



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren către Țuțuianu Valeriu și Țuțuianu Daniela în vederea extinderii construcției proprietate personală situată în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 5, bl. 36C2, sc. A, ap. 29, parter, prin realizarea unei cai de acces (platforma orizontală și trepte de acces)

În exercitarea atribuțiilor conferite prin Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat de interes local.

Concesionarea pentru extinderea construcțiilor existente pe terenurile alăturate ce aparțin domeniului privat al localității este posibilă în condițiile art.15, litera e, din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Domnul Țuțuianu Valeriu și doamna Țuțuianu Daniela, în calitate de proprietari, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 6894/08.04.1992, ai apartamentului situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 5, bl. 36C2, sc. A, ap. 29, parter, au solicitat prin adresele înregistrate la Primăria municipiului Ploiești la nr. 6893/19.04.2011, nr. 6893/16.05.2011 și nr. 6893/19.10.2011, concesionarea terenului în suprafață de 4,37 mp situat la adresa sus menționată, în vederea edificării unei cai de acces (platforma orizontală și trepte de acces) la apartamentul existent.

Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, propunem concesionarea terenului proprietatea municipiului Ploiești în suprafața de 4,37 mp în vederea extinderii construcției proprietate personală situată în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 5, bl. 36C2, sc. A, ap. 29, parter, prin realizarea unei cai de acces (platforma orizontală și trepte de acces) la apartamentul existent.

Fata de cele prezentate, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre alăturat.

**Viceprimar:**

Cristian Dumitru

**Consilieri:**

Iulian Bolocan

Valentin Marcu

Costel Horghidan

Constantin Popa



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind concesionarea directă a unui teren către Țuțuianu Valeriu și Țuțuianu Daniela în vederea extinderii construcției proprietate personală situată în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 5, bl. 36C2, sc. A, ap. 29, parter, prin realizarea unei cai de acces (platforma orizontala si trepte de acces)

Potrivit art.15, litera e) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, terenurile destinate construirii se pot concesiona, fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate la cererea proprietarilor sau cu acordul acestora.

Prin cererile nr. 6893/19.04.2011, nr. 6893/16.05.2011 si nr. 6893/19.10.2011 cu documentația aferentă anexată, domnul Țuțuianu Valeriu și doamna Țuțuianu Daniela, în calitate de proprietari, în baza contractului de vânzare - cumparare nr. 6894/08.04.1992, al apartamentului situat în Ploiesti, str. Gheorghe Doja nr. 5, bl. 36C2, sc. A, ap. 29, parter, solicită concesionarea terenului în suprafață de 4,37 mp în vederea edificării unei cai de acces (platforma orizontala si trepte de acces).

Terenul în suprafață de 4,37 mp situat în Ploiesti, str. Gheorghe Doja nr. 5, bl. 36C2, sc. A, ap. 29, solicitat pentru realizarea accesului din exterior (platforma orizontala si trepte de acces) face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti, potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Domnul Țuțuianu Valeriu și doamna Țuțuianu Daniela au obținut avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 175/21.02.2011.

Solicitările privind concesionarea terenului în suprafață de 4,37 mp, în vederea realizării unei cai de acces (platforma orizontala si trepte de acces) la apartamentul nr. 29 situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 5, bl. 36C2, sc. A, parter au fost analizate în cadrul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti - Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale în sedinta din 25.10.2011 primind aviz favorabil.

Prin adresa nr. 6893/19.10.2011 domnul Țuțuianu Valeriu a transmis un raport de evaluare întocmit de catre I.I. ANTONESCU I. ADRIAN – EVALUATOR, privind concesionarea terenului in suprafata de 4,37 mp.

În cadrul sedintei din data de 25.10.2011 a Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti - Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale, comisia a emis aviz favorabil.

**Conform raportului de evaluare întocmit de către I.I. Antonescu I. Adrian** valoarea de piață recomandată pentru terenul adiacent apartamentului nr. 29 situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 5, bl. 36C2, sc. A, parter, în suprafața de **4,37 mp** a fost stabilită la **4300 lei** echivalentul a **1000 EURO** ( $4,37 \text{ mp} \times 228,69 \text{ euro/mp} = 1000 \text{ euro} \times 4,300 \text{ lei/euro} = 4300 \text{ lei}$ ).

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenului în suprafața de 4,37 mp adiacent apartamentului nr. 29 situat în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 5, bl. 36C2, sc. A, parter, către Țuțuianu Valeriu și doamna Țuțuianu Daniela în vederea în vederea extinderii construcției proprietate personală prin realizarea unei cai de acces (platforma orizontală și trepte de acces) la apartamentul existent, pe o perioadă de 49 ani.

Pentru recuperarea valorii terenului în termen de 10 ani, rezulta o redevență anuală de **430 lei** ( $4300 \text{ lei} : 10 \text{ ani} = 430 \text{ lei/an}$ ). Redevența stabilită se va achita de către concesionar pe toată durata concesiunii. Aceasta se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică. Plata redevenței se va efectua anual până la data de 15 martie a fiecărui an.

DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV,  
**Florin Petrace**

ȘEF SERVICIU,  
**Viorica Pătrașcu**

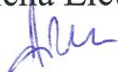
ȘEF SERVICIU,  
**Gabriela Mândruțiu**

VIZAT,

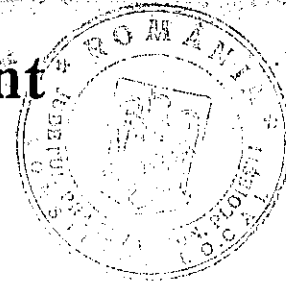
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE  
PUBLICĂ, JURIDIC CONTENCIOS,  
ACHIZIȚII PUBLICE, CONTRACTE  
DIRECTOR EXECUTIV,  
**Simona Albu**

DIRECȚIA MANAGEMENT  
FINANCIAR-CONTABIL, CONTRACTE  
Sef Serviciu Financiar,  
**Cristina Vlaicu**

Întocmit:  
Elena Licu

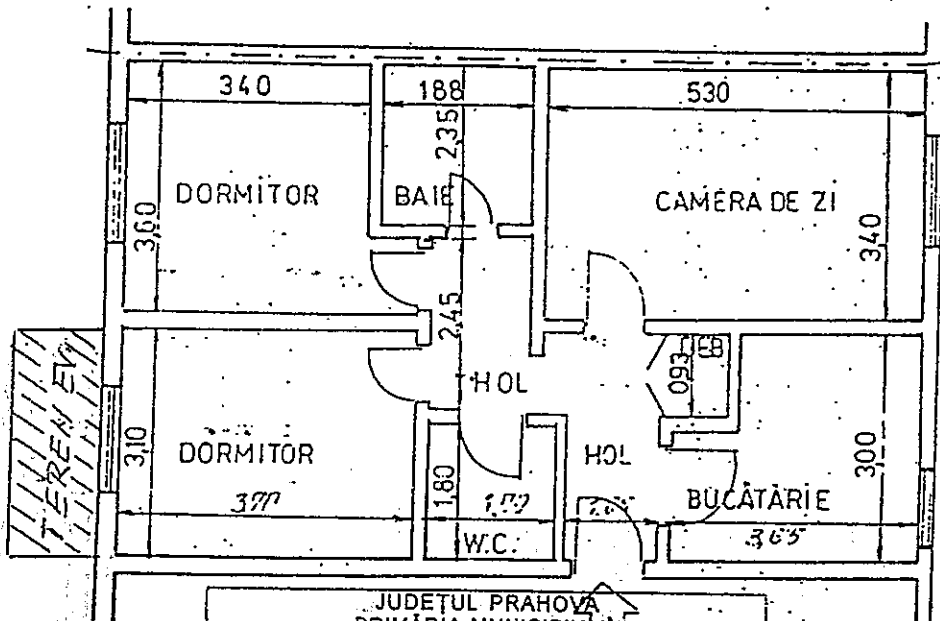


# Relevu Apartament



Scara 1:100  
 Teritoriul : Ploiești  
 Localitatea : Ploiești  
 Județul Prahova  
 Adresa : Str. Gh. Doja nr 5, Bl 36C2, Parter, Ap. 29  
 Nr. Camere : 3 camere si dependinte  
 Suprafata utilă : 70.38 mp  
 Suprafata teren aferent : 13.77 mp  
 Suprafata de folosinta în comun : 4.06 % cota indiviză  
 Proprietar : Tuțuianu Valeriu și Tuțuianu Daniela  
 Conform : Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 6894/92

Număr cadastral provizoriu al bunului imobil 144/3603/129



JUDEȚUL PRAHOVA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
 ANEXĂ  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 15310 din 20.11.1999  
 L.R.

Vizat O.J.C.G.C Prahova  
 Conform Art. 61 din Legea 7/96  
 OFICIUL DE CADASTRU  
 GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE  
 JUDEȚUL PRAHOVA  
 Nr. Inreg 12109 Data 01 NOV 1999  
 VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT  
 Inspector, Ing. NICOLESCU OVIDIU

Proiectant Autorizat Independent  
 Inginer IANCU CONSTANTA  
 Autorizația nr : 1504/1992

**OBIECTUL :**  
 Ipotecare Apartament

Persoană Fizică Autorizată  
 De O.N.C.G.C./O.J.C.G.C.  
 Seria B nr. 1138/1999  
 Scara : 1:100  
 Data : Oct-99

Beneficiar : Tuțuianu Valeriu și  
 Tuțuianu Daniela Str. Gh. Doja nr  
 5, Bl 36C2, Parter, Ap. 29

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE  
AL BUNULUI IMOBIL**

Scara 1: 500

Teritoriul : Ploiești

Localitatea : Ploiești

Județul Prahova

Adresa : Str. Gh. Doja nr 5, Bl 36C2, Parter, Ap. 29

Proprietar : Țuțuianu Valeriu și Țuțuianu Daniela

Suprafața totală teren : 289 mp

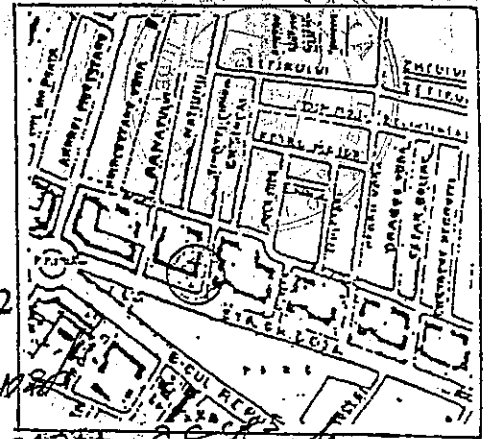
Conform : Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 6894/92

Număr cadastral provizoriu al bunului imobil

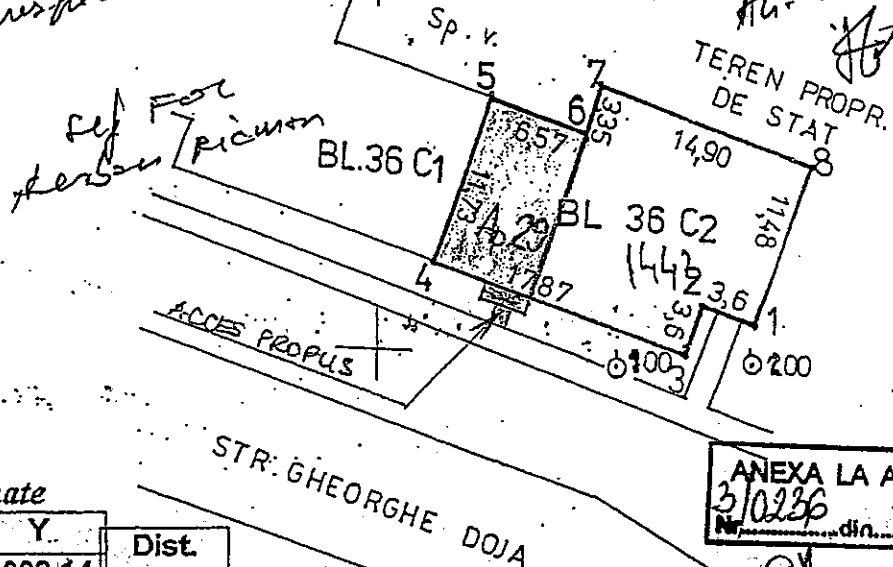
*sc. dist. și s.a. de la sect. 1/2  
cu dau lucrului provisoriu pt. creșterea  
din referință au fost deplasate în fața  
se vor respecta prevederile art. 107 P.C. / 2008*

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA**

Scara 1:10000



ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMÂNIA  
4178  
Ing. Șerban  
BROASCĂ



**Inventar de coordonate**

Nr. Pct.	X	Y	Dist.
1	1003.02	1009.14	3.6
2	1004.2	1005.74	3.6
3	1000.8	1004.56	17.87
4	1006.63	987.67	11.73
5	1017.72	991.5	6.57
6	1015.56	997.71	3.35
7	1018.73	998.8	14.9
8	1013.87	1012.89	11.48

Suprafața = 289 mp

Sistem de proiectie local, axa OX pe direcția

ANEXA LA AVIZUL  
3/10236 din 18 MAR 2011

OFICIUL DE CADASTRU  
GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE  
JUDEȚUL PRAHOVA  
Nr. Inreg 12109 Data 01 NOV 1999  
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT  
Inspector, Ing. NICOLESCU OVIDIU

Vizat O.J.C.G.C Prahova  
Conform Art. 61 din Legea 7/96

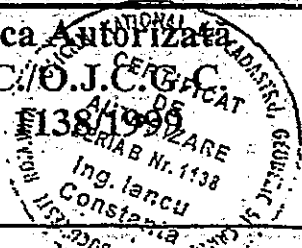
Proiectant Autorizat Independent  
Inginer IANCU CONSTANȚA  
Autorizația nr : 1504/1992

**OBIECTUL :**  
Ipotecare Apartament

Persoană Fizică Autorizată  
De O.N.C.G.C./O.J.C.G.C.  
Seria B nr. 1138/1996

Scara :  
1:10000  
1:500  
Data :  
Oct-99

Beneficiar : Țuțuianu Valeriu și  
Țuțuianu Daniela Str. Gh. Doja nr  
5, Bl 36C2, Parter, Ap. 29



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2**



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

**RAPORT**

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind concesiunea directă a unui teren către Țuțuianu Valeriu și Țuțuianu Daniela în vederea extinderii construcției proprietate personală situată în Ploiești, str. Gheorghe Doja nr. 5, bl. 36C2, sc. A, ap. 29, parter, prin realizarea unei căi de acces (platformă orizontală și trepte de acces)

și a emis:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *AVG FAVORABIL* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**PREȘEDINTE,**  
**Bolocan Iulian**

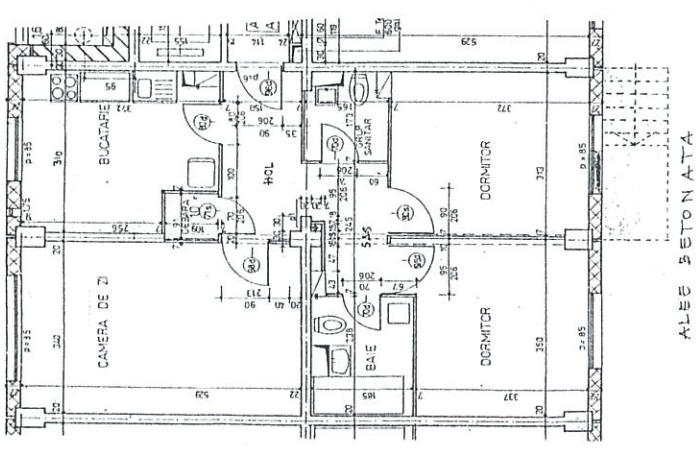
**SECRETAR,**  
**Valentin Marcu**

**Data:** \_\_\_\_\_

PLANUL 1/100

# PLAN APARTAMENT Sc.1:100.

SITUAȚIA EXISTENȚĂ + MODIFICĂRI

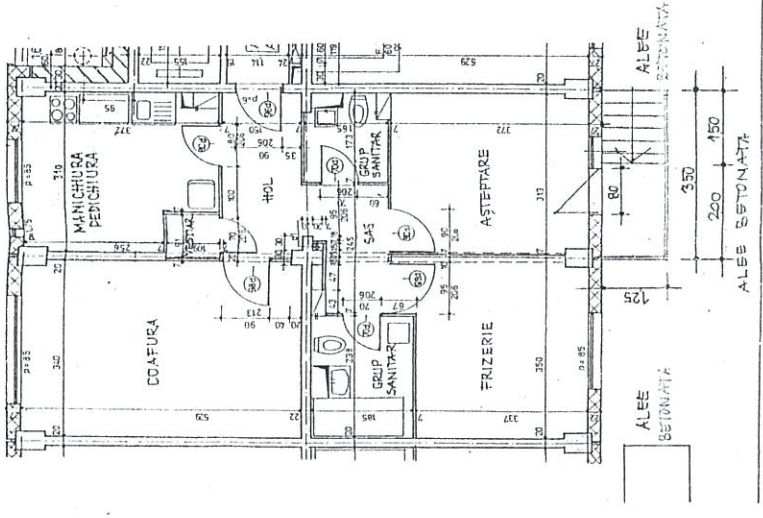


PARAPET DIN BETON 270cm GROSIME CE SE DESFACE  
ACCES PROFUZ

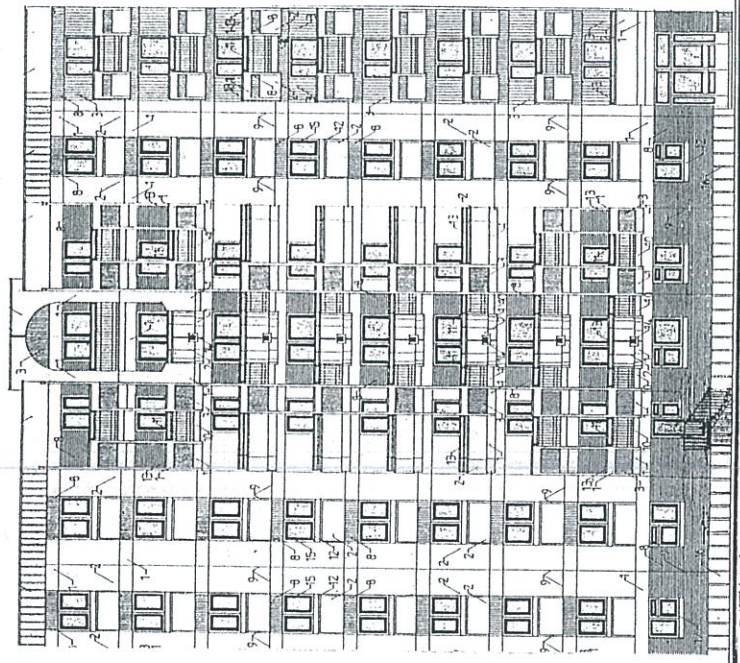
SUPRAFEȚE

PLATFOMA ORIZONTALĂ = 250 mp.  
TRETE DE ACCES = 187 mp.  
TOTAL = 4,37 mp.

SITUAȚIA FINALĂ



FATA PRINCIPALA Bloc 36 C2 - Ploiesti, Str. Georgehe Doja.



ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
4178  
Tudor Serban  
BROASCA



SOLUȚIILE TEHNICE ȘI ECONOMICE CUPRINSE DE PREZENTA DOCUMENTAȚIE SUNT PROPRILE DE INTELLECTUALĂ ȘI CONFERINȚĂ SA. PROIECTUL ÎN ÎNȚEBUTĂRI ÎN SCOPUL PREZENTULUI CONTRACT. ÎN CAZUL ÎN CARE NU POATE FI REPRODUSĂ ÎNȚEBUTĂRI SA, ÎN CAZUL ÎN CARE SE ALĂȚĂ ÎNȚEBUTĂRI SA, ÎNȚEBUTĂRI SA. ÎNȚEBUTĂRI SA.

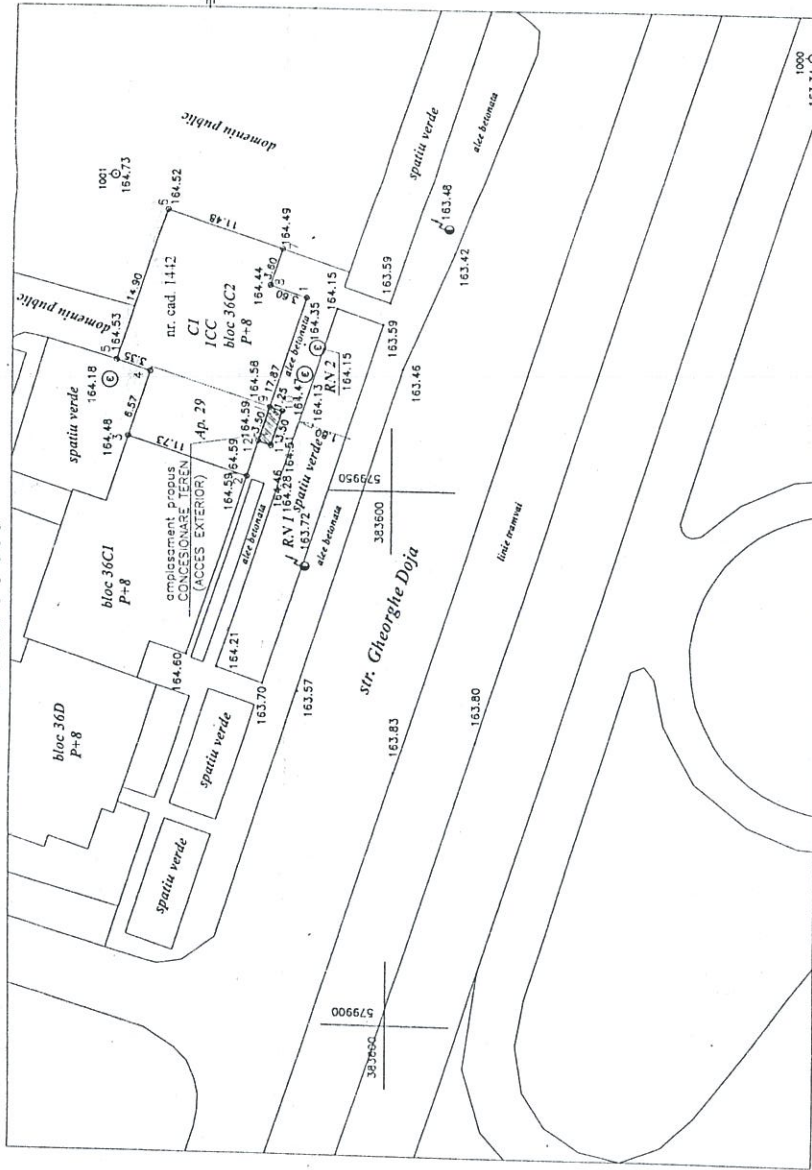
VERIFICATOR  
ING. ARZON GH. CESTIANI

REFERENȚĂ EXPERTIZĂ  
ING. /

PR. NR. 22/2011  
TUȚIANU Valeriu Jancu  
SCHIMBAREA DESTINĂȚII UNOR IMOBILITĂȚI ÎN SCOPUL ÎNȚEBUTĂRI SA  
PROIECTAREA ȘI ÎNȚEBUTĂRI SA  
SC.A.R.A.  
D.T.A.C.  
PLANAR 1/1  
PĂRȚI CU SITUAȚIA EXISTENȚĂ  
MODIFICĂRI PĂRȚI CU SITUAȚIA FINALĂ  
DATA 2011

CONDUCERE		COORDONARE	
DIRECTOR GENERAL	ing. Daniela Mihai Bogdan	REGISTRAT	ING. GH. VALERIU
PROIECTARE	ing. Mircea Alpariu		
COORDONATOR C.T.A.	ing. Mihail Ionescu		

**SUPPORT TOPOGRAFIC**  
scara 1 : 500



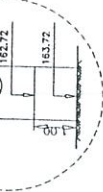
INVENTAR DE COORDONATE  
SUPRAFATA BLOC 36C2

DEN PUNCT CNT	COORDONATE		DIST [m]
	X[m]	Y[m]	
1	383608.14	579958.14	17.87
2	383613.68	579951.15	11.73
3	383624.83	579954.79	6.57
4	383622.79	579961.04	3.35
5	383625.98	579962.08	14.90
6	383621.35	579976.24	11.48
7	383610.44	579972.68	3.60
8	383611.56	579969.26	3.60

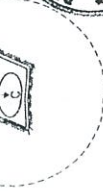
SUPRAFATA TEREN = 289.00 mp

INVENTAR DE COORDONATE  
TEREN PROPUS CONCESIONARE  
(ACCES EXTERIOR)

DEN PUNCT CNT	COORDONATE		DIST [m]
	X[m]	Y[m]	
9	383611.51	579957.81	1.25
10	383610.32	579957.42	3.50
11	383611.41	579954.09	1.25
12	383612.60	579954.48	3.50



R.N.1  
REPER NIVELMENT



R.N.2  
REPER NIVELMENT

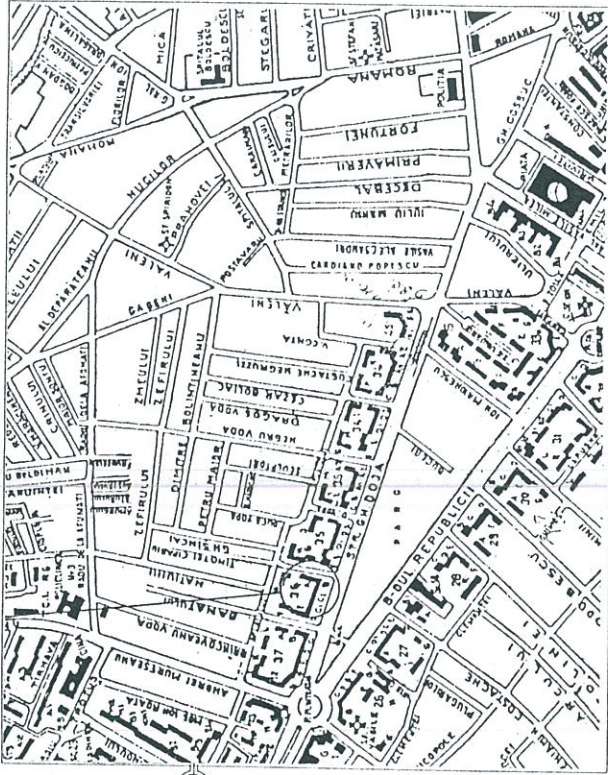


Statia de referinta MARE STR. GHEORGHE DOJA, 70 - Plan de referinta Marea Neagra  
DRAGOMIR TRAIAN „LEOTEH”  
PERSONA FIZICA AUTORIZATA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
SERII RO-CEP NR. 0034/2013  
Traian L. Dragomir

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**  
scara 1 : 10 000

Amplasament



TERITORIUL ADMINISTRATIV : PLOIEȘTI

Adresa: mun. Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 5, bloc 36C2.

Parter, apartament 29, jud. Prahova.

Proprietar: TUȚUIANU VALERIU ȘI TUȚUIANU DANIELA  
din mun. Ploiești, str. Nicolae Titulescu, nr. 70, jud. Prahova.

Act de proprietate: Contract de vânzare-cumpărare nr. 6894 din 08.04.1992.

Corpul de proprietate are NR. CAD. 1442/36C2-129.

Suprafata utilă apartament: 70,38 mp.

Suprafata teren în propr.: 13,77 mp.

Cota indiviză: 4,06 %

Suprafata bloc S=289,00 mp. (S=289,00 mp. din măsurători)

**SUPRAFATA TEREN PROPUS PENTRU CONCESIONARE: S=4,37 mp.**

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

Republicata in 2004



**SUPPORT TOPOGRAFIC**

OBIECTUL:  
pentru plan de situație în vederea obținerii autorizației de construire - ACCES EXTERIOR

Proprietar: TUȚUIANU VALERIU ȘI TUȚUIANU DANIELA  
din mun. Ploiești, str. Nicolae Titulescu, nr. 70, jud. Prahova

**ANTONESCU I. ADRIAN**  
INTREPRINDERE INDIVIDUALA

Sediul social: PLOIESTI, str. SCORUSULUI,  
nr. 5A, bloc 12B, ap. 19, judetul PRAHOVA  
C.U.I. 27256199

STUDII DE FEZABILITATE  
EVALUARI BANCARE  
REEVALUARI  
PLANURI DE AFACERI  
CONSULTANTA MANAGERIALA  
DOCUMENTATII TEHNICE



# RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

**UN TEREN AMPLASAT**

**IN PLOIESTI**

**STR. GH. DOJA NR.5 BI.36C2**

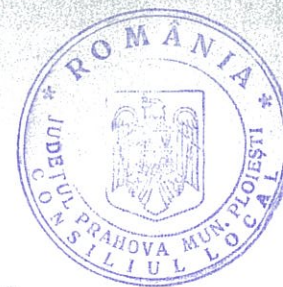
**JUD. PRAHOVA**

**IN VEDERE STABILIRII REDEVENTEI**

OCTOMBRIE  
2011

TITULAR,  
Ing. Adrian Antonescu





**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII  
IMOBILIARE TIP TEREN  
PENTRU DETERMINAREA VALORII REDEVENȚEI LUNARE**

<b>1. EVALUATOR</b>	ANTONESCU I. ADRIAN	
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 10543/2011	
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	20.000 EURO /nr.1441 /2011	
Reprezentant - funcția	Adrian Antonescu- titular	
Expert evaluator	Adrian Antonescu	
Parafa	Nr. 10543 - valabilă 2011	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: PLOIESTI</li> <li>▪ Strada Scorusului nr. 5A, bloc 12B, scara 1, apartament 19</li> <li>▪ Telefon: 0744.351.861, Fax: 0244.195.006</li> <li>▪ E-mail: adrian@neodelphi.ro</li> </ul>	
<b>2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)</b>	Persoană fizica TUTUIANU VALERIU	
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Ploiesti,</li> <li>▪ Strada Gheorghe Doja nr. 5, Bl. 36C2, Parter, ap. 29</li> </ul>	
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizica : TUTUIANU VALERIU	
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)</b>	Proprietate imobiliara compusă din: 1 TEREN in suprafata de 4,37 mp, situat pe raza Municipiului Ploiesti Strada Gheorghe Doja nr. 5, Bl. 36C2	
Proprietar	Persoană Juridica :Consiliul Local Ploiesti	
Adresa proprietății	Municipiul Ploiesti Strada Gheorghe Doja nr. 5, Bl. 36C2	
Conditii limitative deosebite	TerenuL ce face obiectul prezentei lucrari urmeaza a fi concesionat in vederea construirii unei cai de acces la parterul blocului 36C2. Suprafata ce se va concesiona este de 4,37 mp, improprie oricarei utilizari, fiind ocupata in prezent de trotuarul aferent blocului si de urme betonate ale unei alte constructii (partial).	
<b>4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII</b>	TEREN 4.300 LEI SAU CONCESIUNE 14,337 LEI/LUNA	
<b>VALOAREA FĂRĂ T.V.A.</b>		



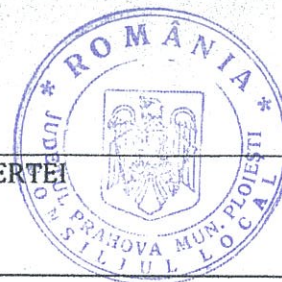
5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata si capitalizarea veniturilor
	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea redeventei
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Antonescu Adrian la data de 15.10.2011
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	16.10.2011
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4.33 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Temei legal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contract de vanzare-cumparare 11755/8.04.1992, Notariatul de Stat Judetean Prahova</li> <li>- Intabulat cu nr.846 conf incheierii 2291/10.11.1999</li> <li>- Dreptul de proprietate: Deplin</li> <li>- În ANEXA nr. 2 sunt prezentate copiile xerox ale actelor mentionate.</li> </ul>
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	În ANEXA nr. 3 sunt prezentate copiile xerox ale planurilor de situație
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Ocupate de proprietar- domeniu public
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	URBANA : INTRAVILAN Zona Nord semicentral
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto transport in comun la 200-350 m</li> <li>▪ Feroviar: Gara Ploiesti Sud la circa 2000 m</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltat in stare buna-</li> </ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona aproape exclusiv rezidentiala bine organizata .</li> </ul> <p>În zonă se află</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun auto si tramvai</li> <li>▪ Dotari civile complete, inclusiv supermarket, scoala, sevicii ,etc.</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i></li> </ul>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare aeriana medie-intehsa</li> <li>▪ Poluare fonică moderata</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto intens- strada principala</li> </ul>



CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință favorabilă comercial Dotări și rețele edilitare complete Poluare medie Ambient urban civilizat
------------------------------------	---

10.	<b>DESCRIEREA TERNULUI</b>	
	DATE GENERALE	IDENTIFICARE
		<p>Terenul ce face obiectul prezentei lucrari este teren cu destinatia spati verde in fata blocului de locuinte, amplasat in vecinatatea imediata a blocului nr. 36C2, In intravilanul municipiului Ploiesti, Prahova</p> <p>Amplasamentul este in partea de Nord a Municipiului, adiacent unei artere importante (i Gh. Goja), la circa 0,5 km de Centru si la circa 400 m de Piata Centrala , S= 4,370 mp, avand o forma dreptunghiulara orientat aproximativ E-S</p> <p>Zona este complet dotata cu utilitati urbane( apa potabila, energie electrica, gaze, drumuri asfaltate si canalizare)</p> <p>Terenul este plan, fara denivelari, cu stratul de apa freatica la adancime .</p>
	ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	Nu

12	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața terenurilor cu destinatia curti-constructii din zona se confrunta cu oferta medie, mai ales pentru terenuri cu suprafata mica- medie, dispersate si cu o cerere limitata pana la disparitie</li> <li>▪ Din cercetarea ofertei in presa de mica publicitate, pe site-urile agentilor imobiliare si publicitatea directa pe internet, rezulta o stagnare indelungata a cererii (mai ales pentru terenuri similare celui evaluat, cu perspective de dezvoltare urbanistica redusa cel putin pentru un viitor previzibil si in conditiile actualei crize economice prelungite)</li> </ul>
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidentiala si comerciala puternic urbanizata cu dezvoltare puternica in trecut si redusa in prezent datorita lipsei terenurilor adecvate unor dezvoltari imobiliare semnificative</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare din lipsa cererii si a resurselor financiare necesare unor investitii masive.</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: zona relativ activa - micro firme, mica productie si sevicii ( mai ales banci, zona Mihai Viteazul).</li> </ul>
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În stagnare</li> <li>▪ Cerere foarte săracă</li> </ul>
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<p>În stagnare</p> <p>Cerere in stagnare aproape inexistentă</p>



ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru major în favoarea OFERTEI</li> </ul>
OFERTE PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 100 EURO /mp</li> <li>▪ Maxim: 350 EURO/mp cu circa 12 luni în urmă, funcție de suprafața și poziția față de zonele verzi și comerciale sau de obiective de agrement (parci, locuri de joacă etc.)</li> </ul>
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Puternic dezechilibru în favoarea OFERTEI</li> <li>▪ Tendință de stagnare în echilibru prelungit</li> <li>▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea stagnării sau scaderii abrupte pentru viitor apropiat și creștere moderată a prețurilor din tr. III 2012 (funcție de evoluția situației economice și politice)</li> <li>▪ GREU VANDABIL</li> </ul>

## 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A VIII-A, 2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare</li> <li>▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață</li> <li>▪ IVS 3 – Raportarea evaluării</li> <li>▪ IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului</li> <li>GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare</li> </ul>

## 13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXELE nr. 1 și 2 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE AN 2011	TEREN 4.300 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

## 1.3.2 STABILIREA REDEVENȚEI

Redevența se stabilește în baza ipotezei că valoarea terenului va fi recuperată pe durata unei generații de muncă estimată la 25 ani adică 300 luni. Rezultă o valoare de 4.300 lei/300 luni = 14,33 lei /lună în cazul în care nu se achită întreaga valoare într-o singură rată.



## 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

### 14.1 DEFINIȚII

#### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

### 14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

ANTONESCU I. ADRIAN I.I.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### 16. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 18.10.2011.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

#### 17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Intrucat piata ternurilor agricole cu suprafete similare din zona este in stagnare prelungita, o abordare pe baza comparatiilor de piata nu ar conduce la rezultate fiabile. Au fost identificate oferte de vanzare pentru terenuri extravilane din zona vechi de peste 24 de luni, reduse cu circa 50%, si care nu si-au gasit inca cumparator.

ANTONESCU I. ADRIAN I.I.

Abordarea pe baza Celei Mai Bune Utilizari ( in cazul de fata dezvoltarea unor complexuri rezidentiale) nu a fost considerata realista di cauza lipsei infrastructurii urbane, atat in prezent, cat si intr-un viitor previzibil.

Din acest motiv s-a ales abordarea bazata pe valori de randament, in conditiile exploatarii directe a terenurilor. S-a tinut de asemeni, seama de forma geometrica a terenurilor, de pozitia lor, fapt ce conduce la o scadere a randamentelor lucrarilor mecanizate.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	TEREN 4.300 LEI SAU 14.33 LEI/LUNA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR  
ing.ADRIAN ANTONESCU



#### ANEXE

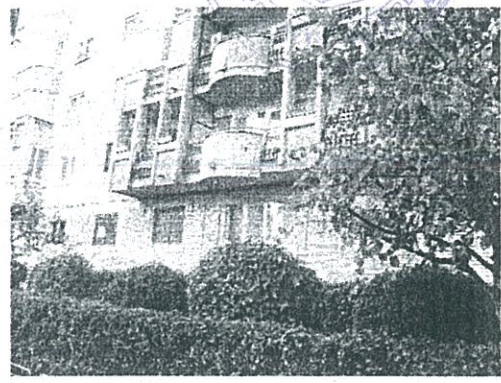
- ANEXA Nr. 1: Determinarea valorii prin capitalizarea profitului brut
- ANEXA Nr. 2: Fotografii din satelit ale zonei
- ANEXA: Fotografii ale proprietatii
- ANEXA A: Contracte de vânzare/cumpărare
- ANEXA B: Planuri de situație

Ing. Adrian Antonescu

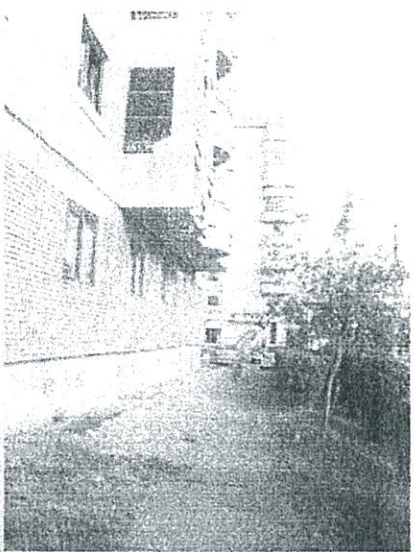




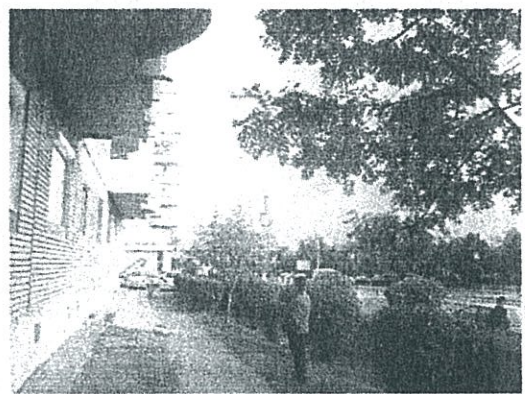
VEDERE STR. GH. DOJA



FATADA BLOCULUI



AMPLASAREA TERENULUI



DETALIU AMPLASAMENT

## ANEXA nr.1.1

## ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

an 2011

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C
Suprafata	4.37	300	271	450
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		250	332	44
<b>Drepturi de proprietate</b>	DOMENIU PUBLIC	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		10%	10%	20%
Pret corectat		275	365	53
<b>Conditii de vanzare (-20% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		55.00	73.04	10.56
Pret corectat		220.00	292.16	42.24
<b>Localizare</b>		MAI SLAB	MAI SLAB	MAI SLAB
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%
Pret corectat		242.00	321.38	46.46
<b>Acces</b>		MAI BUN	MAI BUN	MAI BUN
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-24	-32	-5
Pret corectat		217.80	289.24	41.82
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	ALEE PIETONALA	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		217.80	289.24	41.82
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		217.80	289.24	41.82
<b>Suprafata</b>	4.37	300	271	450
Corectie procentuala		5%	-5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		10.89	-14.46	2.09
Pret corectat		<b>228.69</b>	274.78	43.91
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)	plan	plan	plan	plan
Total corectie bruta		137.09	182.06	<b>30.32</b>
		total corectie bruta cea mai mica		30
Valoarea estimata	rotund	228.69 EUR/mp		
S teren = 4.37 mp		<b>1,000 €</b>	<b>4,300</b>	

4.3300



## OFERTA A

Teren intravilan de vanzare in zona P-ta Mihai Viteazu, **Ploiesti**, judetul Prahova



### CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	300,00 mp
FRONT STRADAL:	10.00 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	1
PRET MP:	250,00 EUR
PRET TEREN:	75.000,00 EUR

### ALTE AMENAJARI

### ALTE INFORMATII

Nr. fronturi stradale - 1

Destinatie - rezidential

Alte caracteristici - Constructie demolabila, Acces auto

Clasificare teren - intravilan

### UTILITATI

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent



### OFERTA B

## Teren intravilan de vanzare in zona Gheorghe Doja, Ploiesti, judetul Prahova



Teren intravilan de vanzare in zona Gheorghe Doja, **Ploiesti**, judetul Prahova

<b>Tip teren:</b>	intravilan
<b>Suprafata:</b>	271 mp
<b>Front stradal:</b>	25.00 m
<b>La sosea:</b>	--
<b>Constructie pe teren:</b>	--
<b>Pret / mp:</b>	--
<b>Pret teren:</b>	90.000 EUR
<b>ID#:</b>	X000130A8

### ALTE INFORMATII

Nr. fronturi stradale - 1  
Destinatie - rezidential

Alte caracteristici - La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit  
Clasificare teren - intravilan  
Alte detalii - POT=50%, CUT=1.5, regim de inaltime P+2E

### UTILITATI

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

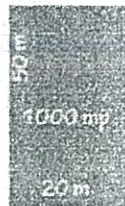
### LOCALIZARE PE HARTA



## OFERTA C

**20.000 EUR** (negociabil)

ID : X2L81303I Agent: IOANA AXINTE (0731-348133)



### Caracteristici

Suprafata teren: 450 mp

Categorie: Intravilan

Front stradal: 19.7 m

Constructie pe teren: Nu

Nr. fronturi: -

Suprafata construita: -

### Utilitati

✓Curent, Utilitati in zona

### Destinatie

rezidential

### Alte informatii

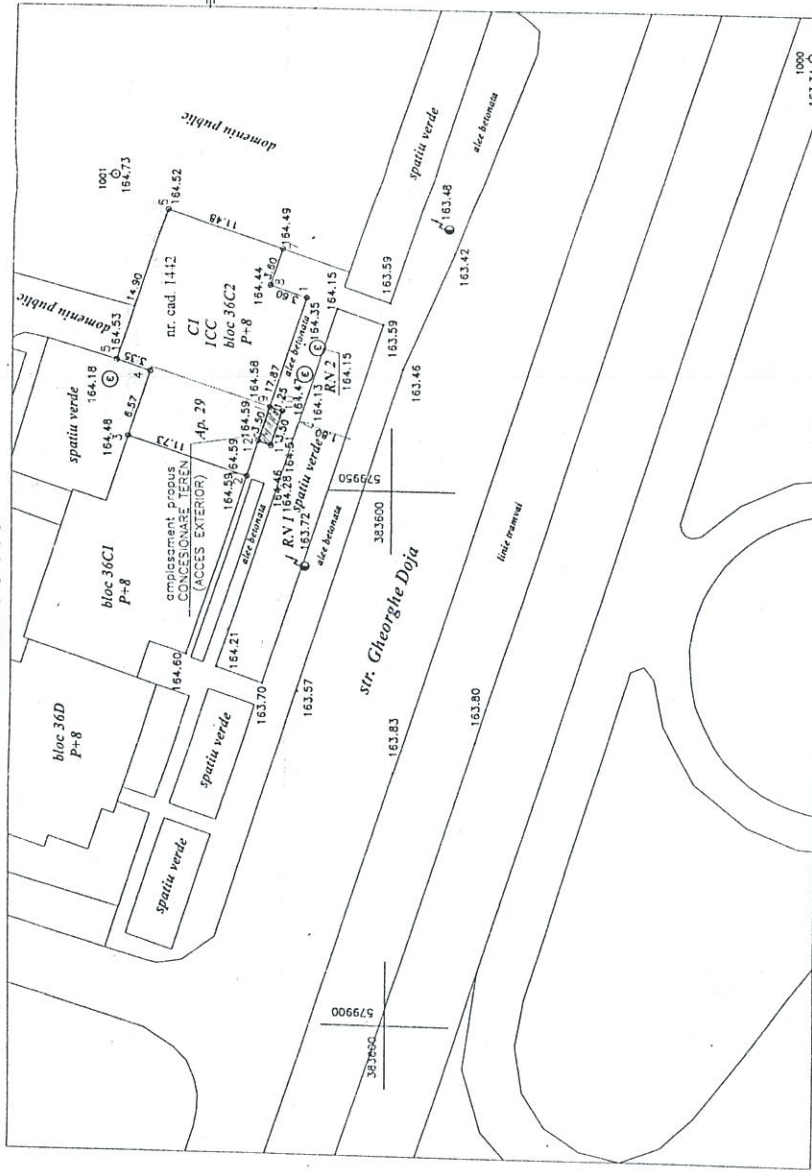
Suprafata de teren oferita spre vanzare variaza intre 400 - 500 mp, in functie de dorinta clientului.

Alte detalii zona:

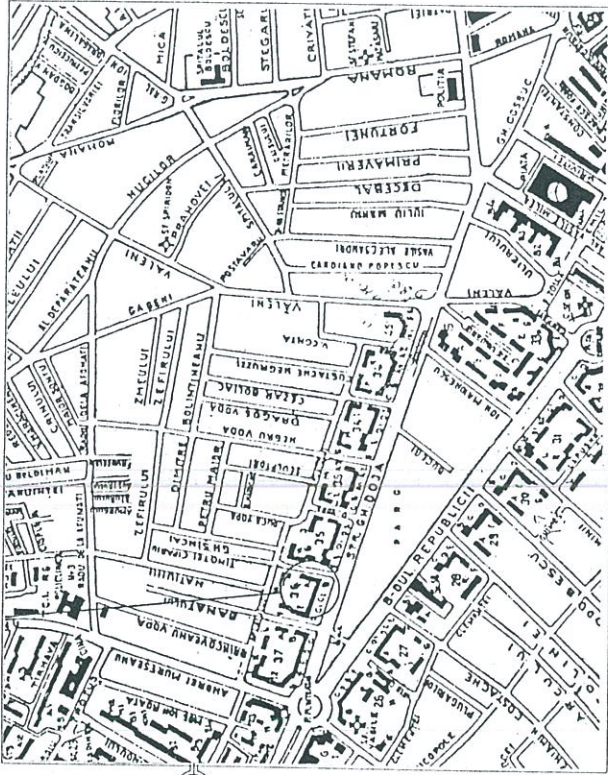
Disponibilitate proprietate: imediat



**SUPPORT TOPOGRAFIC**  
scara 1 : 500



**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**  
scara 1 : 10 000



**TERITORIUL ADMINISTRATIV : PLOIEȘTI**

Adresa: mun. Ploiești, str. Gheorghe Doja, nr. 5, bloc 36C2.

Parter, apartament 29, jud. Prahova.

Proprietar: TUȚUIANU VALERIU ȘI TUȚUIANU DANIELA  
din mun. Ploiești, str. Nicolae Titulescu, nr. 70, jud. Prahova.

Act de proprietate: Contract de vânzare-cumpărare nr. 6894 din 08.04.1992.

Suprafața utilă apartament: 70,38 mp.

Suprafața teren în propr.: 13,77 mp.

Cota indiviză: 4,06 %

Suprafața bloc S=289,00 mp. (S=289,00 mp. din măsurători)

Suprafața teren în propr. = 13,77 mp.

**SUPRAFATA TEREN PROPUS PENTRU CONCESIONARE: S=4,37 mp.**

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

Republicata in 2004



INVENTAR DE COORDONATE  
TEREN PROPUS CONCESIONARE  
(ACCES EXTERIOR)

DEN PUNCT CNT	COORDONATE		DIST [m]
	X[m]	Y[m]	
1	383608.14	579958.14	17.87
2	383613.68	579951.15	11.73
3	383624.83	579954.79	6.57
4	383622.79	579961.04	3.35
5	383625.98	579962.08	14.90
6	383621.35	579976.24	11.48
7	383610.44	579972.68	3.60
8	383611.56	579969.26	3.60

SUPRAFATA TEREN =289,00 mp

INVENTAR DE COORDONATE  
TEREN PROPUS CONCESIONARE  
(ACCES EXTERIOR)

DEN PUNCT CNT	COORDONATE		DIST [m]
	X[m]	Y[m]	
9	383611.51	579957.81	125
10	383610.32	579957.42	350
11	383611.41	579954.09	125
12	383612.60	579954.48	350

Statia de lucru ST. TOPOGRAFICA 70 - Plan de referinta Mareș Neagru

**PERSONA FIZICA**  
DRAGOMIR TRAIAN „LEOTEH”  
DRAGOMIR TRAIAN „LEOTEH”  
PERSONA FIZICA AUTORIZATA

**PERSONA FIZICA**  
DRAGOMIR TRAIAN „LEOTEH”  
DRAGOMIR TRAIAN „LEOTEH”  
PERSONA FIZICA AUTORIZATA

DE  
CERTIFICAT  
DE  
AUTORIZARE  
SERTIFICAT NR. 0034/2013  
Pr. Traian L. Dragomir

OBIECTUL:  
pentru plan de situație în vederea obținerii autorizației de construire - ACCES EXTERIOR

**SUPPORT TOPOGRAFIC**

Proprietar: TUȚUIANU VALERIU ȘI TUȚUIANU DANIELA  
din mun. Ploiești, str. Nicolae Titulescu, nr. 70, jud. Prahova

**ANTONESCU I. ADRIAN**  
INTREPRINDERE INDIVIDUALA

Sediul social: PLOIESTI, str. SCORUSULUI,  
nr. 5A, bloc 12B, ap. 19, judetul PRAHOVA  
C.U.I. 27256199

STUDII DE FEZABILITATE  
EVALUARI BANCARE  
REEVALUARI  
PLANURI DE AFACERI  
CONSULTANTA MANAGERIALA  
DOCUMENTATII TEHNICE



# RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

**UN TEREN AMPLASAT**

**IN PLOIESTI**

**STR. GH. DOJA NR.5 BI.36C2**

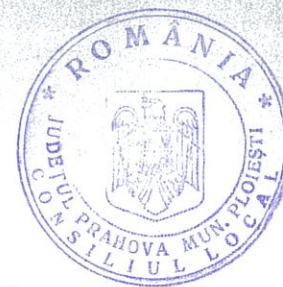
**JUD. PRAHOVA**

**IN VEDERE STABILIRII REDEVENTEI**

OCTOMBRIE  
2011

TITULAR,  
Ing. Adrian Antonescu





**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII  
IMOBILIARE TIP TEREN  
PENTRU DETERMINAREA VALORII REDEVENȚEI LUNARE**

1. EVALUATOR	ANTONESCU I. ADRIAN	
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 10543/2011	
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	20.000 EURO /nr.1441 /2011	
Reprezentant - funcția	Adrian Antonescu- titular	
Expert evaluator	Adrian Antonescu	
Parafa	Nr. 10543 - valabilă 2011	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: PLOIESTI</li> <li>▪ Strada Scorusului nr. 5A, bloc 12B, scara 1, apartament 19</li> <li>▪ Telefon: 0744.351.861, Fax: 0244.195.006</li> <li>▪ E-mail: adrian@neodelphi.ro</li> </ul>	
2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană fizica TUTUIANU VALERIU	
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Ploiesti,</li> <li>▪ Strada Gheorghe Doja nr. 5, Bl. 36C2, Parter, ap. 29</li> </ul>	
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizica : TUTUIANU VALERIU	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate imobiliara compusă din: 1 TEREN in suprafata de 4,37 mp, situat pe raza Municipiului Ploiesti Strada Gheorghe Doja nr. 5, Bl. 36C2	
Proprietar	Persoană Juridica : Consiliul Local Ploiesti	
Adresa proprietății	Municipiul Ploiesti Strada Gheorghe Doja nr. 5, Bl. 36C2	
Conditii limitative deosebite	Terenul ce face obiectul prezentei lucrari urmeaza a fi concesionat in vederea construirii unei cai de acces la parterul blocului 36C2. Suprafata ce se va concesiona este de 4,37 mp, improprie oricarei utilizari, fiind ocupata in prezent de trotuarul aferent blocului si de urme betonate ale unei alte constructii (partial).	
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII	TEREN 4.300 LEI SAU CONCESIUNE 14,337 LEI/LUNA	
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.		



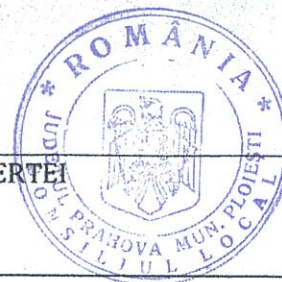
5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata si capitalizarea veniturilor
	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea redeventei
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing.Antonescu Adrian la data de 15.10.2011
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	16.10.2011
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4.33 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Temei legal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contract de vanzare-cumparare 11755/8.04.1992, Notariatul de Stat Judetean Prahova</li> <li>- Intabulat cu nr.846 conf incheierii 2291/10.11.1999</li> <li>- Dreptul de proprietate: Deplin</li> <li>- În ANEXA nr. 2 sunt prezentate copiile xerox ale actelor mentionate.</li> </ul>
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	În ANEXA nr. 3 sunt prezentate copiile xerox ale planurilor de situație
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Ocupate de proprietar- domeniu public
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	URBANA : INTRAVILAN Zona Nord semicentral
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto transport in comun la 200-350 m</li> <li>▪ Feroviar: Gara Ploiesti Sud la circa 2000 m</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltat in stare buna-</li> </ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona aproape exclusiv rezidentiala bine organizata .</li> </ul> <p>În zonă se află</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun auto si tramvai</li> <li>▪ Dotari civile complete, inclusiv supermarket, scoala, sevicii ,etc.</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i></li> </ul>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare aeriana medie-intehsa</li> <li>▪ Poluare fonică moderata</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto intens- strada principala</li> </ul>



CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință favorabilă comercial Dotări și rețele edilitare complete Poluare medie Ambient urban civilizat
------------------------------------	---

10.	<b>DESCRIEREA TERNULUI</b>	
	DATE GENERALE	IDENTIFICARE
		<p>Terenul ce face obiectul prezentei lucrari este teren cu destinatia spati verde in fata blocului de locuinte, amplasat in vecinatatea imediata a blocului nr. 36C2, In intravilanul municipiului Ploiesti, Prahova</p> <p>Amplasamentul este in partea de Nord a Municipiului, adiacent unei artere importante (i Gh. Goja), la circa 0,5 km de Centru si la circa 400 m de Piata Centrala , S= 4,370 mp, avand o forma dreptunghiulara orientat aproximativ E-S</p> <p>Zona este complet dotata cu utilitati urbane( apa potabila, energie electrica, gaze, drumuri asfaltate si canalizare)</p> <p>Terenul este plan, fara denivelari, cu stratul de apa freatica la adancime .</p>
	ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	Nu

12	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața terenurilor cu destinatia curti-constructii din zona se confrunta cu oferta medie, mai ales pentru terenuri cu suprafata mica- medie, dispersate si cu o cerere limitata pana la disparitie</li> <li>▪ Din cercetarea ofertei in presa de mica publicitate, pe site-urile agentilor imobiliare si publicitatea directa pe internet, rezulta o stagnare indelungata a cererii (mai ales pentru terenuri similare celui evaluat, cu perspective de dezvoltare urbanistica redusa cel putin pentru un viitor previzibil si in conditiile actualei crize economice prelungite)</li> </ul>
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidentiala si comerciala puternic urbanizata cu dezvoltare puternica in trecut si redusa in prezent datorita lipsei terenurilor adecvate unor dezvoltari imobiliare semnificative</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare din lipsa cererii si a resurselor financiare necesare unor investitii masive.</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: zona relativ activa - micro firme, mica productie si sevicii ( mai ales banci, zona Mihai Viteazul).</li> </ul>
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În stagnare</li> <li>▪ Cerere foarte săracă</li> </ul>
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<p>În stagnare</p> <p>Cerere in stagnare aproape inexistentă</p>



ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru major în favoarea OFERTEI</li> </ul>
OFERTE PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 100 EURO /mp</li> <li>▪ Maxim: 350 EURO/mp cu circa 12 luni în urmă, funcție de suprafața și poziția față de zonele verzi și comerciale sau de obiective de agrement (parci, locuri de joacă etc.)</li> </ul>
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Puternic dezechilibru în favoarea OFERTEI</li> <li>▪ Tendință de stagnare în echilibru prelungit</li> <li>▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea stagnării sau scaderii abrupte pentru viitor apropiat și creștere moderată a prețurilor din tr. III 2012 (funcție de evoluția situației economice și politice)</li> <li>▪ GREU VANDABIL</li> </ul>

## 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A VIII-A, 2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare</li> <li>▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață</li> <li>▪ IVS 3 – Raportarea evaluării</li> <li>▪ IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului</li> <li>GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare</li> </ul>

## 13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXELE nr. 1 și 2 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE AN 2011	TEREN 4.300 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

## 1.3.2 STABILIREA REDEVENȚEI

Redevența se stabilește în baza ipotezei că valoarea terenului va fi recuperată pe durata unei generații de muncă estimată la 25 ani adică 300 luni. Rezultă o valoare de 4.300 lei/300 luni = 14,33 lei /lună în cazul în care nu se achită întreaga valoare într-o singură rată.



## 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

### 14.1 DEFINIȚII

#### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

### 14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

ANTONESCU I. ADRIAN I.I.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

#### 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### 16. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 18.10.2011.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

#### 17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Intrucat piata ternurilor agricole cu suprafete similare din zona este in stagnare prelungita, o abordare pe baza comparatiilor de piata nu ar conduce la rezultate fiabile. Au fost identificate oferte de vanzare pentru terenuri extravilane din zona vechi de peste 24 de luni, reduse cu circa 50%, si care nu si-au gasit inca cumparator.

ANTONESCU I. ADRIAN I.I.

Abordarea pe baza Celei Mai Bune Utilizari ( in cazul de fata dezvoltarea unor complexuri rezidentiale) nu a fost considerata realista di cauza lipsei infrastructurii urbane, atat in prezent, cat si intr-un viitor previzibil.

Din acest motiv s-a ales abordarea bazata pe valori de randament, in conditiile exploatarii directe a terenurilor. S-a tinut de asemeni, seama de forma geometrica a terenurilor, de pozitia lor, fapt ce conduce la o scadere a randamentelor lucrarilor mecanizate.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	TEREN 4.300 LEI SAU 14.33 LEI/LUNA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR  
ing.ADRIAN ANTONESCU



ANEXE

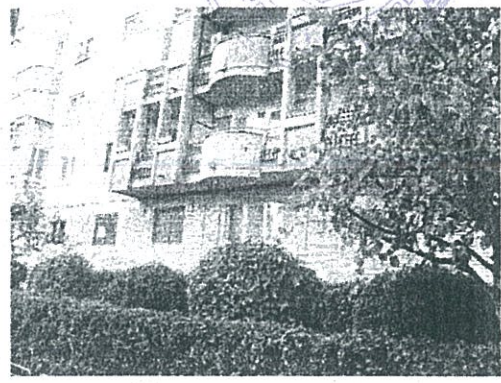
- ANEXA Nr. 1: Determinarea valorii prin capitalizarea profitului brut
- ANEXA Nr. 2: Fotografii din satelit ale zonei
- ANEXA: Fotografii ale proprietatii
- ANEXA A: Contracte de vânzare/cumpărare
- ANEXA B: Planuri de situație

Ing. Adrian Antonescu

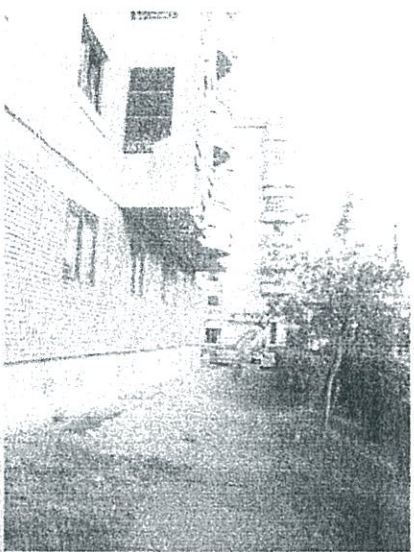




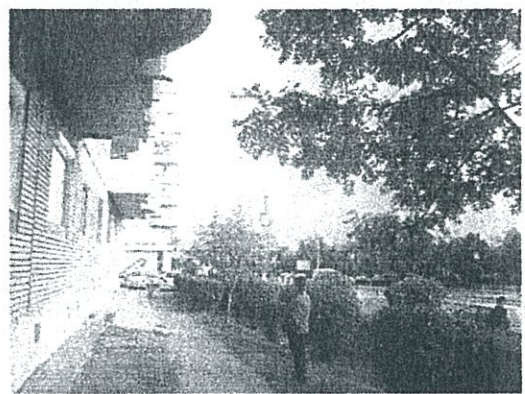
VEDERE STR. GH. DOJA



FATADA BLOCULUI



AMPLASAREA TERENULUI



DETALIU AMPLASAMENT

## ANEXA nr.1.1

## ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

an 2011

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C
Suprafata	4.37	300	271	450
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		250	332	44
<b>Drepturi de proprietate</b>	<b>DOMENIU PUBLIC</b>	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		10%	10%	20%
Pret corectat		275	365	53
<b>Conditii de vanzare (-20% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		55.00	73.04	10.56
Pret corectat		220.00	292.16	42.24
<b>Localizare</b>		MAI SLAB	MAI SLAB	MAI SLAB
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%
Pret corectat		242.00	321.38	46.46
<b>Acces</b>		MAI BUN	MAI BUN	MAI BUN
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-24	-32	-5
Pret corectat		217.80	289.24	41.82
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	<b>ALEE PIETONALA</b>	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		217.80	289.24	41.82
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		217.80	289.24	41.82
<b>Suprafata</b>	4.37	300	271	450
Corectie procentuala		5%	-5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		10.89	-14.46	2.09
Pret corectat		<b>228.69</b>	274.78	43.91
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)	plan	plan	plan	plan
Total corectie bruta		137.09	182.06	<b>30.32</b>
		total corectie bruta cea mai mica		30
Valoarea estimata	rotund	228.69 EUR/mp		
S teren = 4.37 mp		<b>1,000 €</b>	<b>4,300</b>	

4.3300



## OFERTA A

Teren intravilan de vanzare in zona P-ta Mihai Viteazu, **Ploiesti**, judetul Prahova



### CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	300,00 mp
FRONT STRADAL:	10.00 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	1
PRET MP:	250,00 EUR
PRET TEREN:	75.000,00 EUR

### ALTE AMENAJARI

### ALTE INFORMATII

Nr. fronturi stradale - 1

Destinatie - rezidential

Alte caracteristici - Constructie demolabila, Acces auto

Clasificare teren - intravilan

### UTILITATI

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent



# OFERTA B

## Teren intravilan de vanzare in zona Gheorghe Doja, Ploiesti, judetul Prahova



Teren intravilan de vanzare in zona Gheorghe Doja, **Ploiesti**, judetul Prahova

<b>Tip teren:</b>	intravilan
<b>Suprafata:</b>	271 mp
<b>Front stradal:</b>	25.00 m
<b>La sosea:</b>	--
<b>Constructie pe teren:</b>	--
<b>Pret / mp:</b>	--
<b>Pret teren:</b>	90.000 EUR
<b>ID#:</b>	X000130A8

### ALTE INFORMATII

Nr. fronturi stradale - 1  
Destinatie - rezidential

Alte caracteristici - La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit  
Clasificare teren - intravilan  
Alte detalii - POT=50%, CUT=1.5, regim de inaltime P+2E

### UTILITATI

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

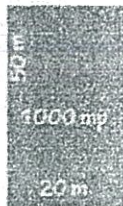
### LOCALIZARE PE HARTA



## OFERTA C

**20.000 EUR** (negociabil)

ID : X2L81303I Agent: IOANA AXINTE (0731-348133)



### Caracteristici

Suprafata teren: 450 mp

Categorie: Intravilan

Front stradal: 19.7 m

Constructie pe teren: Nu

Nr. fronturi: -

Suprafata construita: -

### Utilitati

✓Curent, Utilitati in zona

### Destinatie

rezidential

### Alte informatii

Suprafata de teren oferita spre vanzare variaza intre 400 - 500 mp, in functie de dorinta clientului.

Alte detalii zona:

Disponibilitate proprietate: imediat