



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarâre privind concesionarea directă a unui teren către Petre Ingrihht Catalina în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.3, bl.99, sc.C, ap.44, 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.

Petre Ingrihht Catalina, în calitate de proprietar al apartamentului situat în Ploiești, str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.3, bl.99, sc.C, ap.44, parter, în baza contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.3915/septembrie 1996, a solicitat prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești la nr.16525/25.09.2012 concesionarea terenului în suprafața de 3,75 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 3,75 mp adiacent imobilului situat în Ploiești, str.Soldat Erou Arhip Nicolae nr.3, bl.99, sc.C, ap.44, către Petre Ingrihht Catalina pentru edificarea unui balcon la adresa sus menționată.

Fata de cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotarâre 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 Petre Ingrihht Catalina în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.3, bl.99, sc.C, ap.44, 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.16525/25.09.2012, cu documentatia aferenta anexata, Petre Ingrihht Catalina, în calitate de proprietar, în baza contractului de vanzare – cumparare autentificat sub nr.3915/septembrie 1996, al apartamentului situat în Ploiesti str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.3, bl.99, sc.C, ap.44, parter, solicita concesionarea terenului în suprafata de 3,75 mp în vederea edificarii unui balcon.

Terenul în suprafata de 3,75 mp adiacent apartamentului situat în Ploiesti, str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.3, bl.99, sc.C, ap.44, 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.1036/06.08.2012, 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.

Petre Ingrihht Catalina a obtinut avizele si acordurile privind utilitatile urbane si infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr.1036/06.08.2012.

Cererea doamnei Petre Ingrihht Catalina prin care solicita concesionarea terenului în suprafata de 3,75 mp, în vederea extinderii apartamentului situat în Ploiesti, str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.3, bl.99, sc.C, ap.44, 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 11.12.2012 si a fost avizata favorabil.

Prin adresa nr.16525/27.09.2012, doamna Petre Ingrihht Catalina a transmis un raport de evaluare întocmit de catre Antonescu I. Adrian – Întreprindere Individuala, pentru terenul in suprafata de 3,75 mp situat in str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.3, bl.99, sc.C, ap.44, parter.

Conform raportului de evaluare întocmit de catre Antonescu I. Adrian – Întreprindere Individuala, valoarea terenului adiacent apartamentului situat în str.Soldat Erou Nicolae Arhip nr.3, bl.99, sc.C, ap.44, parter, în suprafata de 3,75 mp a fost stabilita la **108 euro/mp**, rezultând o valoare totala de **405 euro** echivalentul a **1800 lei** la un curs de **4,45 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenului în suprafata de 3,75 mp adiacent apartamentului situat în Ploiesti, str.Soldat Erou Arhip Nicolae nr.3, bl.99, sc.C, ap.44, parter, catre doamna Petre Ingrihht Catalina 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 **72,00 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

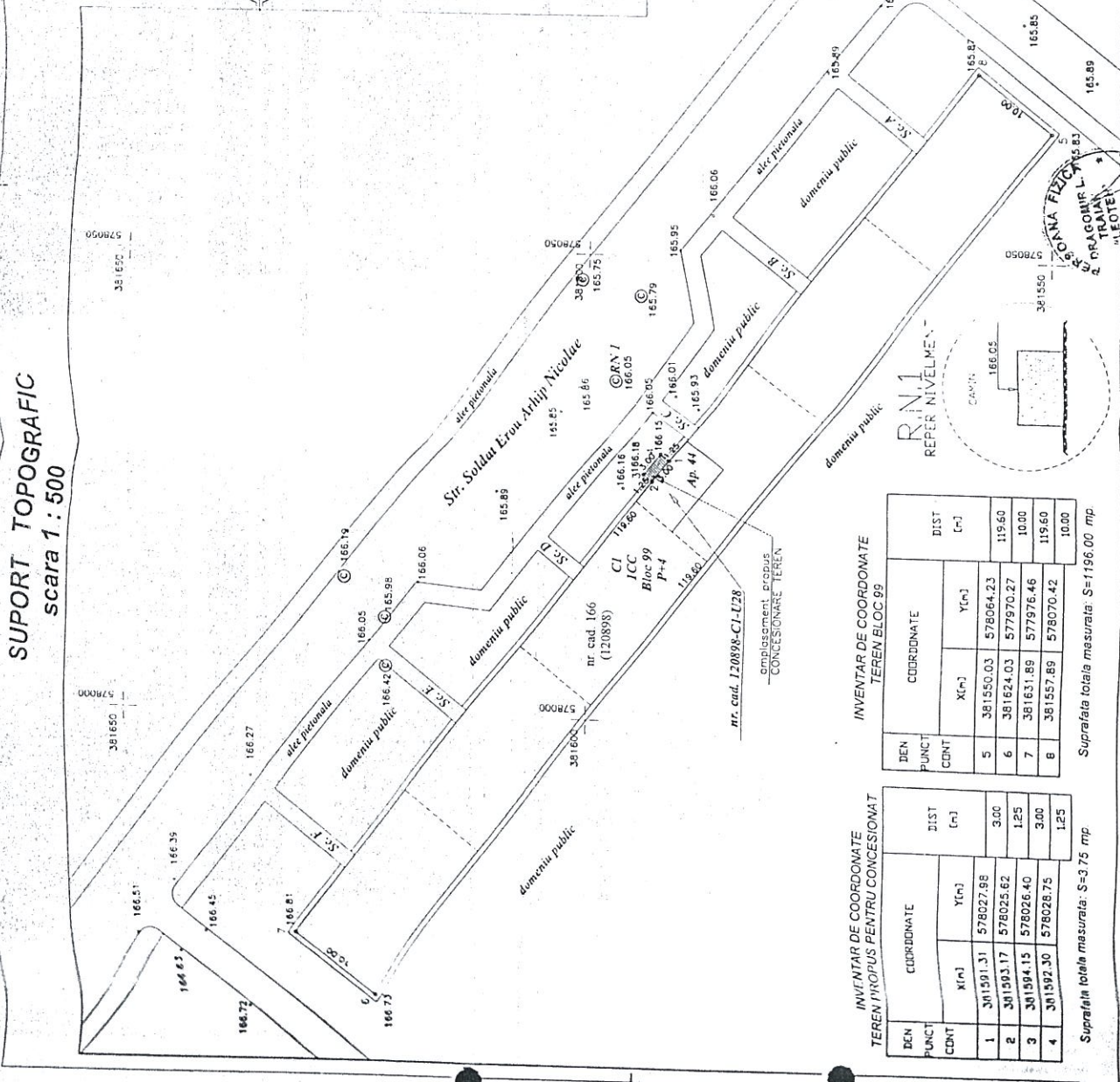
Întocmit:
Ruxandra Ionescu



ANEXA LA HOTARARILE NR. 69/2008

SUPORT TOPOGRAFIC
scara 1 : 500

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
scara 1 : 10 000



INVENTAR DE COORDONATE
TEREN BLOC 99

| DEN PUNCT CONT | COORDONATE | | DIST [m] |
|----------------|------------|-----------|----------|
| | X[m] | Y[m] | |
| 5 | 381550.03 | 578064.23 | 119.60 |
| 6 | 381624.03 | 577970.27 | 10.00 |
| 7 | 381631.89 | 577976.46 | 119.60 |
| 8 | 381557.89 | 578070.42 | 10.00 |

Suprafata totala masurata: S=1196.00 mp.

INVENTAR DE COORDONATE
TEREN PROPUS PENTRU CONCESIONAT

| DEN PUNCT CONT | COORDONATE | | DIST [m] |
|----------------|------------|-----------|----------|
| | X[m] | Y[m] | |
| 1 | 381591.31 | 578027.98 | 3.00 |
| 2 | 381593.17 | 578025.62 | 1.25 |
| 3 | 381594.15 | 578026.40 | 3.00 |
| 4 | 381592.30 | 578028.75 | 1.25 |

Suprafata totala masurata: S=3.75 mp.

LEGENDA

- CONDUCTA GAZ
- CONDUCTA APA
- CANALIZARE
- CANALIZARE
- REPER DE NIVELMENT
- PUNCT DE STATIE
- PUNCT DE STATIE

TERITORIU ADMINISTRATIV : PLOIEȘTI

Adresa: mun. Ploiești, str. Soldat Erou Arhip Nicolae, nr. 3, Bl. 99, Parter, ap. 44, jud. Prahova.

Proprietar: PETRE INGRHIHT CATALINA din Ploiești, str. Soldat Erou Arhip Nicolae, nr. 3, Bl. 99, Parter, ap. 44, jud. Prahova.

Act de proprietate: Contract de vânzare-cumpărare nr. 3915 din 03.09.1996
Corpul de proprietate are NR. CAD. 120898-C1-U28.

Suprafata utilii apartament: 37,39 mp. (in acte S.u.=39.85 mp.)
Suprafata teren: 9,47 mp. (proprietate de stat)
Cota indiviză: 8,81 %

Suprafata bloc S=1196.00 mp. (S=1196.00 mp. din măsurători)

SUPRAFATA TEREN PROPUȘ PENTRU CONCESIONARE = 3,75 mp.



Vizat O.C.P.I.-Prahova conf. 100/1997
Republicata in 2004

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 70. Plan de referinta Marea Neagra

PROF. DR. PRAGOMIR L. TRAIAN LEOTEH
PERSONA FIZICA AUTORIZATA
SPECIALIZARE: TOPOGRAFIE

DRAGHITOR TRAIAN
PERSONA FIZICA AUTORIZATA DE
ANCA TRAIAN LEOTEH

OBIECTUL: SUPORT TOPOGRAFIC

pentru plan de situatie in vederea obtinerii autorizatiei de CONSTRUIRE BALCON

Proprietar: Municipiul Ploiești
Concesionar: PETRE INGRHIHT CATALINA din Ploiești, str. Soldat Erou Arhip Nicolae, nr. 3, Bl. 99, Parter, ap. 44, jud. Prahova



ANTONESCU I. ADRIAN I.I.

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 fizica MUSAT INGRIHT CATALINA |
| Adresa | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Ploiesti, ▪ Str. Sold. Erou Arhip Nicolae nr. 3, Bl. 99, Sc. C. ap.44 |
| DESTINATARUL RAPORTULUI | Persoană fizica : MUSAT INGRIHT CATALINA |

| | |
|---|--|
| 3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei) | Proprietate imobiliara compusă din: 1 TEREN in suprafata de 3,75 mp , situat pe raza Municipiului Ploiesti Str. Sold. Erou Arhip Nicolae nr. nr. 3, Bl. 99, Sc. C. |
| Proprietar | Persoană Juridica :Consiliul Local Ploiesti |
| Adresa proprietății | Municipiul Ploiesti Str. Sold. Erou Arhip Nicolae nr. 3, Bl. 99,Sc. C |
| 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. 99,Sc. C Suprafata ce se va concesiona este de 3,75 mp improprie oricarei alte utilizari, fiind ocupata in prezent de trotuarul aferent blocului |

| | |
|---|-------------------------------------|
| 4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII | TEREN – 1.800 LEI SAU 6 LEI/LUNA |
| VALOAREA FĂRĂ T.V.A. | |



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



| | | |
|----|--|--|
| 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 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 | Temei legal: - Contract de vanzare-cumparare 3195/3.09.1996 - Intabulat cu nr. 120898-C1-28 - conf. incheierii 32052/6.06.2012 - Dreptul de proprietate: Deplin |
| 7. | DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ | În ANEXA nr. 3 sunt prezentate copiile xerox ale planurilor de situație |
| 8. | UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII | 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 | Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona aproape exclusiv rezidentiala bine organizata . În zonă se află <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun auto si tramvai ▪ Dotari civile complete, inclusiv supermaket, scoala, sevicii ,etc. la 300-500m |
| | 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- mare |
| | AMBIENT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto scazut- strada secundara, poluare fonica medie-ridicata (vecinatatea imediata a CF Ploiesi Brasov) |
| | CONCLUZIE PRIVIND | |



| | |
|---------------|---|
| AMPLASAMENTUL | Dotări și rețele edilitare complete Poluare medie Ambient urban civilizat |
|---------------|---|

| | |
|--------------------------|---|
| 10. DESCRIEREA TERENULUI | |
| DATE GENERALE | <p>IDENTIFICARE</p> <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. 99, 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. 3C,), la circa 1,5 km de Centru si la circa 400 m de Piata Vest, S= 3,75mp, 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> |
| ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI | Nu |

| | |
|---|--|
| 11. 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 putin 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 | <p>În stagnare</p> <p>Cerere in stagnare aproape inexistentă</p> |



| | |
|---|--|
| 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: 75 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. IV 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 | TERENI 1.800 LEI |
| VALOAREA NU CONTINE T.V.A. | |

1.3.2 STABILIREA REDEVENȚEI

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

Teren Rezulta o valoare de 1.800 lei/300 luni = 6 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 verificator, 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 credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

16. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 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 directe a terenurilor**. S-a tinut de asemeni, seama de forma geometrica a terenurilor, de pozitia lor, fapt ce conduce la o scadere a randamentelor lucrarilor mecanizate.

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

| | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ | TEREN - 1.800 LEI SAU 6 LEI/LUNA |
| VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A. | |

EXPERT EVALUATOR
ing. ADRIAN ANTONESCU

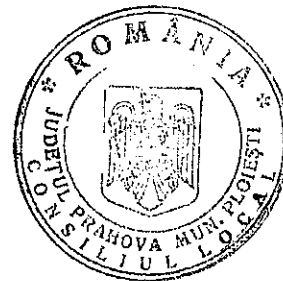


ANEXE

- 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





ANEXA nr.1.1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN 1)

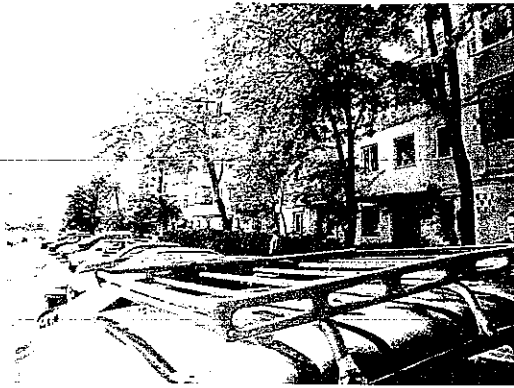
an 2012

| Elemente de comparatie | Subiect | Comp A | Comp B | Comp C |
|--|----------------|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Suprafata | 3.75 | 300 | 271 | 450 |
| Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp) | | 250 | 332 | 144 |
| Drepturi de proprietate | DOMENIU PUBLIC | integral | integral | integral |
| Valoarea corectiei (Euro/mp) | | -15% | -15% | -25% |
| Pret corectat | | 213 | 282 | 108 |
| Conditii de vanzare (-20% din oferta) | | oferta | oferta | oferta |
| Valoarea corectiei (Euro/mp) | | 42.50 | 56.44 | 43.20 |
| Pret corectat | | 170.00 | 225.76 | 64.80 |
| Localizare | | MAI BUN | MAI BUN | MAI BUN |
| Valoarea corectiei (%) | | -10% | -10% | -10% |
| Pret corectat | | 153.00 | 203.18 | 58.32 |
| Acces | | 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 |
| Destinatia (utilizarea terenului) | SPATIU VERDE | CONSTRUIBIL | CONSTRUIBIL | CONSTRUIBIL |
| Valoarea corectiei (eur/mp) | | -25 | -25 | -10 |
| Pret corectat | | 112.70 | 157.87 | 48.32 |
| Utilitati | toate | toate | toate | toate |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Pret corectat | | 112.70 | 157.87 | 48.32 |
| Suprafata | 3.75 | 300 | 271 | 450 |
| Corectie procentuala | | 5% | -5% | 5% |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) | | 5.64 | -7.89 | 2.42 |
| Pret corectat | | 118.34 | 149.97 | 50.74 |
| Si aitele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc) | plan | plan | plan | plan |
| Total corectie bruta | | 142.94 | 182.03 | 214.08 |
| | | total corectie bruta cea mai mica | | 143 |
| Valoarea estimata | rotund | 118.34 EUR/mp | | |
| S teren = 3.75 mp | | 400 € | 1,800 LEI | |



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





INCADRARE IN ZONA



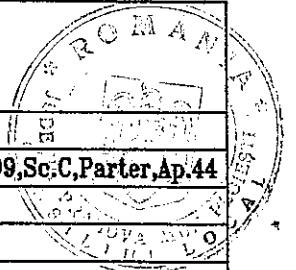
FATADA PRINCIPALA



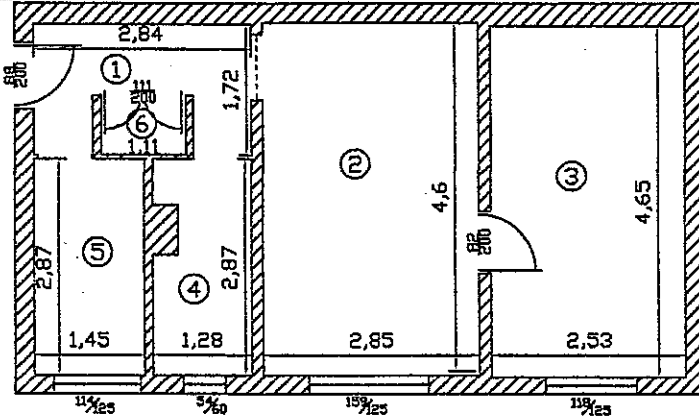
TERNUL PROPUS



RELEVU - APARTAMENT
Scara 1 :100



| | | | |
|--------------------------------------|---------------------|---|---------------|
| Nr. Cadastral al terenului 120898 | Suprafata 1192mp | Adresa imobilului Str.Soldat Erou Arhip Nicolae,Nr.3,BI.99,Sc.C,Parter,Ap.44 | |
| Cartea Funciara colectiva nr. | | UAT | MUN. PLOIESTI |
| Mod unitate individuala (U) | 120898-C1-U25 | CF individuala | |



| Nr. Incapere | Denumire Incapere | Suprafata utila | |
|--------------|-------------------|-----------------|--|
| | | mp | |
| 1 | Hol | 3.86 | |
| 2 | Sufragerie | 13.28 | |
| 3 | Dormitor | 11.76 | |
| 4 | Baie | 3.46 | |
| 5 | Bucatarie | 4.16 | |
| 6 | Debara | 0.87 | |

Suprafata Utila = 37.39mp
Suprafata Totala =46.59mp

Executant

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA DE A.N.C.P.I.:

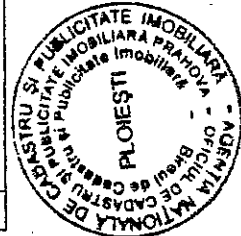
ing. COSTIN OTAVA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

seria RO-B-F, Nr. 1090/15. 12. 2010,

categoria A

Receptionat



Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova

ANGELESCU CRISTINA RALUCA

CONSILIER GR. I

2052

1 JUN. 2012



**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 Petre Ingrihht Cătălina în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str. Soldat Erou Nicolae Arhip nr. 3, bl. 99, sc. C, ap. 44, parter, prin edificarea unui balcon

și a emis:

AVIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,
Cristian Ganea**

Data: 26.02.2013