



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unor suprafețe de teren către Baldovinescu Costin Mircea și Baldovinescu Roxana în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, strada Aeroportului nr. 6, bl. 124F, ap. 2, parter, prin edificarea unor balcoane

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.

Baldovinescu Costin Mircea și Baldovinescu Roxana, în calitate de proprietari ai apartamentului situat în Ploiești, strada Aeroportului nr.6, bl.124F, ap.2, parter, în baza contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.345/26.04.2012, au solicitat prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești la nr.12832/19.07.2012 concesionarea terenului în suprafața de 7,00 mp situat la adresa sus menționată, în vederea edificării unor balcoane.

Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, propunem concesionarea terenurilor proprietatea Municipiului Ploiești în suprafața totală de 7,00 mp adiacente imobilului situat în Ploiești, strada Aeroportului nr.6, bl.124F, ap.2, către Baldovinescu Costin Mircea și Baldovinescu Roxana pentru edificarea unor balcoane la adresa sus menționată.

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

Consilieri:

Dumitru Cristian

Ursu Razvan Ion

Popa Constantin

Popa Gheorghe

Bolocan Iulian

AVIZAT,
VICEPRIMAR,
Iulian Liviu Teodorescu



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarâre privind concesionarea directă a unor suprafețe de teren către Baldovinescu Costin Mircea și Baldovinescu Roxana în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, strada Aeroportului nr. 6, bl. 124F, ap. 2, parter, prin edificarea unor balcoane

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.12832/19.07.2012, nr.12832/20.09.2012 și nr.12832/27.09.2012, cu documentația aferentă anexată, Baldovinescu Costin Mircea și Baldovinescu Roxana, în calitate de proprietari, în baza contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.345/26.04.2012, al apartamentului situat în Ploiești strada Aeroportului nr.6, bl.124F, ap.2, parter, solicită concesionarea terenului în suprafața de 7,00 mp în vederea edificării unor balcoane.

Terenurile în suprafața totală de 7,00 mp (3 mp + 4 mp) adiacente apartamentului situat în Ploiești, strada Aeroportului nr.6, bl.124F, ap.2, parter fac parte din domeniul public al municipiului Ploiești, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare.

Conform Certificatului de urbanism nr.743/13.06.2012, terenul propus spre concesionare are folosința actuală - curți construcții și se încadrează în zona valorică B conform prevederilor Hotărârii nr.553/2011 a Consiliului Local al municipiului Ploiești.

Baldovinescu Costin Mircea și Baldovinescu Roxana au obținut avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr.743/13.06.2012.

Cererea domnului Baldovinescu Costin Mircea și doamnei Baldovinescu Roxana prin care solicită concesionarea terenului în suprafața de 7,00 mp, în vederea extinderii apartamentului situat în Ploiești, strada Aeroportului nr.6, bl.124F, ap.2, parter prin edificarea unor balcoane a fost analizată în cadrul Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale în ședința din data de 16.10.2012 și a fost avizată favorabil.

Conform raportului de evaluare întocmit de către Antonescu I. Adrian - Întreprindere Individuală, valoarea totală a terenurilor adiacente apartamentului situat în strada Aeroportului nr.6, bl.124F, ap.2, parter, în suprafața totală de 7,00 mp (3mp+4mp.) a fost stabilită la **1596 euro** rezultând o valoare de **228 euro/mp**, echivalentul a **7100 lei** la un curs de **4,45 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenurilor în suprafața totală de 7,00 mp (3mp+4mp.) adiacente apartamentului situat în Ploiești, strada Aeroportului nr.6, bl.124F, ap.2, parter, către domnul Baldovinescu Costin Mircea și doamna Baldovinescu Roxana în vederea extinderii apartamentului proprietate personală prin edificarea unor balcoane, pe o perioadă de 49 ani. Considerăm că este necesară recuperarea valorii terenurilor, stabilită de Antonescu I. Adrian – Întreprindere Individuală, în termen de 25 ani, rezultând o redevență anuală de **284 lei**. 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.

DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV,
Florin Petrache



SEF SERVICIU,
Viorica Patrașcu



SEF SERVICIU,
Gabriela Mândrutiu



VIZAT,

DIRECTIA ADMINISTRATIE
PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS,
ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Iulia Alexandru



DIRECTIA MANAGEMENT
FINANCIAR-CONTABIL, CONTRACTE
SEF SERVICIU,
Cristina Vlaicu



Întocmit:
Ruxandra Ionescu

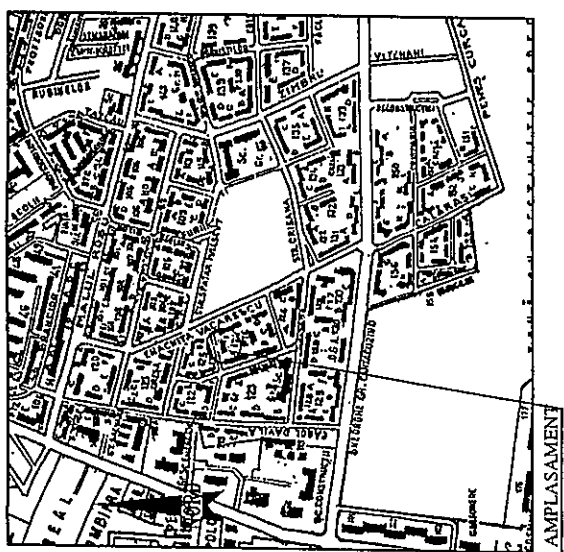


ANEXA Nr. 1 la T.C.L. nr. 479 / 2012

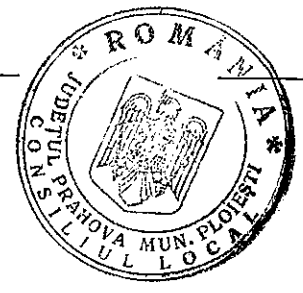
SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN DE SITUATIE
SC 1 : 500

JUD. PRAHOVA
TERITORIUL: Mun. Ploiesti, Str. Aeroportului nr.6, Bl.124F, Ap.2
PROPRIETAR:MUNICIPIUL PLOIESTI
ADMINISTRARE:CONS. LOCAL AL MUN. PLOIESTI
ACT DE PROP.: Contract de Vanzare Comparate nre.345/26.04.2012
NUMARUL CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL:359/124F,A;2
CARTEA FUNCIARA Nr.121164

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Sc. 1:10000



VIZAT:
O.C.P.I. PRAHOVA
CONF. LEGII 50/1991 REP.



OBIECTUL LUCRARI

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN DE SITUATIE
IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

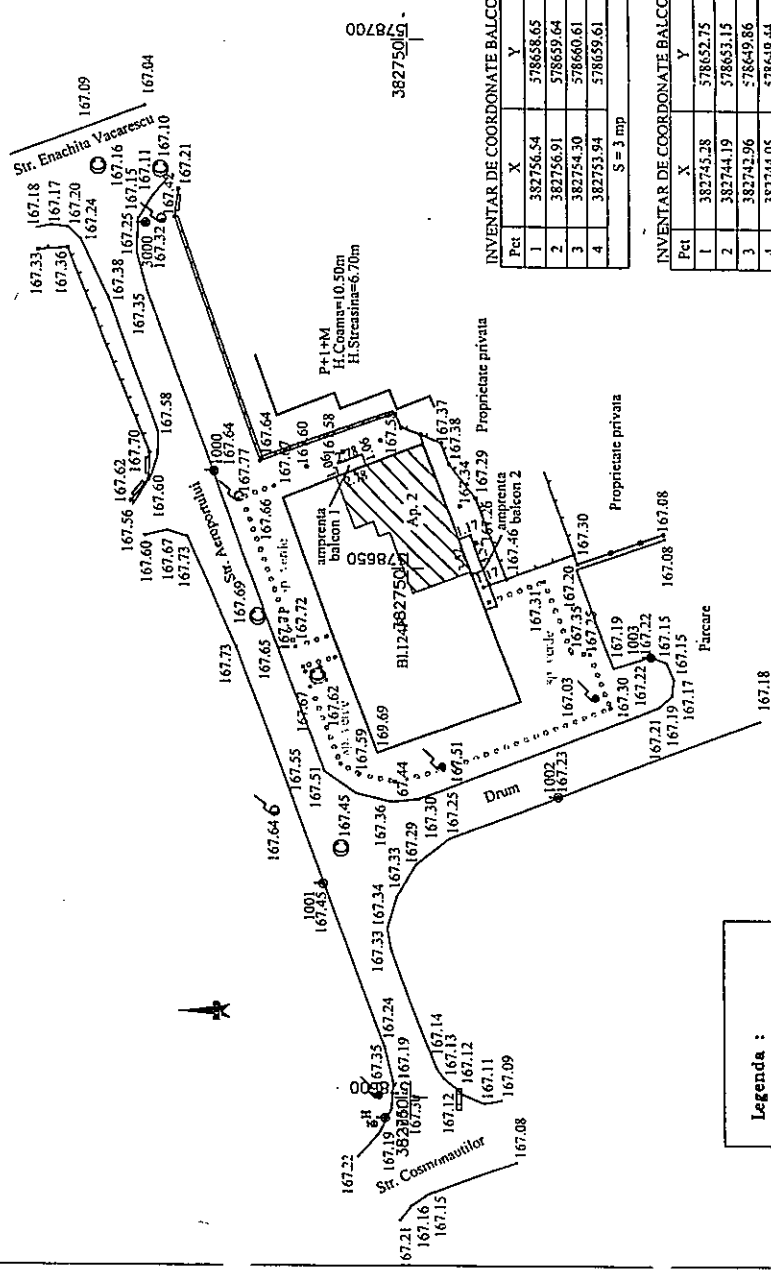
destinatia:
CONSTRUIRE BALCON SUB PROIECTIA
EXISTENTA A BALCONULUI
OBTINEREA CONTRACT DE CONCESIUNE

PROPRIETAR:MUNICIPIUL PLOIESTI
ADMINISTRARE:CONS. LOCAL AL MUN. PLOIESTI

Scara :
1/200
1/10000

Data :
08.2012

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA DE A.N.C.P.I.:
ing. COSTIN OTAVA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
seria RO-B-F-1090, categoria A



INVENTAR DE COORDONATE BALCON 1

Pct	X	Y	Dist
1	382756.54	578638.65	1.06
2	382756.91	578639.64	2.78
3	382754.30	578660.61	1.06
4	382753.94	578659.61	2.78

S = 3 mp

INVENTAR DE COORDONATE BALCON 2

Pct	X	Y	Dist
1	382745.28	578652.75	1.17
2	382744.19	578633.15	3.52
3	382742.96	578649.86	1.17
4	382744.05	578649.44	3.52

S = 4 mp

REPER DE NIVELMENT
Sistem de referinta Marca Neagra

RN X 6

RN=167.64 (cota pe fundatia stalpului)

Legenda :

- stalp lemn
- stalp metal
- stalp beton
- canal
- gazer
- regulator gaz
- gard viu
- margine drum
- constructie



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

2 TERENURI AMPLASATE

IN PLOIESTI

STR. AEROPORTULUI NR.6 BI.124F

JUD. PRAHOVA

IN VEDERE STABILIRII REDEVENTEI

SEPTEMBRIE

2012

TITULAR,

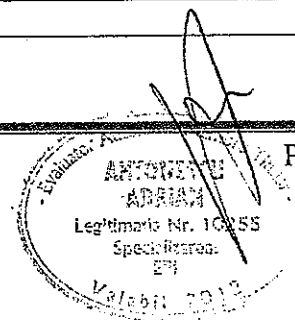
Ing. Adrian Antonescu





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

1. EVALUATOR	ANTONESCU I. ADRIAN	
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 10255/2012	
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO /nr.1441 /2012	
Reprezentant - funcția	Adrian Antonescu- titular	
Expert evaluator	Adrian Antonescu	
Parafa	Nr. 10255 - valabilă 2012	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: PLOIESTI ▪ Strada Scorusului nr. 5A, bloc 12B, scara 1, apartament 19 ▪ Telefon: 0744.351.861, Fax: 0244.195.006 ▪ E-mail: adrain.antonescu@gmail.com 	
2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană fizică COSTIN MIRCEA BALDOVINESCU	
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Ploiesti, ▪ Aleea Aeroportului nr. 6, Bl. 124F, ap. 2 	
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizică : COSTIN MIRCEA BALDOVINESCU	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)	Proprietate imobiliara compusă din: 2 TERENURI in suprafata de 3,0 mp , si respectiv 4 mp situate pe raza Municipiului Ploiesti, Aleea Aeroportului nr. 6, Bl. 124F	
Proprietar	Persoană Juridica :Consiliul Local Ploiesti	
Adresa proprietății	Municipiul Ploiesti Aleea Aeroportului nr. 5, Bl. 124F	
Conditii limitative deosebite	Terenurile ce fac obiectul prezentei lucrari urmeaza a fi concesionate pe acestea fiind construite doua balcoane la parterul blocului 124 F. Suprafata ce se va concesiona este de mp, si mp improprii oricarei alte utilizari, fiind ocupata in prezent de trotuarul aferent blocului	
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII	TEREN 1- 4.000 LEI SAU 13.33 LEI/LUNA TEREN 2- 3.100 LEI SAU 10.33 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 19.09.2012
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	26.09.2012
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4.45 LEI

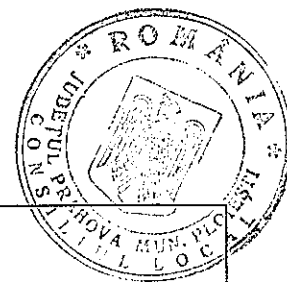
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Temei legal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contract de vanzare-cumparare 345/26.04.2012, Biroul Notarial LEX Ploiesti - Intabulat cu nr.31059/24.04.2012 conf. incheierii 23.500/27.04.2010 - Dreptul de proprietate: Deplin - În ANEXA nr. 2 sunt prezentate copiile xerox ale actelor mentionate.
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 Vest semicentral
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto transport in comun la 200-350 m ▪ Feroviar: Gara Ploiesti Vest la circa 2000 m ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltat in stare buna-
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona aproape exclusiv rezidentiala bine organizata . <p>În zonă se află</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun auto si tramvai ▪ Dotari civile complete, inclusiv supermarket, scoala, sevicii ,etc.
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare aeriana medie-intensa ▪ Poluare fonică moderata
	AMBIENT.	▪ Trafic auto moderat- strada secundara



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

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	IDENTIFICARE Terenul ce face obiectul prezentei lucrari este teren cu destinatia spatiu verde in fata blocului de locuinte, amplasat in vecinatatea imediata a blocului nr. 124F, in intravilanul municipiului Ploiesti, Prahova Amplasamentul este in partea de Vest a Municipiului, adiacent unei artere secundare (Enachita Vacarescu), la circa 1,5 km de Centru si la circa 400 m de Piata Paltinis , S= 3,0 mp si 4,0 mp , avand o forma dreptunghiulara Zona este complet dotata cu utilitati urbane(apa potabila, energie electrica, gaze, drumuri asfaltate si canalizare) Terenul este plan, fara denivelari, cu stratul de apa freatica la adancime .
	ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	Nu

12	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ 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 puțin pentru un viitor previzibil si in conditiile actualei crize economice prelungite)
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidentiala si comerciala puternic urbanizata cu dezvoltare puternica in trecut si redusa in prezent datorita lipsei terenurilor adecvate unor dezvoltari imobiliare semnificative ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare din lipsa cererii si a resurselor financiare necesare unor investitii masive. ▪ Din punct de vedere economic: zona relativ activa - micro firme, mica productie si servicii (mai ales banci, zona Mihai Viteazul).
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ În stagnare ▪ Cerere foarte săracă
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	În stagnare Cerere in stagnare aproape inexistentă



ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru major în favoarea OFERTEI
OFERTE PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 100 EURO /mp ▪ Maxim: 350 EURO/mp cu circa 12 luni in urma, functie de suprafata si pozitia fata de zonele verzi si comerciale sau de obiective de agrement (parci, locuri de joaca etc.)
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Puternic dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪ Tendință de stagnare in echilibru prelungit ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea stagnerii sau scaderii abrupte pentru viitor apropiat si crestere moderate a prețurilor din tr. III 2012 (functie de evolutia situatiei economice si politice) ▪ GREU VANDABIL

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE - EDIȚIA 2011	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXELE nr.1.1 si 1.2 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

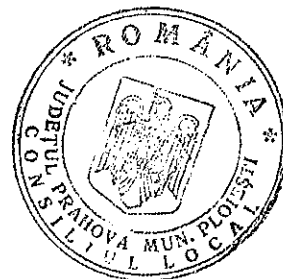
VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE AN 2012	<p>TEREN 1- 4.000 LEI</p> <p>TEREN 2- 3.100 LEI</p>
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

1.3.2 STABILIREA REDEVENȚEI

Redeventa se stabilește în baza ipotezei ca valoarea terenului va fi recuperată pe durata unei generații de muncă estimată la 25 ani adică 300 luni.

Teren 1 Rezultă o valoare de 4.000 lei/300 luni = 13,33 lei /luna în cazul în care nu se achită întreaga valoare într-o singură rată.

Teren 2 Rezultă o valoare de 3.100 lei/300 luni = 10,33 lei /luna în cazul în care nu se achită întreaga valoare într-o singură rată.



14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA 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. Presentul 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 verficator, 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.



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 destinatar 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, îmi 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 20.09.2012.
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.

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.

ANTONESCU I. ADRIAN I.I.



Din acest motiv s-a ales abordarea bazata pe valori de randament, in conditiile exploatarii corecte 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 1- 4.000 LEI SAU 13.33 LEI/LUNA TEREN 2- 3.100 LEI SAU 10.33 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

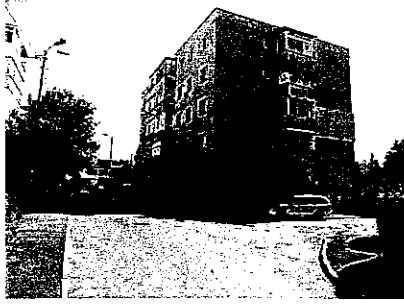
Ing Adrian Antonescu



Google

Pentru a vedea toate detaliile care sunt vizibile pe ecran, utilizați link-ul Tipărire din dreptul hărții.





INCADRARE IN ZONA



FATADA SAPATE



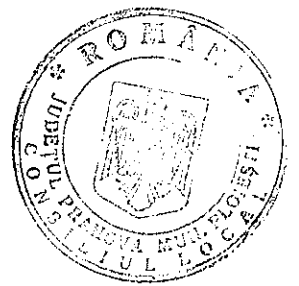
TERN PROPUS SPATE



FATADA TEREN 2



TEREN PROPUS 2

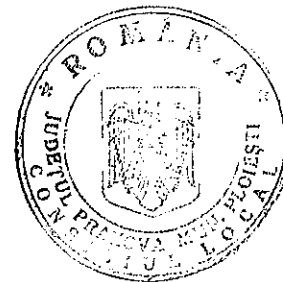


ANEXA nr.1.1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN 1)

an 2012

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C
Suprafata	4.00	300	271	450
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		250	332	44
Drepturi de proprietate	DOMENIU PUBLIC	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		10%	10%	20%
Pret corectat		275	365	53
Conditii de vanzare (-20% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		55.00	73.04	10.56
Pret corectat		220.00	292.16	42.24
Localizare		MAI SLAB	MAI SLAB	MAI SLAB
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%
Pret corectat		242.00	321.38	46.46
Acces		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
Destinatia (utilizarea terenului)	SPATIU VERDE	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	50
Pret corectat		217.80	289.24	91.82
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		217.80	289.24	91.82
Suprafata	4.00	300	271	450
Corectie procentuala		5%	-5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		10.89	-14.46	4.59
Pret corectat		228.69	274.78	96.41
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)	plan	plan	plan	plan
Total corectie bruta		137.09	182.06	82.82
		total corectie bruta cea mai mica		83
Valoarea estimata	rotund	228.69 EUR/mp		
S teren = 4.0 mp		900 €	4,000	



ANEXA nr.1.2

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN 2)

an 2012

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C
Suprafata	3.00	300	271	450
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		250	332	44
Drepturi de proprietate	DOMENIU PUBLIC	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		10%	10%	20%
Pret corectat		275	365	53
Conditii de vanzare (-20% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		55.00	73.04	10.56
Pret corectat		220.00	292.16	42.24
Localizare		MAI SLAB	MAI SLAB	MAI SLAB
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%
Pret corectat		242.00	321.38	46.46
Acces		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
Destinatia (utilizarea terenului)	SPATIU VERDE	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	50
Pret corectat		217.80	289.24	91.82
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		217.80	289.24	91.82
Suprafata	3.00	300	271	450
Corectie procentuala		5%	-5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		10.89	-14.46	4.59
Pret corectat		228.69	274.78	96.41
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)	plan	plan	plan	plan
Total corectie bruta		137.09	182.06	82.82
		total corectie bruta cea mai mica		83
Valoarea estimata	rotund	228.69 EUR/mp		
S teren = 3.0 mp		700 €	3,100	

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



**COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CĂTRE
POPULAȚIE, COMERT, TURISM, AGRICULTURA ȘI PROMOVARE OPERAȚIUNI
COMERCIALE**

RAPORT

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind concedierea direct
a unei suprafețe de teren către Baldavinescu Costin
Mircea și Baldavinescu Roxana în vederea extinderii
apartamentului proprietate personală situat în str. Aerport
nr 6, bl 124F, apt 2, parter, pt edificarea unui
balcon

și a constatat:

AVIZ FAVORABIL

PRESEDINTE,

Data: _____

SECRETAR,