



VICEPRIMAR,  
Cristian Dumitru

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind includerea unui teren în patrimoniul municipiului Ploiești și concesionarea directă a acestuia în vederea extinderii construcției existente

Potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, constituie domeniu public al municipiilor bunurile de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean. Domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

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 scrisoarea înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 3207/16.02.2011, S.C. Cosad Impex S.R.L. a solicitat concesionarea directă a suprafeței de 260 m.p. situată în Ploiești, str. Magurii – Complex Malu Roșu. Pe terenul solicitat, S.C. Cosad Impex S.R.L. intenționează să extindă imobilul în vederea desfășurării unei activități de alimentație publică.

În urma verificărilor efectuate și analizării planurilor de situație ale zonei str. Măgurii – Complex Malu Roșu, s-a constatat faptul că terenul identificat în planul anexă la prezentul proiect de hotărâre face parte dintr-un teren care a făcut obiectul unei acțiuni în instanța de judecată, având ca obiect fond funciar.

Prin acțiunea înregistrată la data de 12.12.2007 sub nr. 18094/281/2007 s-a solicitat în contradictoriu cu pârâtele Comisia Județeană Prahova de Aplicare a Legilor Fondului Funciar și Comisia Locală Ploiești de Aplicare a Legilor Fondului Funciar ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 3500 m.p. situat în Ploiești, str. Malu Roșu (fosta Dumbrava Rosie) nr. 107, iar în situația în care vechiul amplasament nu este liber, reconstituirea dreptului de proprietate să se facă pe un alt amplasament aflat la dispoziția Comisiei Locale.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că prin contractul de vânzare autenticat sub nr. 4752/1936 de Tribunalul Prahova, autorul său a dobândit proprietatea asupra terenului în suprafață de 5.000 m.p. situat în Ploiești, str. Malu Roșu (fostă Dumbrava Roșie) nr. 107.

Acesta a precizat că întregul teren a trecut în proprietatea statului, respectiv suprafața de 3.500 m.p. a fost preluată abuziv în anul 1960 ca teren agricol, iar suprafața de 1.500 m.p. a fost expropriată în baza Decretului nr. 48/1975 pentru cauză de utilitate publică.

Prin Sentința Civilă nr.12834/13.12.2010, Judecătoria Ploiești a respins această cerere de chemare în judecată având ca obiect fond funciar ca neîntemeiată.

Prin adresa nr.3207/16.02.2011 s-a solicitat Direcției Generale de Dezvoltare Urbană să se comunice numărul poștal al terenului situat în Ploiești, str. Măgurii – Complex Malu Roșu, destinația actuală a acestui teren, conform reglementărilor urbanistice în vigoare și punctul de vedere cu privire la solicitarea înaintată de către S.C. Cosad Impex S.R.L.

Prin adresa nr. 58/16.03.2011, transmisă prin fax, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană a comunicat următoarele:

*Conform Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești, aprobat prin Hotărârea nr. 209/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, imobilul este situat în UTR-N-3;*

*- Terenul se încadrează în zona de impozitare B conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 316/2002;*

*- Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale – L – zonă locuințe;*

*- Lb- subzonă predominant rezidențială în blocuri cu regim de înălțime P+2-4, P+5-10;*

*- Funcțiunea dominantă; locuințe în blocuri, cu regim mediu/mixt/mare de înălțime;*

*- Funcțiuni complementare: instituții și servicii complexe: activități nepoluante, circulații pietonale, spații verzi, scuaruri;*

*- Utilizări permise: locuințe individuale/în blocuri, locuințe individuale cu restricții în zone de protecție, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime P;*

*- Utilizări interzise: orice unități economice poluante și care generează trafic intens, locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiilor aferente funcțiunii dominante;*

*Se consideră parcelă construibilă, parcela care respectă următoarele condiții:*

*- Suprafața minimă a parcelei este de 150 m.p. și front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și respectiv minimum 200 m.p. și front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.*

*POT = 50%*

*CUT = 1,50*

*Totodată, în cadastrul imobiliar edilitar din anii 1999-2010, această zonă figurează înscrisă cu simbolul CP (construcții parcuri).*

Conform Ordonanței de Urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului:

Art. 71 – (1) “Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.”

Prin adresa nr. 301768/11.04.2011, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană a comunicat faptul că în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, nu se pot autoriza construcții pe terenul situat în Ploiești, str. Măgurii – Complex Malu Rosu.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 8480/17.05.2011, S.C. Cosad Impex S.R.L. a revenit la solicitarea nr. 3207/16.02.2011 cu mențiunea că solicită concesionarea directă doar a unei suprafețe de aproximativ 80 m.p. situată în Ploiești, str. Măgurii – Complex Malu Rosu întrucât aceasta nu are destinația de zonă verde. Pe terenul solicitat, S.C. Cosad Impex S.R.L. intenționează să extindă imobilul în vederea desfășurării activității în bune condiții potrivit normelor europene.

În cadrul sedintei din data de 19.05.2011 a Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultură, Promovare Operatiuni Comerciale, comisia a emis aviz favorabil solicitarii.

Prin adresa nr. 303748/2011, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană a comunicat următoarele informații cu privire la imobilul (teren) menționat mai sus:

Conform PUG și RLU, imobilul este situat în UTR-N-3; Lb (POT= 50%, CUT=1 50). Folosinta actuala a terenului

- Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de două niveluri, locuințe colective, inclusiv funcțiuni complementare.

- Utilizări permise: locuințe, instituții publice, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime P, circulații pietonale, spații verzi: scuaruri.

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

În urma verificărilor efectuate de către serviciile de specialitate ale Municipiul Ploiești, s-a constatat că până în momentul de față, pentru terenurile aflate în imediata vecinătate a imobilului situat în Ploiești, str. Măgurii – Complex Malu Rosu, nu s-au înregistrat notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 sau cereri conform Legii nr. 247/2005 și nu există înregistrate litigii pe rolul instanțelor de judecată.

Prin adresa nr. 3207/25.10.2011 S.C. Cosad Impex S.R.L. a depus Raportul de evaluare întocmit de către ing. Liliana Beldeanu – Evaluator pentru terenul în suprafața de 67 m.p. situat în str. Magurii F.N.

În cadrul sedinței din data de 25.10.2011 a Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, comisia a emis aviz favorabil.

Conform raportului de evaluare întocmit de către ing. Liliana Beldeanu, transmis prin adresa nr. 3207/25.10.2011, valoarea terenului adiacent apartamentului situat în str. Magurii F.N., în suprafața de **67 mp** a fost stabilită la **213 euro/mp**, rezultând o valoare totală de **14271 euro** echivalentul a **61800 lei** la un curs de **4,3308 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a terenului în suprafață de 67 mp – cu destinația de curți construcții situat în Ploiești, str. Magurii FN, identificat potrivit planului de amplasament și delimitare întocmit de S.C. Topo Soare Grigore S.R.L. Pentru recuperarea valorii terenului, stabilită de ing. Liliana Beldeanu – Evaluator, în termen de 25 ani, rezulta o redevență anuală de **2472 lei**.



DIRECTOR EXECUTIV,  
**Florin Petrache**

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
**Amedeo Florin Tăbîrcă**

SEF SERVICIU,  
**Gabriela Mândrutiu**

SEF SERVICIU,  
**Viorica Pătrașcu**

VIZAT,

DIRECTIA ADMINISTRATIE  
PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS,  
ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE  
DIRECTOR EXECUTIV,  
**Simona Albu**

DIRECTIA MANAGEMENT  
FINANCIAR-CONTABIL, CONTRACTE  
DIRECTOR EXECUTIV,  
**Cristina Vlaicu**

DIRECTIA GENERALA DE DEZVOLTARE URBANA  
ARHITECT SEF,  
**Simona Munteanu**

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



### EXPUNERE DE MOTIVE

privind includerea unui teren în patrimoniul municipiului Ploiești și concesionarea directă a acestuia în vederea extinderii construcției existente

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, constituie domeniu public al unității administrativ-teritoriale bunurile de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean. Domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

Cu ocazia verificărilor efectuate în zona str. Măgurii – Complex Malu Roșu a fost identificată o suprafață de 67 mp teren care nu figurează înscrisă în patrimoniul municipiului Ploiești. Conform informațiilor primite de la serviciile de specialitate s-a constatat că în această situație sunt incidente prevederile art. 4, din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare.

În exercitarea atribuțiilor conferite prin Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, 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.

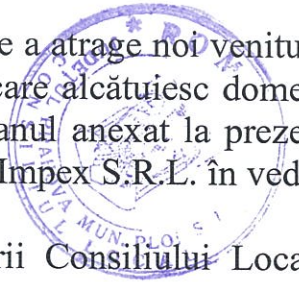
S.C. Cosad Impex S.R.L., în calitate de proprietar al spațiului comercial situat în Ploiești, str. Magurii F.N., în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 5369/03.09.2008, a solicitat prin adresele înregistrate la Municipiul Ploiești la nr. 3207/16.02.2011, nr. 8480/17.05.2011 și nr. 3207/25.10.2011, concesionarea terenului în suprafața de 67 mp situat la adresa sus menționată, în vederea extinderii spațiului comercial.

Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, propunem includerea în “Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” a terenului identificat prin planul anexat la prezentul proiect de hotărâre și concesionarea acestuia către S.C. Cosad Impex S.R.L. în vederea extinderii spațiului comercial.

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

VICEPRIMAR,  
Cristian Dumitru

Consilieri  
Bolocan Iulian  
Popa Constantin  
Horghidan Costel  
Marcu Valentin



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1:500



NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI:
	67 mp	INTRAVILAN PLOIESTI, STR. MAGURILOR JUD. PRAHOVA
CARTEA FUNCIARA NR.:		UAT
		DRAS PLOIESTI

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	CC	67
Total		67

Mentiluni  
limita conventiionala, gard plasa si calcan

B. Date referitoare la constructii		
Cod const.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)

INVENTARIUL DE COORDONATE			
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970			
Pct.	E(m)	N(m)	
1	578816.14	383052.78	
2	578820.48	383052.00	
3	578819.07	383045.94	
4	578824.06	383044.95	
5	578822.36	383037.93	
6	578817.37	383039.03	
7	578818.86	383045.12	
8	578814.72	383046.22	
Suprafata total masurata = 67 mp			



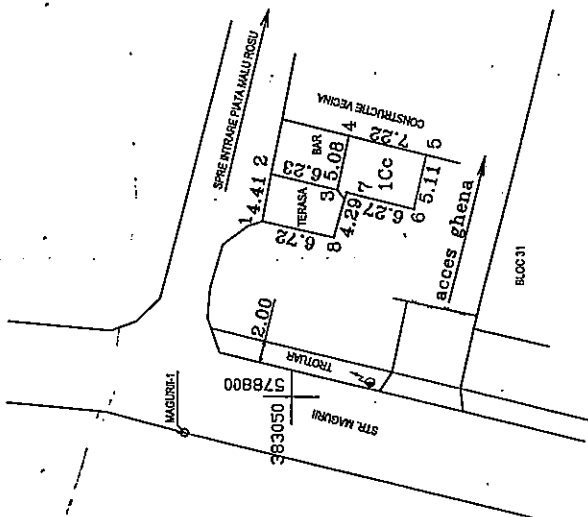
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Data: 05.2011

Parafa

Stampila B.C.F.I.

Semnatura si data



578850  
383050

578850  
383000

578800  
383050

578800  
383000

S.C. SEVAL S.J  
Ploiesti, Str. V. Costache n  
J 29/ 195/ 2005  
C.U.I. 17171579  
Tel. / Fax: 0244 510949

25 OCT 2011



3204



# RAPORT DE EVALUARE

Teren, S = 67 mp

*Ploiesti, Str. Magurii, Judetul Prahova*

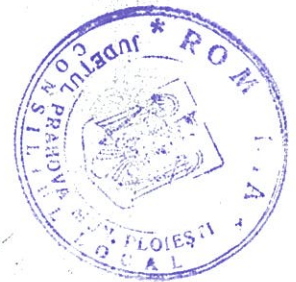
*Beneficiar : Chivu Constantin*

Înlocuit  
Ing. Liliana Beldeanu



Octombrie 2011

# C U P R I N S



## **A. SINTEZA EVALUARII**

1. Rezultatele evaluarii
2. Opinia evaluatorului. Valoarea de concesiune.

## **B. PREZENTARE GENERALA**

1. Obiectul raportului de evaluare
2. Scopul evaluarii
3. Data evaluarii
4. Metodologia de evaluare
5. Ipoteze si conditii limitative

## **C. ANALIZA DE PIATA**

## **D. DESCRIEREA PROPRIETATII**

1. Statut juridic
2. Amplasament. Descriere zona.

## **E. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

1. Abordarea prin comparatia vânzarilor
2. Opinia evaluatorului.
3. Valoarea de concesiune

Anexe: 1. Calculul valorii de piata a terenului  
Poze

## Declaratie de conformitate



Ing. Liliana Beldeanu, membru titular ANEVAR, nr. legitimitate 5641, declar pe propria raspundere urmatoarele:

- prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate;
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului;
- evaluarea a fost efectuata în conformitate cu Codul Deontologic si cu standardele de evaluare;
- evaluatorul îndeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala;
- evaluatorul are experienta în ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii;
- nici o persoana nu a acordat evaluatorului asistenta profesionala în elaborarea prezentului raport.

Ing. Liliana Beldeanu



**A. SINTEZA EVALUARII**

La solicitarea D-nei Chivu Constantin s-a inspectat si evaluat proprietatea imobiliara situata în orasul Ploiesti, Str. Magurii, judetul Prahova.

Scopul acestui raport este estimarea *valorii de piata* a proprietatii în vederea stabilirii chiriei minime, in conformitate cu O.U.G. 54/2006.

Inspectia proprietatii a fost efectuata in data de 20.10.2011, în prezenta beneficiarului, fiind investigate o serie de aspecte legate de dreptul de proprietate, localizarea amplasamentului în zona, vecinatati, piata imobiliara locala.

Abordarea evaluarii este conform standardelor internationale de evaluare.

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in zona mediana de Nord-Vest a orasului Ploiesti, si este de tip teren intravilan, în suprafata de 67 mp.

**1. Rezultatele evaluarii**

La data evaluarii, în urma aplicarii metodei de evaluare prezentate în acest raport a fost obtinuta urmatoarea valoare (rotunjita):

➤ **Abordarea prin comparatia vânzarilor:**

$$V_{comp} = 61.800 \text{ lei}$$

**2. Opinia evaluatorului**

Având în vedere scopul prezentului Raport de evaluare, informatiile de piata si caracteristicile proprietatii imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea proprietatii rezultata în urma abordarii pe baza de comparatie a vânzarilor, reflecta valoarea de piata a acesteia, argumentat de faptul ca se bazeaza pe date corecte si concrete oferite de piata imobiliara.

Astfel *valoarea de piata* a proprietatii imobiliare situata în Ploiesti, Str. Magurii, judetul Prahova de tip teren intravilan liber, in suprafata de 67 mp, este în opinia evaluatorului:

$$V = 61.800 \text{ lei ( 14.271 EUR; 213 EUR/ mp)}$$

**Valoarea de concesiune.**

Valoarea minima de concesiune este calculata astfel incat valoarea de piata a imobilului sa fie recuperata in 25 ani .

$$V_{concesiune} = 2.472 \text{ lei/ an}$$

## B. PREZENTARE GENERALA

### 1. Obiectul raportului de evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliara situata în zona mediana de nord-vest a orasului Ploiesti, Str. Magurii, judetul Prahova reprezentând:

- Teren intravilan, S = 67 mp



### 2. Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita în standardul ANEVAR, IVS 1 – “Valoarea de piata, baza de evaluare”, în vederea stabilirii chiriei minime in conformitate cu O.U.G. 54/2006.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza D-lui Chivu Constantin în calitate de *client*.

Având în vedere statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decât fata de client.

### 3. Data evaluarii

Inspectia s-a efectuat în prezenta beneficiarului, în data de 20.10.2011

Data la care valoarea estimata este valabila, este 20.10.2011.

Curs valutar B.N.R. = 4,3308 lei/ EUR

### 4. Metodologia de evaluare

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a *valorii de piata* în vederea stabilirii valorii de concesionare a proprietatii analizate.

*Valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un **cumparator decis** si un **vanzator hotarât**, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa un **marketing corespunzator**, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este *valoarea de piata* asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata: **metoda comparatiei directe**.

**Metoda comparatiei directe** se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferentieri.

## 5. Ipoteze si conditii limitative

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

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- ◆ Evaluarea s-a bazat pe datele din documentele puse la dispozitie de beneficiar și a celor obținute ca urmare a inspecției la fața locului.
- ◆ În baza informațiilor primite, proprietatea a fost considerată în procesul evaluării ca fiind lipsită de sarcini.
- ◆ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport.
- ◆ Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. Evaluatorul a presupus ca nu sunt, pe sau în cadrul proprietatii, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si afecta valoarea acesteia.
- ◆ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- ◆ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- ◆ Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implica dreptul la publicare a acestuia.
- ◆ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- ◆ Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.

- ◆ In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si înca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.
- ◆ Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanta.

### **C. ANALIZA DE PIATA**

Analiza pietei imobiliare este o etapa de baza parcursa de catre evaluator în vederea estimării cât mai corecte a valorii de piata a unei proprietăți imobiliare.

Studiul pornește de la definirea tipului de proprietate, de la analiza potențialului de a produce venituri, studiind localizarea proprietății imobiliare, precum si caracteristicile investitorilor si proprietarilor.

Oferta de vânzare a terenurilor libere din zona periferica a orasului Ploiesti este relativ mare, preturile pentru terenuri amplasate in locatii similare aflându-se în intervalul 150-250 EUR/mp în functie de pozitie, suprafata, deschidere, morfologie si dotarea tehnico- edilitara a zonei.

Piata imobiliara este încă o piata a vânzatorului, deci este o piata activa.

## **D. DESCRIEREA PROPRIETATII**

### **1. Statut juridic**

Proprietatea se afla in administrarea Consiliului Local Ploiesti.  
Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

### **2. Amplasament. Descrierea zonei**

Proprietatea imobiliara este situata in zona mediana a orasului Ploiesti, adiacent pietii Malul Rosu.

Zona este predominant rezidentiala cu imobile avand regim de inaltime maxim P + 10.

Din punct de vedere al morfologiei, terenul este plan si are deschidere de cca. 13 m la strada Magurii.

#### Utilitati

Zona dispune de urmatoarele utilitati adiacente proprietatii: apa, canalizare, energie electrica, retea gaze naturale, termoficare.

Suprafata terenului este de 67 mp, masurata .





## **E. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

### **1. Evaluarea proprietatii**

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spații într-o anumită zonă va motiva investitorii să cumpere terenuri pentru construcție.

Relația dintre cerere și oferta și faptul că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar vor determina prețul de achiziție.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unei proprietăți, între care terenul are un rol esențial.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea etc.) și existența unor utilități (apa curentă, canalizare, energie electrică, gaze etc.) influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit și gata de a fi utilizat pentru un scop anume. De obicei, se spune că terenul are valoare, iar construcțiile pot crește sau nu această valoare.

**Metoda comparației directe** este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacțiile similare în zonă.

Această metodă este cel mai des utilizată în cazul în care există date comparabile, analizându-se prețurile și acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Au fost selectate și analizate proprietăți comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzacționare, situate în zonă.

Calculul valorii de piață a fost efectuat în **Anexa 1**, rezultând o valoare rotunjită de :

**Valoare teren = 61.800 lei ( 14.271 EUR; 213 EUR/mp)**



## 2. Opinia evaluatorului

Tinând cont ca metoda comparatiei directe se bazeaza pe date concrete si corecte furnizate de piata imobiliara, în opinia evaluatorului valoarea rezultata reflecta valoarea de piata a proprietatii.

Astfel valoarea finala estimata, la data de 20.10.2011, pentru proprietatea imobiliara situata în Ploiesti, Str. Magurii, judetul Prahova, in suprafata de 67 mp, este :

$$V = 61.800 \text{ lei ( 14.271 EUR; 213 EUR/mp)}$$

## 3. Valoarea de concesiune.

Valoarea minima de concesiune este calculata astfel incat valoarea de piata a imobilului sa fie recuperata in 25 ani .

$$V \text{ teren} = 61.800 \text{ lei}$$

$$V \text{ chirie} = 61.800 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 2.472 \text{ lei/ an}$$

Întocmit,

Ing. Liliana BELDEANU



## ANEXA 1

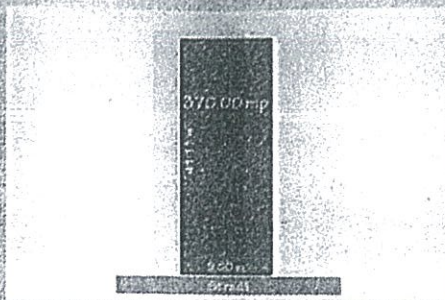
## Ploiesti, Str.Magurii, jud. Prahova

Element de comparatie	Teren de evaluat	Proprietati comparabile			
		1	2	3	4
Pret de vanzare (EUR/ mp)		200,00	212,00	250,00	228,00
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
<i>Corectie</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
<i>Corectie</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
Conditii de vanzare		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
<i>Corectie</i>		-20,0	-21,2	-25,0	-22,8
<b>Pret corectat</b>		<b>180,0</b>	<b>190,8</b>	<b>225,0</b>	<b>205,2</b>
Conditii de piata	10 2011	10 2011	10 2011	10 2011	10 2011
<i>Corectie</i>		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Pret corectat</b>		<b>180,0</b>	<b>190,8</b>	<b>225,0</b>	<b>205,2</b>
Localizare	Str. Magurii-Piata Malul Rosu	Malul Rosu	Traian	Malul Rosu	Vest
<i>Corectie</i>		18,0	19,1	22,5	41,0
<b>Pret corectat</b>		<b>198,0</b>	<b>209,9</b>	<b>247,5</b>	<b>246,2</b>
Suprafata (mp)	67	370,0	330,0	700,0	350,0
<i>Corectie</i>		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Pret corectat</b>		<b>198,0</b>	<b>209,9</b>	<b>247,5</b>	<b>246,2</b>
Deschidere (m)	13	9,0	12,0	25,0	25,3
<i>Corectie</i>		11,6	2,9	-34,7	-35,7
<b>Pret corectat</b>		<b>209,6</b>	<b>212,8</b>	<b>212,8</b>	<b>210,6</b>
Utilitati	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
<i>Corectie</i>		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Pret corectat</b>		<b>209,6</b>	<b>212,8</b>	<b>212,8</b>	<b>210,6</b>
			<b>213,0</b>		
Corectie neta totala		9,6	0,8	-37,2	-17,4
Corectie bruta totala		49,6	43,2	82,2	99,5
		25%	20%	33%	44%

**Corectii**

Conditii de vanzare	Pentru corectia aferenta conditiilor de vânzare, s-a aplicat o reducere de 10 % considerata coeficient de negociere între pretul de oferta si pretul de tranzactionare.
Localizare	Pentru corectia aferenta localizarii, comparabilele 1, 2,3 amplasate intr-o locatie considerata inferioara au fost corectate pozitiv cu 10%, iar comparabila 4 amplasata intr-o locatie considerata inferioara a fost corectata pozitiv cu 20%.
Deschidere	Pentru corectia aferenta deschiderii s-au analizat comparabilele 2 si 3. Se observa ca pentru o diferenta de deschidere de 13 m, diferenta unitara de pret este de 37,6 EUR/mp. Cu aceasta valoare (37,60/13) au fost corectate diferentele dintre subiect si comparabile.
Valoare teren =	<b>14.271 €</b> <b>61.800 lei</b>
	<b>4,3308 lei</b>

Cere detalii 



## Detalii agent:

IOANA AXINTE

Tel.: 0344-140152

Mobil: 0731-348133

Email: office@marshall-imobiliare.ro

## Teren intravilan in zona Malu Rosu, 370 mp

**74.000 EUR**

ID : X2L813065 Agent: IOANA AXINTE (0731-348133)

### Caracteristici

Suprafata teren:370 mp

Categorie:Intravilan

Front stradal:9 m

Constructie pe teren:Nu

Nr. Fronturi:1

Suprafata construita:-

### Utilitati

### Destinatie

rezidential

### Alte informatii

Alte detalii zona: Amenajare strazi (asfaltate), Mijloace de transport, Iluminat stradal

Disponibilitate proprietate: imediat



Teren intravilan de vanzare în zona Traian, Ploiesti, judetul Prahova

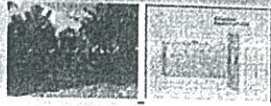
ID: X000130AT

[Vreau detalii despre aceasta oferta](#)

[Tipareste oferta](#)

[Trimite unui prieten](#)

#### IMAGINI



#### CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	330,00 mp
FRONT STRADAL:	12.00 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	1
PRET MP:	212,00 EUR
PRET TEREN:	70.000,00 EUR



#### AMENAJARI

#### ALTE INFORMATII

Nr. fronturi stradale - 1  
Destinatie - rezidential

Alte caracteristici - Constructie demolabila, Acces auto, Teren imprejmuit  
Clasificare teren - intravilan

#### UTILITATI

Utilitati Apa, Canalizare, Gaz, Curent



Teren intravilan de vanzare in zona Malu Rosu, Ploiesti, judetul Prahova

ID: X000130AA

[Vreau detalii despre aceasta oferta](#)

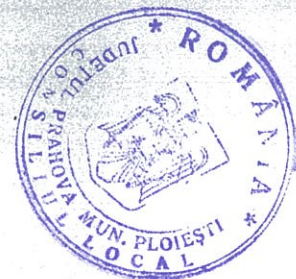
[Tipareste oferta](#)

#### IMAGINI

#### CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	700,00 mp
FRONT STRADAL:	25.00 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	--
PRET MP:	250,00 EUR (negociabil)
PRET TEREN:	165.000,00 EUR (negociabil)

[Trimite unui prieten](#)



#### ALTE AMENAJARI

#### ALTE INFORMATII

Pret negociabil

Nr. fronturi stradale - 2

Destinatie - rezidential

Clasificare teren - intravilan

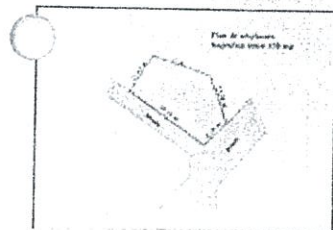
Alte detalii - Localizare pe

harta: <http://www.bing.com/maps/explore/?org=aj#/h9qqz63jd91n07hv>

Localizare pe harta Goole: <http://bit.ly/kk6kxG>

#### UTILITATI

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent



#### IMAGINI

#### CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	350,00 mp
FRONT STRADAL:	25.33 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	--
PRET MP:	228,00 EUR
PRET TEREN:	80.000,00 EUR

Teren intravilan de vanzare in zona Vest, Ploiesti, judetul Prahova

ID: X000130A0

[Vreau detalii despre aceasta oferta](#)

[Tipareste oferta](#)

[Trimite unui prieten](#)

#### ALTE AMENAJARI

#### ALTE INFORMATII

Nr. fronturi stradale - 1

Destinatie - rezidential

Clasificare teren - intravilan

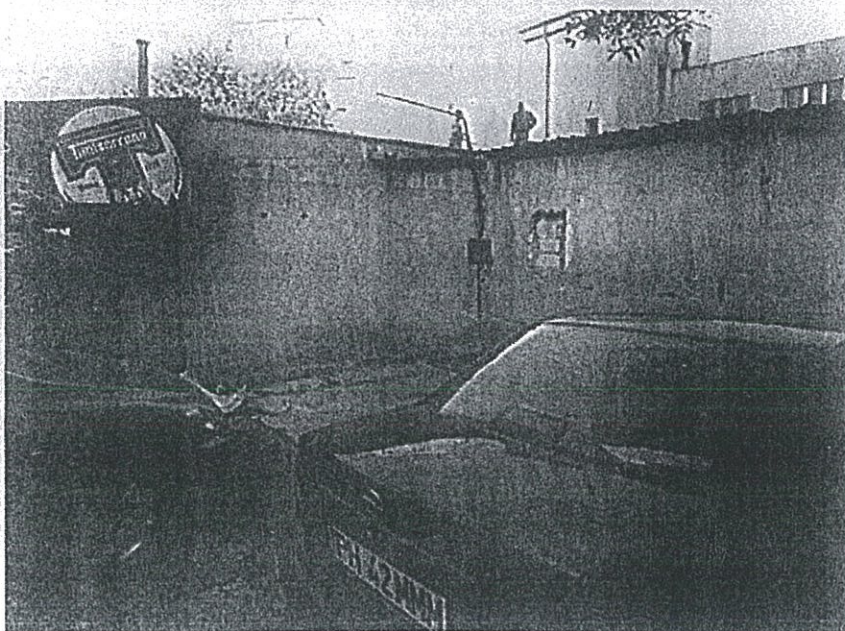
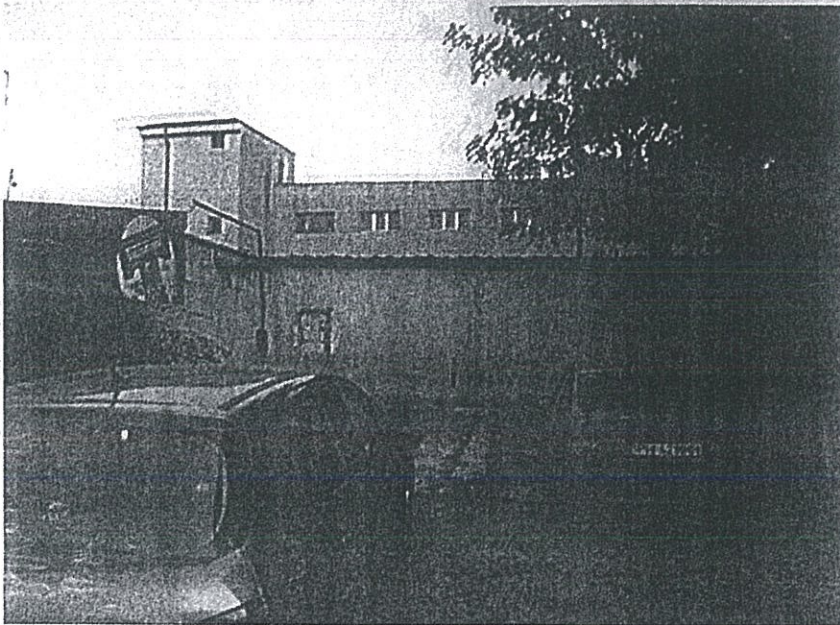
Alte detalii - Localizare pe

harta: <http://www.bing.com/maps/explore/?org=aj#/093o6695m9v63c4c>

Panorama Norc: <http://www.norc.ro/pano/9aJ6SJdW/>

#### UTILITATI

Utilitati: Apa



**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 includerea unui teren în patrimoniul municipiului Ploiești și concesionarea directă a acestuia în vederea extinderii construcției existente

și a emis:

AVIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,**  
**Bolocan Iulian**

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

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