



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren către Manea Liviu și Manea Ana Roxana în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str.Soldat Erou Arhip Nicolae nr.7C, bl.M5, sc.A, ap.3, parter, prin edificarea unui balcon

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.

Manea Liviu și Manea Ana Roxana, în calitate de proprietari ai apartamentului situat în Ploiești, str.Soldat Erou Arhip Nicolae nr.7C, bl.M5, sc.A, ap.3, parter, în baza contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.1165/21.04.2008, au solicitat prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești la nr.18593/25.10.2012 concesionarea terenului în suprafața de 5,10 mp situat la adresa sus menționată, în vederea edificării unui balcon.

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 5,10 mp adiacent imobilului situat în Ploiești, str.Soldat Erou Arhip Nicolae nr.7C, bl.M5, sc.A, ap.3, către Manea Liviu și Manea Ana Roxana pentru edificarea unui balcon la adresa sus menționată.

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

**Consilieri:**

Dumitru Cristian

Ganea Cristian

Popa Constantin

Popa Gheorghe

Bolocan Iulian



AVIZAT  
VICEPRIMAR  
Iulian Teodorescu

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarâre privind concesionarea directă a unui teren către Manea Liviu si Manea Ana Roxana în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.7C, bl.M5, sc.A, ap.3, parter, prin edificarea unui balcon

Potrivit art.15, litera e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, terenurile destinate construirii se pot concesiona, fara licitatie publica, cu plata taxei de redeventa stabilita potrivit legii, pentru extinderea constructiilor pe terenurile alaturate la cererea proprietarilor sau cu acordul acestora.

Prin cererea nr.18593/25.10.2012, cu documentatia aferenta anexata, Manea Liviu si Manea Ana Roxana, în calitate de proprietari, în baza contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr.1165/21.04.2008, ai apartamentului situat în Ploiesti str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.7C, bl.M5, sc.A, ap.3, parter, solicita concesionarea terenului în suprafata de 5,10 mp în vederea edificarii unui balcon.

Terenul în suprafata de 5,10 mp adiacent apartamentului situat în Ploiesti, str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.7C, bl.M5, sc.A, ap.3, parter face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare.

Conform Certificatului de urbanism nr.1051/08.08.2012, terenul propus spre concesionare are folosinta actuala - curti constructii si se încadreaza în zona valorica C conform prevederilor Hotarârii nr.553/21.12.2011 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti.

Manea Liviu si Manea Ana Roxana au obtinut avizele si acordurile privind utilitatile urbane si infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr.1051/08.08.2012.

Cererea domnului Manea Liviu prin care solicita concesionarea terenului în suprafata de 5,10 mp, în vederea extinderii apartamentului situat în Ploiesti, str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.7C, bl.M5, sc.A, ap.3, parter prin edificarea unui balcon a fost analizata în cadrul Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti - Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comerț, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale în sedinta din data de 18.12.2012 si a fost avizata favorabil.

Conform raportului de evaluare întocmit de catre Antonescu I. Adrian – Întreprindere Individuala, valoarea terenului adiacent apartamentului situat în str.Soldat

Erou Arhip Nicolae nr.7C, bl.M5, sc.A, ap.3, parter, în suprafata de 5,10 mp a fost stabilita la **97,00 euro/mp**, rezultând o valoare totala de **494 euro** echivalentul a **2200 lei** la un curs de **4,45 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenului în suprafata de 5,10 mp adiacent apartamentului situat în Ploiesti, str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.7C, bl.M5, sc.A, ap.3, parter, catre domnul Manea Liviu si doamna Manea Ana Roxana în vederea extinderii apartamentului proprietate personala prin edificarea unui balcon, pe o perioada de 49 ani. Consideram ca este necesara recuperarea valorii terenului, stabilita de Antonescu I. Adrian – Întreprindere Individuala, în termen de 25 ani, rezultând o redeventa anuala de **88,00 lei**. Redeventa stabilita se va achita de catre concesionar pe toata durata concesiunii. Aceasta se va actualiza anual cu indicele de inflatie comunicat de Institutul National de Statistica. Plata redeventei se va efectua anual pâna la data de 15 martie a fiecarui an.



**DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU**

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Florin Petrache**

**SEF SERVICIU,**  
**Viorica Patrașcu**

**SEF SERVICIU,**  
**Gabriela Mândrutiu**

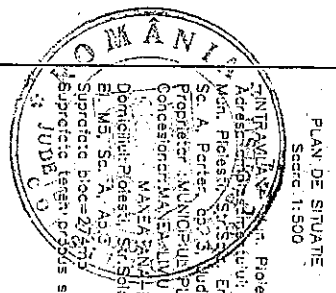
VIZAT,

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

**DIRECTIA MANAGEMENT**  
**FINANCIAR-CONTABIL, CONTRACTE**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Nicoleta Craciunoiu**

20 FEB 2013

Întocmit:  
Ruxandra Ionescu



PLAN DE SITUATIE  
Scara: 1:500

MANEA ANA ROSANU  
Mn. Pleseni, Str. Eroii Antip Niculescu, nr. 70, bis, bl. M5  
Proprietar: MANEA ANA ROSANU  
Concesionar: MANEA ANA ROSANU  
Domiciliu: Ploesti, Str. Sida, Eroii Niculescu Antip nr. 70,  
Bl. M5, Sc. A, Ap. 5  
Suprafata teren p. c. c. = 27,67 mp  
Suprafata teren p. c. c. spre concesionare = 5,10 mp

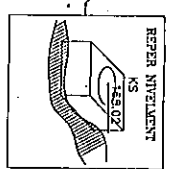
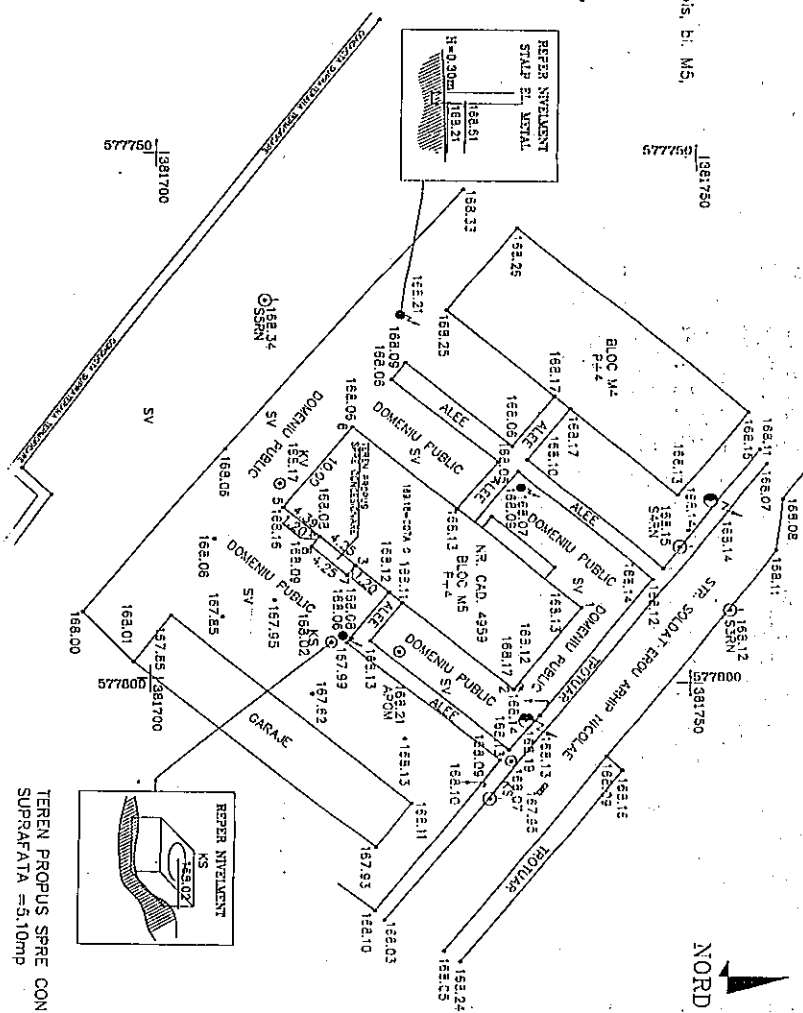
INVENTAR COORDONATE CORP DE PROPRIETATE  
SUPRAFATA = 27,4 mp

PUNCTI CONTUR	COORDONATE X[m]	Y[m]	DIST [m]
1	381739,964	577792,949	10,000
2	381753,721	577800,782	18,722
3	381719,094	577789,075	4,250
4	381715,774	577786,423	4,994
5	381712,341	577783,680	10,000
6	381718,582	577775,867	27,367
1	381739,964	577792,949	

Legenda:

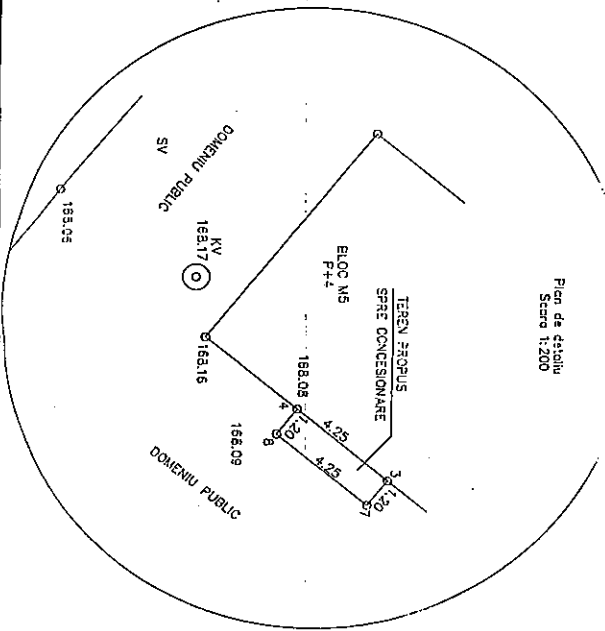
- - statie topografica
- ▲ - stalp electric beton
- KS - scurgere
- KV - camin ventilie
- ▩ - rigola scurgere
- P+4 - regim inaltime portier-tetaj
- SV - spatii verde
- G - retea de gaze naturale
- ⚡ - stalp electric metal
- f - rosuflatoare gaze

Noti:  
Sistem de proiectie Stere 70.

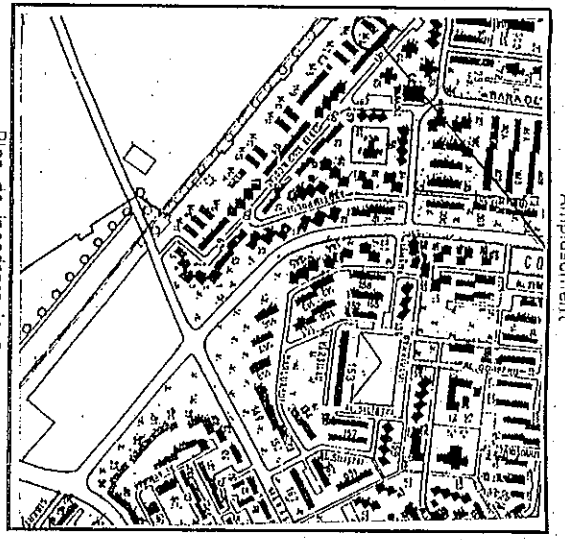


TEREN PROPUS SPRE CONCESIUNE  
SUPRAFATA = 5,10 mp

PUNCTI CONTUR	COORDONATE X[m]	Y[m]	DIST [m]
3	381719,094	577789,075	1,200
7	381718,345	577790,013	4,250
6	381715,025	577787,380	1,200
4	381715,774	577786,423	4,250
3	381719,094	577789,075	

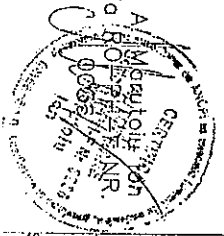


Plan de detaliu  
Scara 1:200



Plan de încadrare în zonă  
Scara 1:10000

P.F. ANA ROSANU  
Seria 005/2012



Scara:  
1/500  
1/3000

PLAN DE SITUATIE IN VEDEREA  
CONCESIONARII TEREN

NR. PL. 1

Beneficiar:  
MANEA ANA ROSANU

Sistem: rez2012

**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. Sold. Erou Arhip Nicolae

### NR.7C, BI.M5

### JUD. PRAHOVA

### IN VEDERE STABILIRII REDEVENITEI

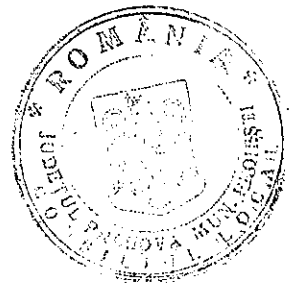
SEPTEMBRIE

2012

TITULAR,

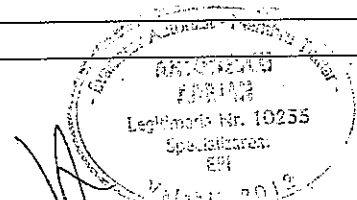
Ing. Adrian Antonescu





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

<b>1. EVALUATOR</b>	ANTONESCU I. ADRIAN	
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 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"> <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: adrain.antonescu@gmail.com</li> </ul>	
<b>2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)</b>	Persoană fizică MANEA LIVIU	
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Ploiesti,</li> <li>▪ Str. Sold. Erou Arhip Nicolae nr. 7C,Bl. M5, ap.3</li> </ul>	
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizică : MANEA LIVIU	
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)</b>	Proprietate imobiliara compusă din: 1 TEREN in suprafata de 5,10 mp , situat pe raza Municipiului Ploiesti Str. Sold. Erou Arhip Nicolae nr. 7C,Bl. M5, ap.3	
Proprietar	Persoană Juridica :Consiliul Local Ploiesti	
Adresa proprietății	Municipiul Ploiesti Str. Sold. Erou Arhip Nicolae nr. 7C,Bl. M5, ap.3	
Conditii limitative deosebite	Terenul ce face obiectul prezentei lucrari urmeaza a fi concesionat, pe acesta urmand a fi construit un balcon la parterul blocului Bl. M5. Suprafata ce se va concesiona este de 5,101 mp improprie oricarei alte utilizari, fiind ocupata in prezent de trotuarul aferent blocului	
<b>4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII</b>	<b>TEREN - 2.200 LEI SAU 7.33 LEI/LUNA</b>	
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.		





5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata si capitalizarea veniturilor
	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea redeventei
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Antonescu Adrian la data de 21.09.2012
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	24.2012
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4.45 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE APARTAMENT	<p>Temei legal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contract de vanzare-cumparare</li> <li>- Intabulat cu nr.4959/3.02.2006 conf. incheierii 4959/C1-U3</li> <li>- Dreptul de proprietate: Deplin</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 Malu Rosu 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 Vest 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 supermaket, scoala, sevicii ,etc. la 300-500m</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-intensa</li> <li>▪ Poluare fonică moderata- mare</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic auto scazut- strada secundara, poluare fonica medie-ridicata ( vecinatatea imediata a CF Ploiesi Brasov)</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința nefavorabilă comercial Dotări și rețele edilitare complete



	Poluare medie Ambient urban civilizat
--	--

<b>10. DESCRIEREA TERENULUI</b>	
<b>DATE GENERALE</b>	<b>IDENTIFICARE</b> <p>Terenul ce face obiectul prezentei lucrari este teren cu destinatia spatiu verde in fata blocului de locuinte, amplasat in vecinatatea imediata a blocului nr. M5, in intravilanul municipiului Ploiesti, Prahova</p> <p>Amplasamentul este in partea de Vest a Municipiului, adiacent unei artere secundare (Str. Sold. Erou Arhip Nicolae nr. 7C, ), la circa 1,5 km de Centru si la circa 400 m de Piata Vest, S= 5,10 mp , avand o forma dreptunghiulara</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, sau cu stratul de apa freatica la adancime .</p>
<b>ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI</b>	Nu

<b>11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
<b>DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI</b>	<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>
<b>NATURA ZONEI</b>	<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>
<b>OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În stagnare</li> <li>▪ Cerere foarte săracă</li> </ul>
<b>CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<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: 75 EURO /mp</li> <li>▪ 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.)</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 in echilibru prelungit</li> <li>▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea stagnării sau scaderii abrupte pentru viitor apropiat si crestere moderate a prețurilor din tr. IV 2012 ( functie de evolutia situatiei economice si politice)</li> <li>▪ GREU VANDABIL</li> </ul>

## 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE - EDIȚIA 2011	<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.1.1si1. 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	TERENI 2.200 LEI
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 munca estimată la 25 ani adică 300 luni.

Teren Rezulta o valoare de 2.200 lei/300 luni = 7,33 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. 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 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, 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 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 – 2.200 LEI SAU 7.33 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





47

30



30





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	5.10	300	271	450
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		250	332	144
<b>Drepturi de proprietate</b>	DOMENIU PUBLIC	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-15%	-15%	-25%
Pret corectat		213	282	108
<b>Conditii de vanzare (-20% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		42.50	56.44	43.20
Pret corectat		170.00	225.76	64.80
<b>Localizare</b>		MAI BUN	MAI BUN	MAI BUN
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		153.00	203.18	58.32
<b>Acces</b>		MAI BUN	MAI BUN	SIMILAR
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-15	-20	0
Pret corectat		137.70	182.87	58.32
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	SPATIU VERDE	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL
Valoarea corectiei (eur/mp)		-25	-25	-10
Pret corectat		112.70	157.87	48.32
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		112.70	157.87	48.32
<b>Suprafata</b>	5.10	300	271	450
Corectie procentuala		5%	-5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		5.64	-7.89	2.42
Pret corectat		<b>118.34</b>	149.97	50.74
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)	plan	plan	plan	plan
Total corectie bruta		142.94	182.03	<b>98.10</b>
		total corectie bruta cea mai mica		98
Valoarea estimata	rotund	98.10 EUR/mp		
S teren =5.10 mp		500 €	2,200 LEI	





## OFERTA B

Aceasta este o oferta speciala

Anunt postat de

: Agentie imobiliara

Terenuri de vanzare in Ploiesti, Cantacuzino

Suprafata : 335 mp

Deschidere : 13 ml

POT : 50%

CUT : 1,50

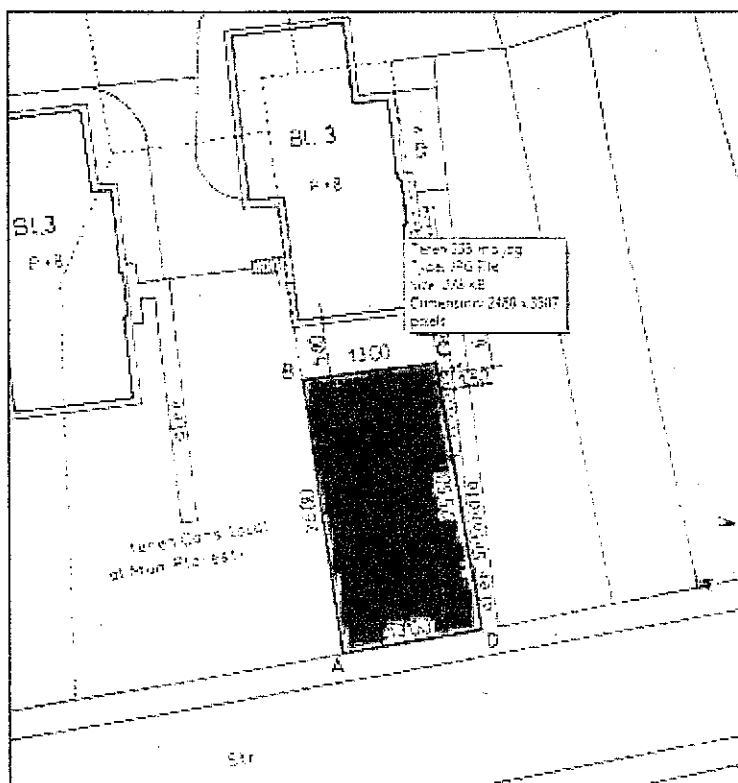
Utilizari : locuinte in blocuri, servicii profesionale, sociale si comert, activitati nepoluante

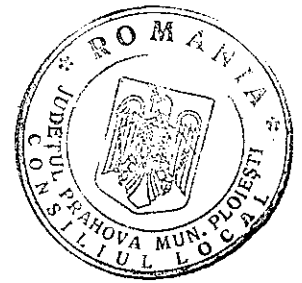
Pret : 200 Euro/mp

RE/MAX STAR IMOBILIARE PLOIESTI

Suna acum la: +40 244 54 55 05

+40 244 59 01 27





**OFERTA A**

**Aceasta este o oferta speciala**

**Terenuri de vanzare in Ploiesti, Marasesti (Marasesti)**

**Adaugat la:** Luni, 06 Septembrie, 2010 06:17

**Actualizat la:** Duminica, 24 Aprilie, 2011 19:37

**Expira la:** Duminica, 26 August, 2012 06:17

**Modalitate contact:** *(Not Shown)*

**Anunt postat de** : Agentie imobiliara

**Terenuri de vanzare in Ploiesti, Marasesti**

**Suprafata :** 230 mp

**Posibilitate de extindere pana la** 400 mp

**Toate utilitatile**

**Deschidere :** 12 ml

**Pret :** 50.000 Euro

**RE/MAX STAR IMOBILIARE**

**Suna acum la:** +40 244 54 55 05

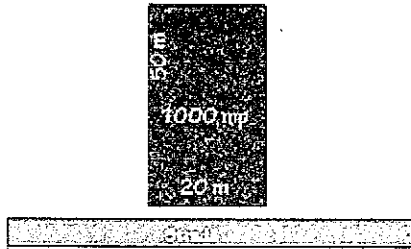
+40 244 59 01 27



## 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

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



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

**R A P O R T**

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind concesiunea directă a unui teren către Manea Liviu și Manea Ana Roxana în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str. Soldat Erou Nicolae Arhip nr. 7C, bl. M5, sc. A, ap. 3, parter, prin edificarea unui balcon

și a emis:

AVIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,  
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,  
Cristian Ganea**

**Data:** 26.02.2013