în str. Anul 1848, nr. 1, constatată în plus la măsurători, fiind inclusă în domeniul privat al municipiului Ploiești.

Prin adresa nr. 9180/21.05.2010 a Direcției Evidență și Valorificare Patrimoniu a fost solicitat Oficiului Public Proiect efectuarea :

- unei evaluări a terenului în suprafață de 50 mp situat în str. Anul 1848, nr. 1, în vederea stabilirii diferenței de redevență datorată pentru acest teren;

- unui raport de evaluare financiară, pentru o perioadă de 5 ani, în care terenul situat în str. Anul 1848, nr. 1, în suprafață de 50 mp, constatată în plus la măsurători, a fost ocupat de construcția proprietate a S.C. Conpet S.A., fără a achita taxa de redevență, în vederea recuperării acestei sume. Perioada de 5 ani a fost stabilită conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, articolul 91 alineatul 1 : *Dreptul organului fiscal de a stabili obligații fiscale se prescrie în termen de 5 ani, cu excepția cazului în care legea dispune altfel.*

Prin adresa nr. 1001/02.07.2010 Oficiul Public Proiect ne transmite următoarele documente :

1. Raportul de evaluare al terenului, în suprafață de 50 mp, situat în str. Anul 1848, nr. 1. Conform raportului, valoarea acestui teren este de 400 EURO / mp, rezultând o valoare totală a terenului de **20.000 EURO** respectiv **84.468 lei** la cursul BNR din data de 23.06.2010 (1 EURO = 4,2234 lei)

Având în vedere faptul că potrivit art. 5 din contractul de concesiune FN/01.06.1993 recuperarea valorii terenului se va realiza în 25 ani (1993-2018), și au mai rămas de recuperat 8 ani, considerăm că este necesar ca valoarea terenului în suprafață de 50 mp, și anume 84.468 lei, să se recupereze în 8 ani, începând cu data încheierii actului adițional la contractul de concesiune FN/01.06.1993, plata acesteia urmând să se efectueze conform prevederilor contractuale.

Totodată precizăm faptul că este necesar ca redevența datorată pentru suprafața de 50 mp, constatată în plus la măsurători, să fie indexată anual, începând cu anul 2011, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică (fapt ce va fi stipulat în actul adițional ce se va încheia pentru modificarea contractului de concesiune FN/01.06.1993).

2. Raportul de evaluare financiară, pentru o perioadă de 5 ani, în care terenul, în suprafață de 50 mp, constatată în plus la măsurători, a fost ocupat de construcția proprietate a S.C. Conpet S.A., fără a achita taxa de redevență. Conform acestui raport, suma datorată pentru ocuparea acestui teren, pentru ultimii 5 ani, este de **6.000 EURO**.

Considerăm că este necesar ca această sumă să se achite de către de către S.C. Conpet S.A. până la data de 15.10.2010, în lei, la cursul BNR din data efectuării plății (obligație ce va fi stipulată în actul adițional ce se va încheia pentru modificarea contractului de concesiune FN/01.06.1993).

Având în vedere cele prezentate, propunem promovarea unui proiect de hotărâre care să fie supus analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești privind :

- modificarea suprafeței terenului situat în str. Anul 1848, nr. 1, concesionat către S.C. Conpet S.A. în baza contractului de concesiune FN/01.06.1993, de la 853 mp la 903 mp, ca urmare a suplimentării acesteia cu suprafața de 50 mp, constatată în plus la măsurători, conform planului de situație întocmit de către S.C. Tetar Star S.R.L.

- modificarea redevenței datorată pentru terenul situat în str. Anul 1848, nr. 1, prin suplimentarea acesteia cu suma de **84.468 lei**, datorată pentru suprafața de 50 mp, sumă ce va fi recuperată în termen de 8 ani, începând cu data încheierii actului adițional la contractul de concesiune FN/01.06.1993, rezultând o valoare anuală de **10558,50 lei / an**. Redevența se va achita trimestrial, în termen de 15 zile de la începutul fiecărui trimestru, prin urmare valoarea trimestrială a redevenței este de **2639,63 lei / trimestru**. Redevența va fi indexată anual, începând cu anul 2011, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică. Pentru neachitarea la termen a redevenței se vor percepe accesorii de întârziere calculate în conformitate cu prevederile contractuale și cu prevederile legale în vigoare.

- recuperarea până la data de 15.10.2010, a sumei de **6.000 EURO** datorată cu titlu de redevență de către S.C. Conpet S.A. pentru ocuparea terenului situat în str. Anul 1848, nr. 1, în suprafață de 50 mp, constatată în plus la măsurători. Această sumă va fi achitată în lei la cursul BNR din data efectuării plății. Pentru neachitarea la termen a acestei sume se vor percepe accesorii de întârziere calculate în conformitate cu prevederile contractuale și cu prevederile legale în vigoare.

În cazul în care proiectul de hotărâre este aprobat de Consiliul Local al municipiului Ploiești, se va încheia un act adițional la contractul de concesiune FN/01.06.1993 prin care să se modifice clauzele contractuale în conformitate cu prevederile hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești.

Aviz favorabil cu vederea înținerii nău proiect de hotărâre.



23. Cu privire la solicitarea nr. 011544/28.06.2010, înaintată de către S.C. Paradisul Femeilor Import Export S.R.L, vă comunicam următoarele:

Între municipiul Ploiești și S.C. Paradisul Femeilor Import Export S.R.L., fost încheiat contractul de închiriere nr. 6085/14.07.2006, pentru terenul aferent spațiului comercial vandut, în suprafața de 6,87 mp, situat în Ploiești, P-ta Victoriei, nr. 7, bl. A Est, parter. Termenul acestui contract expira la data de 06.07.2010.

Prin adresa nr. 011544/28.06.2010, S.C. Paradisul Femeilor Import Export S.R.L. solicita prelungirea contractului de închiriere nr. 6085/14.07.2006.

Având în vedere că terenul ce a făcut obiectul contractului de închiriere nr.6085/14.07.2006, reprezintă cota indiviză din suprafața de teren situată sub imobilul din Ploiești, P-ta Victoriei, nr. 7, bl. A Est, parter și nu poate fi valorificat în alt mod, propunem prelungirea termenului de valabilitate cu un an de zile a acestui contract.

Precizăm faptul că pentru contractul de închiriere mai sus menționat chiria este achită la zi.

Aviz favorabil pentru prelungirea contractului de închiriere pe 1 an.

24. Cu privire la solicitarea nr.011693/30.06.2010, înaintată de către d-na Dumitrache Maria, d-na Dumitrache Simona Maria și d-na Grecu Eugenia Cristina, vă comunicam următoarele:

Între municipiul Ploiești și d-na Dumitrache Maria, d-na Dumitrache Simona Maria și d-na Grecu Eugenia Cristina fost încheiat contractul de închiriere nr. 500876/29.07.2005, pentru terenul în suprafața de 10,46 mp, teren ce aparține domeniului privat al localității, situat în Ploiești, str. Reconstructiei, nr. 15. Termenul acestui contract va expira la data de 24.07.2010.

Prin adresa nr. 011693/30.06.2010, d-na Dumitrache Maria, d-na Dumitrache Simona Maria și d-na Grecu Eugenia Cristina solicita prelungirea contractului de închiriere nr. 500876/29.07.2005.

Având în vedere cele prezentate și faptul că pentru acest contract chiria este achită la zi propunem prelungirea termenului de valabilitate al acestui contract.

Aviz favorabil pentru prelungirea contractului de închiriere pe 1 an.

25. Cu privire la solicitarea înaintată de domnul Vasilescu Dumitru, domiciliat în str.Sapunari, nr.8, prin care solicita scutirea de la plata chiriei conform prevederilor Legii nr.359/2009, va comunicam următoarele :

- Spațiul situat în Ploiești, str. Sapunari, nr.8, format din 1 camera în suprafața de 17.00 m.p. și dependințe în suprafața de 11.88 m.p este detinut în baza contractului de închiriere nr.11593/23.01.2006 de domnul Vasilescu Dumitru.

pentru neplata la termen a acestora, propunem încheierea unui contract de concesiune între municipiul Ploiești și domnii Popa Ion Marcel, Popa Rodica Angela, Popa Simonela Ileana și Popa Viviana Adriana, pentru cota indiviză de teren aferent spațiului comercial.

Aziz favorabil cu propunerea încheierii unui contract de concesiune.



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

Consilieri:

dl. Mateescu Radu

- *[Signature]*

d-na Stanciu Marilena

- *[Signature]*

dl. Popa Constantin

- *[Signature]*

dl. Horghidan Costel

- *[Signature]*

dl. Dumitru Cristian

- *[Signature]*

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1

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

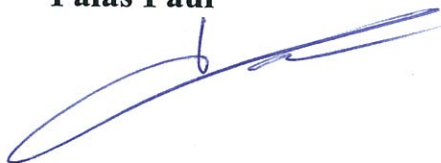
R A P O R T

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind modificarea contractului de concesiune F.N./1.06.1993 încheiat între Municipiul Ploiești și S.C. „Conpet” S.A.

și a emis:

aviz favorabil

PREȘEDINTE,
Palas Paul



SECRETAR,
Popa Gheorghe



Data: 27.07.2010.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2

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

R A P O R T

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind modificarea contractului de
concesiune F.N./1.06.1993 încheiat între Municipiul Ploiesti și S.C. „Conpet” S.A.

și a emis:

AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE,
Mateescu Radu



SECRETAR,
Stanciu Marilena



Data: 20.07.2012