



EXPUNERE DE MOTIVE

privind concesionarea directă a unui teren către Alpha Bank Romania S.A. în vederea extinderii imobilului spatii comerciale situate în Ploiești, str.C.D.Gherea nr. 2B, bl.B ,parter si nr. 2C, bl.A, parter prin edificarea unei cai de acces ( rampa persoane cu handicap, trepte acces, podest pentru acces ATM).

În exercitarea atributiilor conferite prin Legea nr.215/2001, privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul Local hotaraste darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor ce apartin domeniului public sau privat de interes local.

Concesionarea pentru extinderea constructiilor existente pe terenurile alaturate ce apartin domeniului privat al localitatii este posibila în conditiile art.15, litera e), din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Alpha Bank Romania S.A., în calitate de chirias situat în Ploiesti, str.C.D.Gherea nr. 2B,bl.B,parter si nr.2C,bl.A, parter în baza contractului de locatiune nr.71/08.07.2011, a solicitat prin adresa înregistrata la Municipiul Ploiesti la nr.14401/17.08.2012 concesionarea terenului în suprafata de 16 mp situat la adresa sus mentionata, în vederea edificarii unei cai de acces ( rampa persoane cu handicap, trepte acces, podest pentru acces ATM).

Având în vedere cele prezentate precum si necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, propunem concesionarea terenului proprietatea Municipiului Ploiesti în suprafata de 16 mp adiacent imobilului situat în Ploiesti, str.C.D.Gherea nr.2B,bl.B,parter si nr.2C,bl.A, parter catre Alpha Bank Romania S.A. pentru edificarea unei cai de acces.

Fata de cele prezentate, supunem analizei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Ploiesti proiectul de hotarâre alaturat.

**Consilieri:**

Dumitru Cristian

Ganea Cristian

Popa Constantin

Popa Gheorghe

Bolocan Iulian



AVIZAT,  
VICEPRIMAR,  
Iulian Teodorescu

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind concesionarea directă a unui teren către Alpha Bank Romania S.A. în vederea extinderii imobilului spatii comerciale situate în Ploiești, str. C.D. Gherea nr. 2B, bl.B, parter si nr. 2C, bl.A, parter, prin edificarea unei cai de acces (rampa persoane cu handicap, trepte acces, podest acces ATM)

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.14401/17.08.2012, cu documentatia aferenta anexata, Alpha Bank Romania S.A., în calitate de chirias, în baza contractului de locatiune nr.71/08.07.2011, al spatiilor comerciale situate în Ploiesti str. C.D.Gherea nr.2B, bl.B, parter si nr. 2C, bl.A parter, solicita concesionarea terenului în suprafata de 16 mp în vederea edificarii unei cai de acces (rampa persoane cu handicap, trepte acces, podest pentru acces ATM).

Terenul în suprafata de 16 mp adiacent imobilului situat în Ploiesti, str. C.D. Gherea nr. 2B, bl.B, parter si nr.2C, bl.A, 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.1542/24.11.2011, terenul propus spre concesionare are folosinta actuala - curti constructii si se încadreaza în zona valorica A.

Alpha Bank Romania S.A., a obtinut avizele si acordurile privind utilitatile urbane si infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr.1542/24.11.2011.

Cererea prin care Alpha Bank Romania S.A. solicita concesionarea terenului în suprafata de 16 mp, în vederea edificarii unei cai de acces (rampa persoane cu handicap, trepte acces, podest pentru acces ATM), la imobilul situat în Ploiesti, str. C.D. Gherea nr.2B, bl.B, parter si nr. 2C, bl.A, parter 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 sedintele din data de 05.02.2013 si 12.02.2013 si a fost avizata favorabil.

Conform raportului de evaluare întocmit de catre SC YLOEXPERT SRL valoarea terenului situat în str. C.D. Gherea nr. 2B, bl.B, parter si nr. 2C, bl.A, parter, în suprafata de 16 mp a fost stabilita la **220 euro/mp**, rezultând o valoare totala de **3.520 euro** echivalentul a **15.421 lei** la un curs de **4,38 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenului în suprafața de 16 mp adiacent imobilului situat în Ploiești, str. C.D. Gherea nr. 2B, bl.B, parter și nr. 2C, bl.A, parter către Alpha Bank România S.A. în vederea edificării unei cai de acces (rampă persoane cu handicap, trepte acces, podest pentru acces ATM), pe o perioadă de 49 ani.

Pentru recuperarea valorii terenului, stabilită de SC YLOEXPERT SRL, în termen de 10 ani, rezultă o redevență anuală de **1540 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 Petrance**

SEF SERVICIU,  
**Viorica Patrașcu**

SEF SERVICIU,  
**Gabriela Mândruțiu**

VIZAT,

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

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

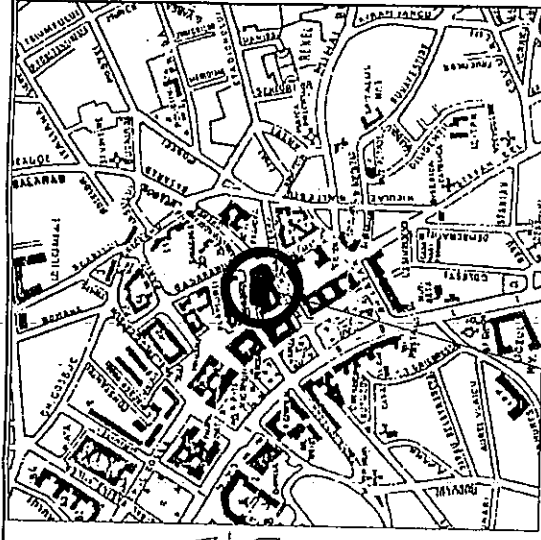
20 FEB 2013

Întocmit:  
Elena Licu



ANEXA NR. 1 la H.C.L. 62/2013

**SUPPORT TOPO Sc. 1:200**  
 Adresa imobil : Mun. Ploiesti, Str. C.D. Gherea, Nr. 2C  
 Proprietar : **MUNICIPIUL PLOIESTI**



**AMPLASAMENT**

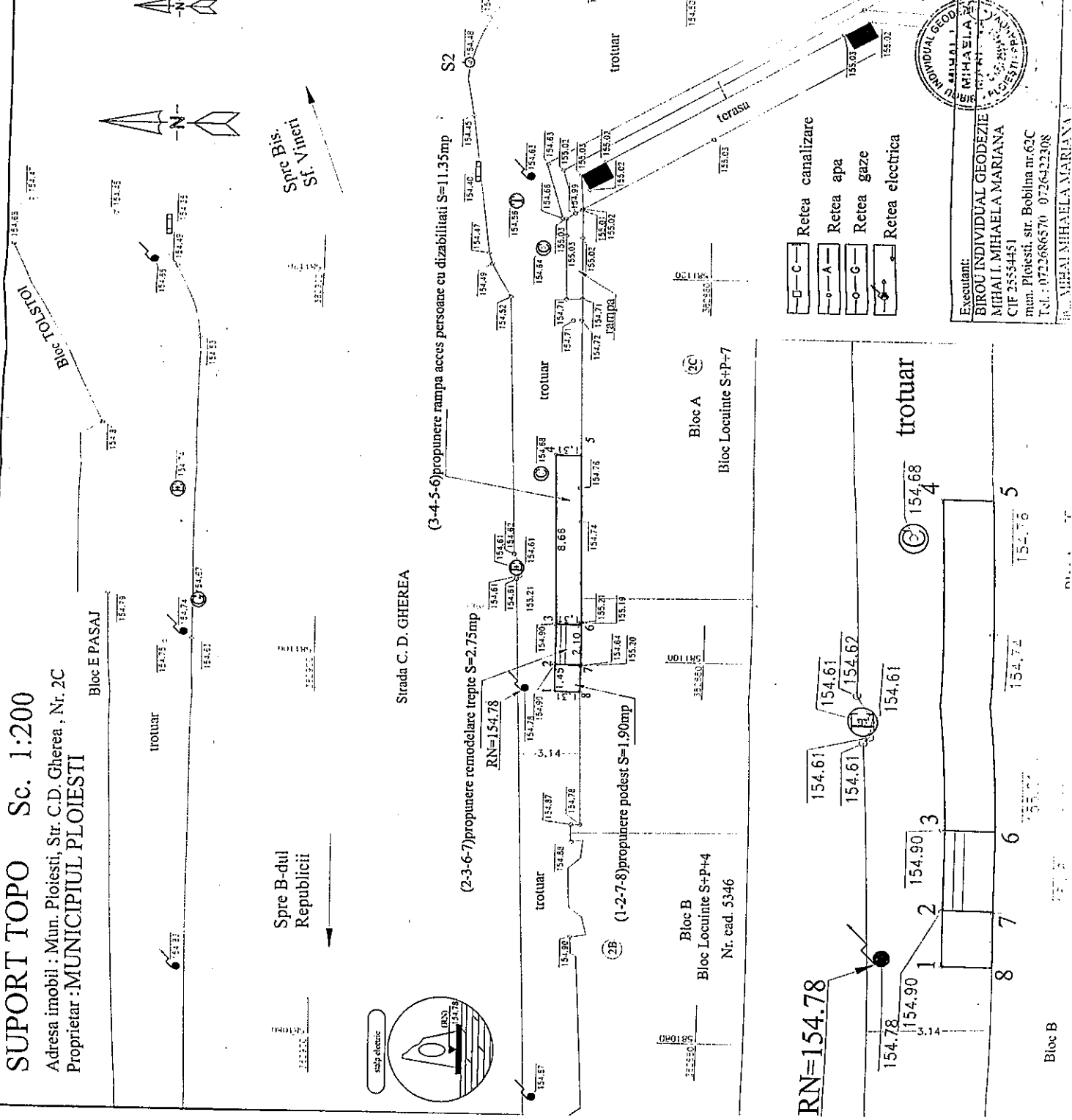
PLAN INCADRARE IN ZONA 1 : 10 000

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laterale D <sub>(i,i+1)</sub>
	X [m]	Y [m]	
1	382887.475	581098.344	1.35
2	382887.494	581099.693	2.25
3	382887.525	581101.938	1.55
4	382887.547	581103.488	7.85
5	382887.656	581111.340	1.21
6	382886.446	581111.357	4.26
7	382886.373	581107.100	5.15
8	382886.272	581101.956	2.25
9	382886.274	581099.711	0.73
10	382886.274	581098.985	0.62
11	382886.265	581098.361	1.21
S=16.00mp			

(1-2-7-8) propunere podest S=1,90mp  
 (2-3-6-7) propunere remodelare trepte S=2,75mp  
 (3-4-5-6) propunere rampa acces persoane cu dizabilitati cu dispozitie S=11,35mp  
 Suprafata totala propusa pentru amenajare: 16,00mp



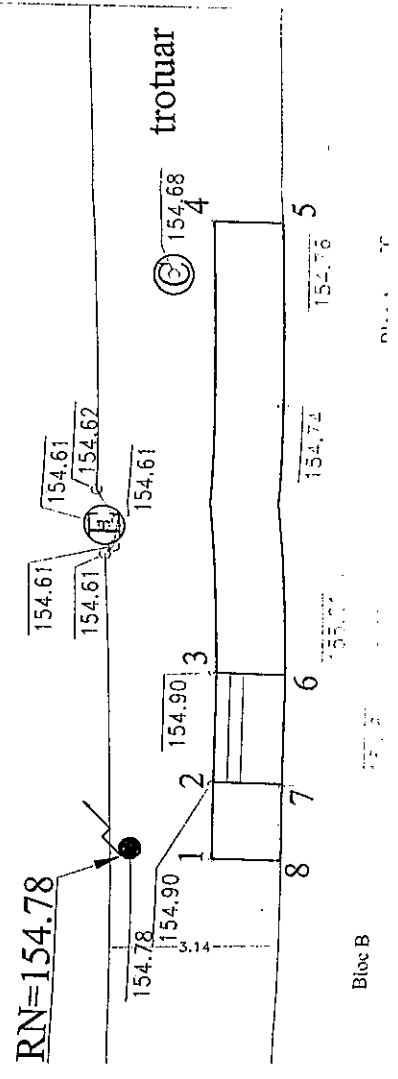
SUPORT TOPO  
 conform Legii 50/1991 republicata  
 Mun. Ploiesti, Str. C.D. Gherea, Nr. 2C  
 SCARA 1:200  
 BENEFICIAR :



- Retea canalizare
- Retea apa
- Retea gaze
- Retea electrica



Executant:  
**BIROU INDIVIDUAL GEODEZIE MIHAELA MARIANA**  
 CIF 25534451  
 mun. Ploiesti, str. Bobilna nr.63C  
 Tel. : 0722686570 0726422308  
 BIROU INDIVIDUAL GEOD. MIHAELA MARIANA



SOCIETATEA COMERCIALĂ

◀ **YLOEXPERT** ▶ S.R.L.

Membru corporativ UNEAR - Aut.0102 / 2012

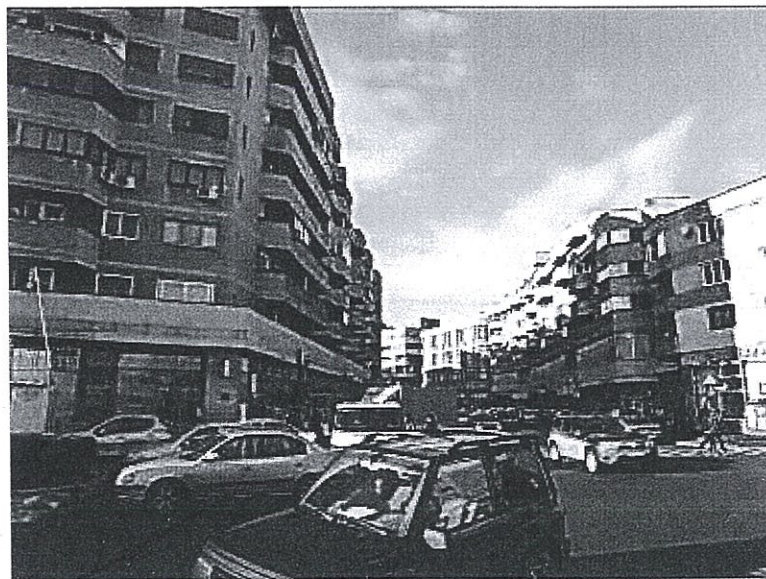
Str. Arcului nr.24-26, Ploiesti, Jud. Prahova, Cod postal: 100351, Tel/Fax: 0244-511415 Mobil: 0722-396616

E-mail: [yloexpertsrl@yahoo.com](mailto:yloexpertsrl@yahoo.com), O.R.C.nr. J29/1055/2001, C.I.F: RO 14326580



# RAPORT DE EVALUARE

## IMOBIL-TEREN



strada C.D.Gherea nr.2C - Ploiesti

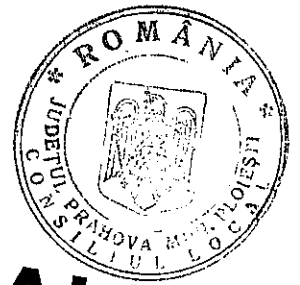
**DESTINATAR: MUNICIPIUL PLOIESTI**

**CLIENT: ALPHA BANK - ROMANIA**

ianuarie 2013



Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. YLOEXPERT S.R.L. și ALPHA BANK ROMANIA - Suc. Ploiesti



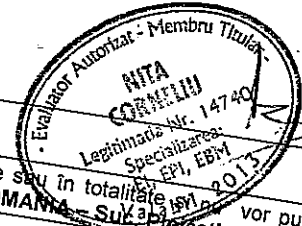
# PORT DE EVALUARE IMOBIL-TEREN



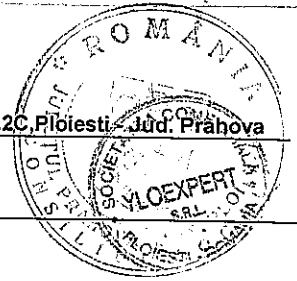
ada C.D.Gherea nr.2C - Ploiesti

**MUNICIPIUL PLOIESTI**  
**ALPHA BANK - ROMANIA**

ianuarie 2013



Mucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate  
Sealabil al S.C. YLOEXPERT S.R.L. și ALPHA BANK ROMANIA - Suc. Ploiesti vor putea fi



## 1. SINTEZA EVALUARII

### 1.1. Date generale

**Obiectul evaluarii:** Proprietatea imobiliara – teren intravilan S = 16,00mp – str. C.D.Gherea nr.2C , Ploiesti.  
**Client,solicitant:** ALPHA BANK ROMANIA – Suc.PLOIESTI  
**Proprietar:** MUNICIPIUL PLOIESTI  
**Destinatar:** MUNICIPIUL PLOIESTI

**Scopul evaluarii:** Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață” a proprietății (teren intravilan S = 16,00mp), in vederea negocierii concesiunii.

**Conditii limitative:** Din datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului la data evaluarii, rezulta că proprietatea este in domeniul public al mun.Ploiesti, pentru evaluare se considera liberă de orice sarcini și marketabilă.

**Descrierea proprietatii:** Proprietatea imobiliara este constituita din teren intravilan cu S = 16,00mp, teren situat in zona de trotuar, vecinatatea imediata a spatiului de cladire, str.C.D.Gherea nr.2C – Ploiesti (amplasament ALPHA BANK ROMANIA – Suc.PLOIESTI).

**Baza de evaluare:** este valoarea specială, așa cum este ea definită în Cadrul General al IVS 2011. Valoarea specială – este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia, care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

**1.2.Rezultatele evaluarii:** Abordand evaluarea prin comparatii, am estimat pentru proprietatea imobiliara teren, urmatoarele valori:

	Abordarea prin comparatii
LEI	15.400
EUR	3.520

### 1.3.Reconciliere, opinie evaluator:

Avand in vedere pe de o parte rezultatele estimate prin aplicareametodei comparatiei, relevanta acestora si informatiile de piață care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie este:

**15.400 LEI, (echivalent ~ 3.520 EUR)**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea nu contine TVA, este valabila la data evaluarii; curs BNR 1 Euro = 4,3814LEI
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei decembrie/2012 – ianuarie 2013.
- Valoarea este o predictie, Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

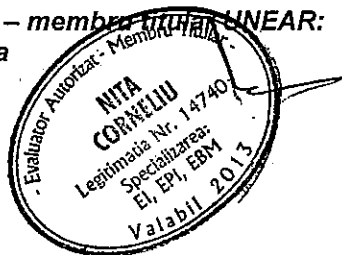
**Expert evaluator – membru titular UNEAR:**  
**Ing. Corneliu Nita**



## Declarație de conformitate

- Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificăm că afirmațiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevărate si corecte.
- De asemenea, certificăm că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate, numai de ipotezele considerate si condțiile limitative specifice, mentionate pe parcurs;
- Ele sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- In plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul si nu este influențată de aparitia unui eveniment ulterior.
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) si standardele IVS 2011.
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată de catre evaluator ing. Nita Corneliu la data de 03.01.2013 in prezenta reprezentant ALPHA BANK ROMANIA – Suc.Ploiesti.
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat, in conformitate cu IVS 101 - Sfera misiunii de evaluare.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri UNEAR, au indeplinit cerintele programului de pregătire profesională continuă al UNEAR si au competența necesară intocmirii acestui raport.
- Firma YLOEXPERT si membri săi au incheiată asigurarea de răspundere profesională pe anul 2013 la ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

**Expert evaluator – membru UNEAR:**  
**Ing. Corneliu Nita**





## 1. Capitolul I – Prezentare Generală

### 1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie **TEREN S = 16,00mp** - situata in str.C.D.Gherea nr.2C,Ploiesti -Jud.Prahova

### 1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării este estimarea „valorii de piață” a proprietății în vederea negocierii concesiunii unei suprafețe de teren S = 16,00mp.

### 1.3. Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de 11.01.2013 (**data evaluării**), dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei: 03.01.2013

Data elaborării lucrării: 11.01.2013

### 1.4. Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei și în euro la cursul de schimb al Bancii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **11.01.2013**: 1 EUR = 4,3814LEI

### 1.5. Beneficiarul și clientul raportului

Beneficiarul prezentului Raport de Evaluare este **MUNICIPIUL PLOIESTI**, în calitate de destinatar și **ALPHA BANK ROMANIA-Suc.Ploiesti**, client.

### 1.6. Prezentarea evaluatorului

#### 1.6.1. Date generale

<b>S.C. YLOEXPERT S.R.L. - Membru corporativ UNEAR – Aut.0102 / 2012</b>	
Forma juridica	Societate cu raspundere limitata
Sediul	Ploiesti, Str. Arcului, nr. 24-26, Jud. Prahova
Telefon/fax	0244/511415; 0722.396.616
E-mail	yloexpertsrl@yahoo.com
Nr. registrul comertului	J 29/1055/2001
C.I.F.	RO 14326580
Expertii evaluatori	Ing. Nita Ileana; Ing. Nita Corneliu Ing. Kasza Daniel Ec.Dumitrescu Alexandra

#### 1.6.2. Obiectul principal de activitate

Obiectul principal de activitate	7430 – Expertiza tehnica, evaluare
----------------------------------	------------------------------------

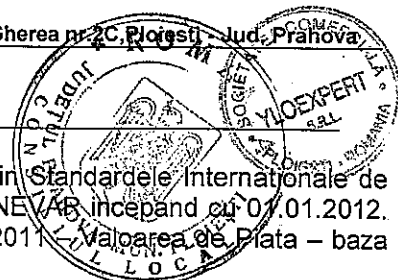
#### 1.6.3. Atestarea capacității

S.C. YLOEXPERT S.R.L. asigură profesionalism și operativitate în executarea lucrărilor din obiectul de activitate prin:

- Evaluatori atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor din România, experți tehnici – membrii ai Corpului Experților Contabili din România.
- Confidențialitatea lucrărilor efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- Baza de date permanent actualizată;
- Spații corespunzătoare, echipament informatic și birotica necesară elaborării lucrărilor;
- Asigurare profesională: Certificat nr. 2609/03.01.2013-ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A..

În acest moment suntem acreditați ca evaluatori pentru:

- ALPHA BANK, BCR, BRD, EXIM BANK, VOLKSBANK, INTESA SANPAOLO
- GARANTI BANK, OTP BANK, PIRAEUS BANK, NEXTE BANK, CEC BANK



## 1.7. Definiția valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2011 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR începând cu 01.01.2012. Valoarea de piață este definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS 2011 - Valoarea de Piață – baza de evaluare:

*Valoarea de piață este 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.*

În prezentul raport se estimează o **valoare specială** - este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumpărător special.

Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia, care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

## 1.8. Baza de evaluare

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente și elemente :

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
- Schita de plan zona str.C.D.Gherea, cu delimitarea terenului ce urmează a fi concesionat
- Materiale privind piața imobiliară din România și locală

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neapărat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și fizic posibile;
- principiul anticipației care încorporează perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

Standardele de evaluare ANEVAR, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- IVS 2011 - Valoarea de piață,
- IVS 310 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor;
- IVS 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.

## 1.9. Ipoteze și condiții limitative

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de condițiile limitative, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

### 1.9.1. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;



- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta;

### 1.9.2. Condiții limitative

- Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client (extras CF, documentatie cadastrala) si informatii furnizate de acesta;
- Valorile estimate in EUR sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odata cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire de valori pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

## 1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, fara inspectie, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și pentru un interval de timp limitat după această dată, în situația în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

## 1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

## 2. Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat

### 2.1. Situația juridică

La data inspectiei proprietatea imobiliară aparține **domeniului public al Municipiului Ploiesti.**

#### Elemente juridice de tip exceptional

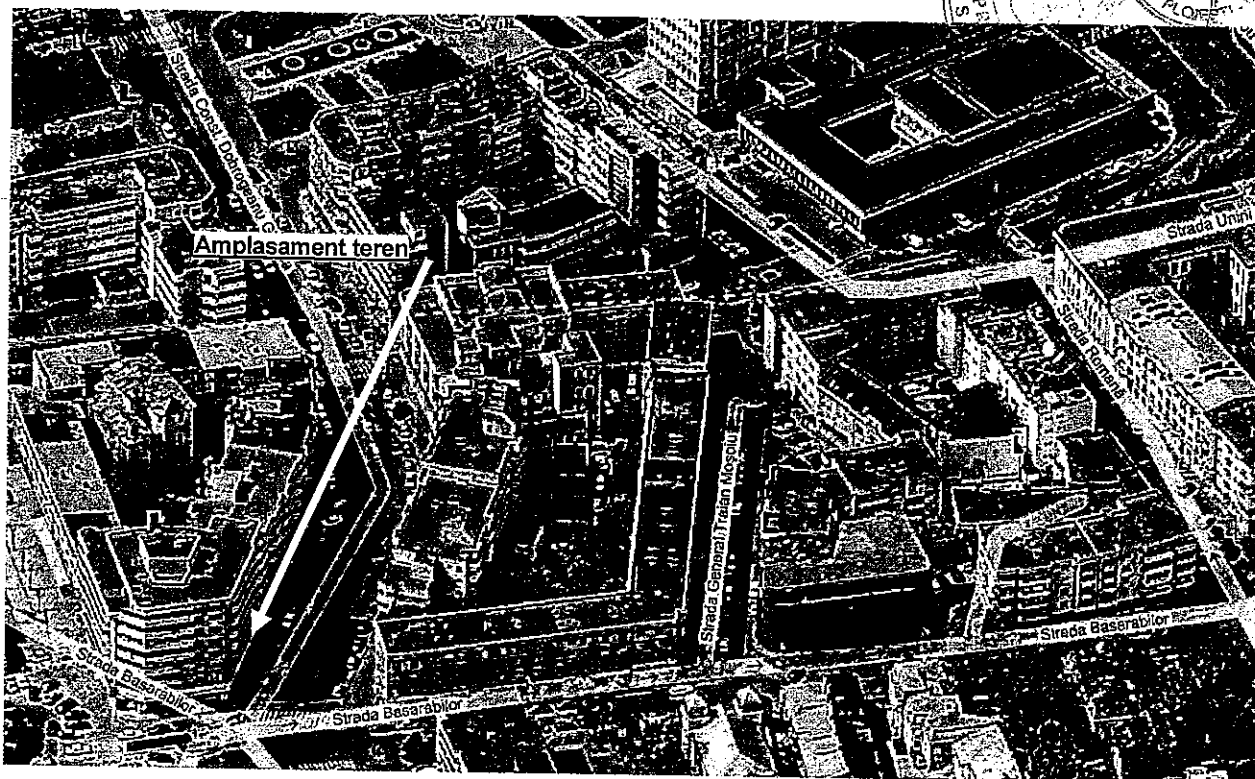
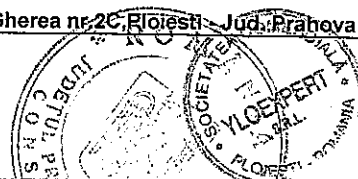
Evaluatorul nu a avut la dispoziție Extras Informativ de Carte Funciară recent, evaluarea făcându-se considerând proprietatea liberă de sarcini. Suprafetele avute in vedere au fost preluate din datele puse la dispozitie de client.

**Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute. Pentru evaluare proprietatea se consideră liberă de sarcini și marketabilă.**

### 2.2. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

#### Zona și Localizarea:

Proprietatea imobiliară – teren cu  $S_{totala} = 16,00mp$ , este situat in zona de trotuar, vecinatatea imediata a spatiului de cladire, str.C.D.Gherea nr.2C – Ploiesti (amplasament ALPHA BANK ROMANIA – Suc.PLOIESTI).



### 2.3. Descrierea imobilului

Imobilul - TEREN - cu S = 16,00mp, are accesul asigurat la str. C.D.Gherea in zona de trotuar, limitrof cladirii in care se desfasoara activitate de ALPHA BANK-Suc.Ploiesti; utilitatii completa(en.electrica, apa,gaze,canal) Terenul este intravilan, face parte din domeniul public al mun.Ploiesti.

## 3. Capitolul III – Analiza preliminară a pieței imobiliare

### 3.1. Piața imobilelor

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor ultracentrale
NATURA ZONEI	▪ Zonă cu caracter mixt (residential-comercial)
	▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare
	▪ Din punct de vedere economic: în stagnare
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Stagnare
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAP. CERERE / OFERTĂ)	▪ Echilibru

Analiza de piață			
Analiza specifica a pietei imobiliare			Proprietate imobiliara – teren intravilan
Situatia economica	in scadere	Oferta competitiva	proprietati similare in numar f.reduc
Cererea probabila	redusa	Echilibrul pietei	piata in scadere
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE		▪ Minim : 300,00 EURO /mp ▪ Maxim: 350,00 EURO /mp	

## 4. Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare

### 4.1. Procedura de evaluare

Pentru evaluarea proprietatii, respectând Standardele Internaționale de Evaluare au fost utilizate următoarele abordări: Abordarea pe bază de comparatii si Abordarea pe bază de venit.

**Etapele parcurse:**

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de client; Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare; Interpretarea și reconcilierea valorilor.

**Surse de informații:**

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Documentele și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate; Agenții imobiliare; Baza proprie de date.

**4.2. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferitele variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unei proprietati care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar, permisibila legal si are ca rezultat cea mai mare valoare.

**Concluzii:**

**Fizic posibila** – Suprafata, forma si alte caracteristici fizice ale terenului sunt adecvate pentru utilizarea sa actuala – trotuar.

Aceasta utilizare este compatibila cu configuratia si cu caracteristicile proprietatilor adiacente si cu cele ale locatiei

**Permisa legal** – Toate autorizarile si certificatele se pot obtine conform legii.

**Fezabila economic** – Exista acordul pentru concesionare

**Cel mai profitabil nivel** – cel mai mare nivel de profitabilitate poate fi atins prin concesionare

Luând in considerare calitatile intrinseci ale proprietatii, cum ar fi suprafata, infrastructura, constructiile din vecinatate si localizarea, consideram ca modul optim de a utiliza proprietatea teren **este concesionarea.**

**4.3. Abordarea prin comparatie**

În abordarea bazată pe comparații am folosit metoda comparației directe. În metoda comparației, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietăți similare ce sunt oferite recent, sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute pe piață. Comparabilele alese pentru imobilul de evaluat sunt prezentate în anexe. Calculul de evaluare prin metoda comparației directe relative este prezentat în anexe.

**4.4. Abordarea pe baza de venit - metoda reziduala**

Estimarea valorii terenului se face prin deducerea costurilor de investiție ipotetice din valoarea de piață a proprietății imobiliare potențiale si adecvate conform conceptului de cea mai buna utilizare a terenului liber.

**4.5. Alegerea valorii finale**

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentala si semnificativa sunt: adecvarea – evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii; precizia – este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Pentru proprietatea suspusă evaluării, s-au estimat următoarele valori:

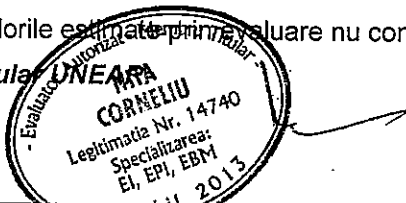
	<b>Abordarea prin comparatii</b>
<b>LEI</b>	<b>15.400</b>
<b>EUR</b>	<b>3.520</b>

Ca rezultat al analizelor vom lua in considerare estimarea valorii de piata a proprietății prin metoda bazată pe comparație.

**3.520 EUR, respectiv ~ 15.400**

La un curs de 1 EUR = 4.3814LEI, Valorile estimate prin metoda de evaluare nu contin T.V.A.

**Expert evaluator – membru titular**  
**Ing. Corneliu Nita**



**Anexa la raportul de evaluare**



**Anexa nr. 1**

**Prezentare teren:** Terenul supus evaluarii, in suprafata de **16,00 mp** conf. masuratori realizate de specialist topo, se afla situat in str.C.D.Gherea nr.2C, zona ultracentrala a mun.Ploiesti, pe partea stanga (zona din trotuar alipita de cladire, spatiu parter de bloc – sediu ALPHA BANK ROMANIA - S.C. Ploiesti)



**2.EVALUARE:****A. ABORDAREA PRIN COMPARATII**

In abordarea prin comparatii directe, valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare analizate cu proprietati imobiliare similare vandute/ofertate recent, propuse pentru vanzare sau contractate.

→ Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat; aplicarea acestei metode porneste de la premiza ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile de tranzactie ale unor proprietati comparabile si competitive.

→ Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare atunci cand exista suficiente oferte recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de piata.

→ Analiza comparativa a proprietatilor se axeaza pe asemanarile si deosebirile intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea; elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

→ Etapele parcurse in aplicarea metodei sunt:

- cercetarea pietei pentru obtinerea de informatii asupra unor tranzactii/oferte de proprietati similare cu cea evaluata, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vanzarii/ofertarii, dimensiunii, localizare si zona.

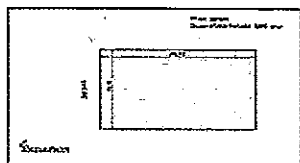
- compararea proprietatilor similare comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elemente de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietatii comparabile.

- analiza rezultatelor si selectarea unei valori sau a unei marje de valori

Din datele culese, am selectat trei proprietati comparabile ofertate/tranzactionate, prezentate mai jos si pe baza carora am intocmit grila datelor de piata pentru analiza pe perechi de date pentru proprietatile imobiliare comparabile si cea de evaluat.

**COMPARABILA A -**

Teren intravilan de vanzare in zona Ultracentral, Ploiesti, judetul...



Teren intravilan de vanzare in zona Ultracentral, Ploiesti, Judetul Prahova

ID: X0001306Q

[Vreau detalii despre aceasta oferta](#)

[Tipareste oferta](#)

[Trimite unui prieten](#)

[Imi place](#) 0

[Tweet](#) 0

**IMAGINI****CARACTERISTICI**

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	480 mp
FRONT STRADAL:	18,50 m
LA SOSEA:	-
CONSTRUCTIE PE TEREN:	-
PRET MP:	312 EUR
PRET TEREN:	150.000 EUR

**ALTE AMENAJARI****ALTE INFORMATII**

Nr. fronturi stradale - 1  
Destinatie - rezidential

Alte caracteristici - La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

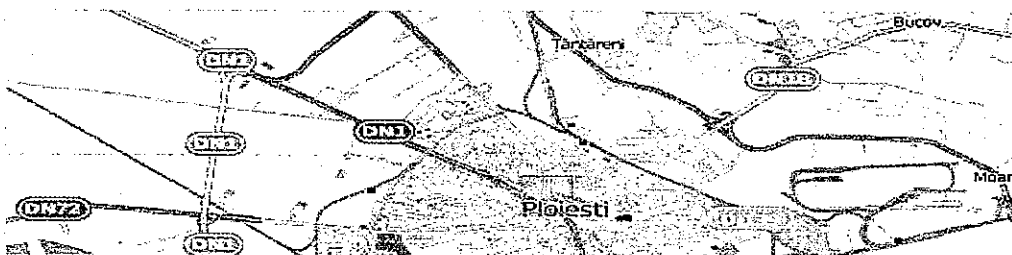
Clasificare teren - intravilan

Alte detalii - Exista Certificat de urbanism si proiect pentru construirea unui bloc S+P+3E.

Constructia se poate realiza dupa elaborarea PUD/PUZ.

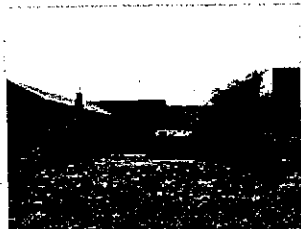
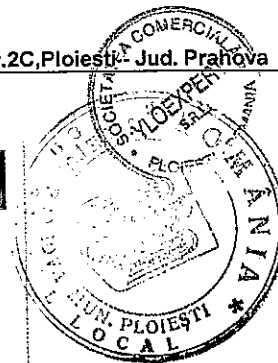
**UTILITATI**

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

**LOCALIZARE PE HARTA**

COMPARABILA B -

Teren intravilan de vanzare in zona Ultracentral, Ploiesti, judetul...



IMAGINI



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

CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	336 mp
FRONT STRADAL:	17.00 m
LA SOSEA:	-
CONSTRUCTIE PE TEREN:	-
PRET MP:	303 EUR
PRET TEREN:	100.000 EUR

ID: X0001309A

[Vreau detalii despre aceasta oferta](#)

[Tipareste oferta](#)

[Trimite unui prieten](#)

[imi place](#) 0

[Tweet](#) 0

ALTE AMENAJARI

ALTE INFORMATII

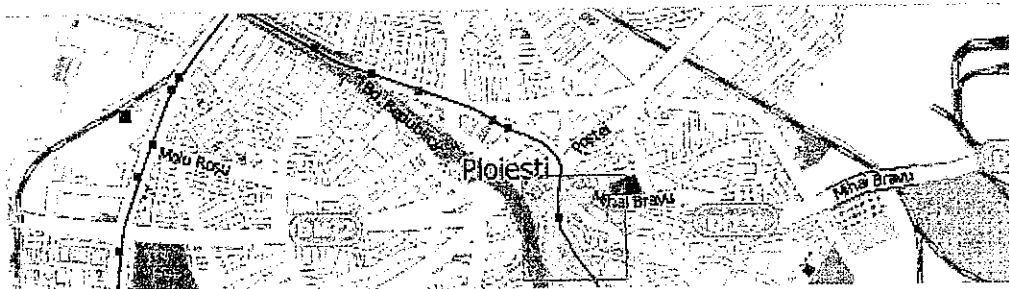
Nr. fronturi stradale - 1  
Destinatie - rezidential

Alte caracteristici - Acces auto, Teren imprejmuit  
Clasificare teren - intravilan  
Alte detalii - \* POT = 60%, CUT = 1.8  
\* retragere minima de la alimientul strazii = 3 m.

UTILITATI

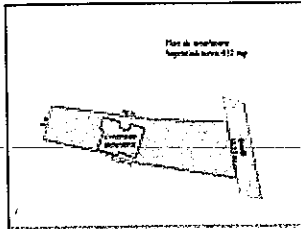
Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

LOCALIZARE PE HARTA



COMPARABILA C -

Teren intravilan de vanzare in zona Ultracentral, Ploiesti, judetul...



IMAGINI



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

CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	432 mp
FRONT STRADAL:	12.70 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	--
PRET MP:	400 EUR negociabil
PRET TEREN:	--

ID: X000130AP

Vreau detalii despre aceasta oferta

Tipareste oferta

Trimite unui prieten

imi place 0

Tweet 0

ALTE AMENAJARI

ALTE INFORMATII

Nr. fronturi stradale - 1

Destinatie - rezidential

Clasificare teren - intravilan

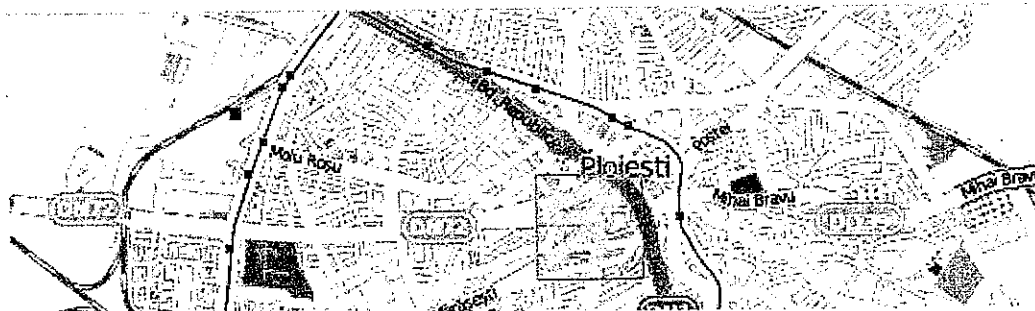
Alte detalii - Suprafata poate fi majorata pana la 830 mp cu un front stradal de 23,5 m.

Localizare pe harta Google: <http://goo.gl/3RWeb>

UTILITATI

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

LOCALIZARE PE HARTA



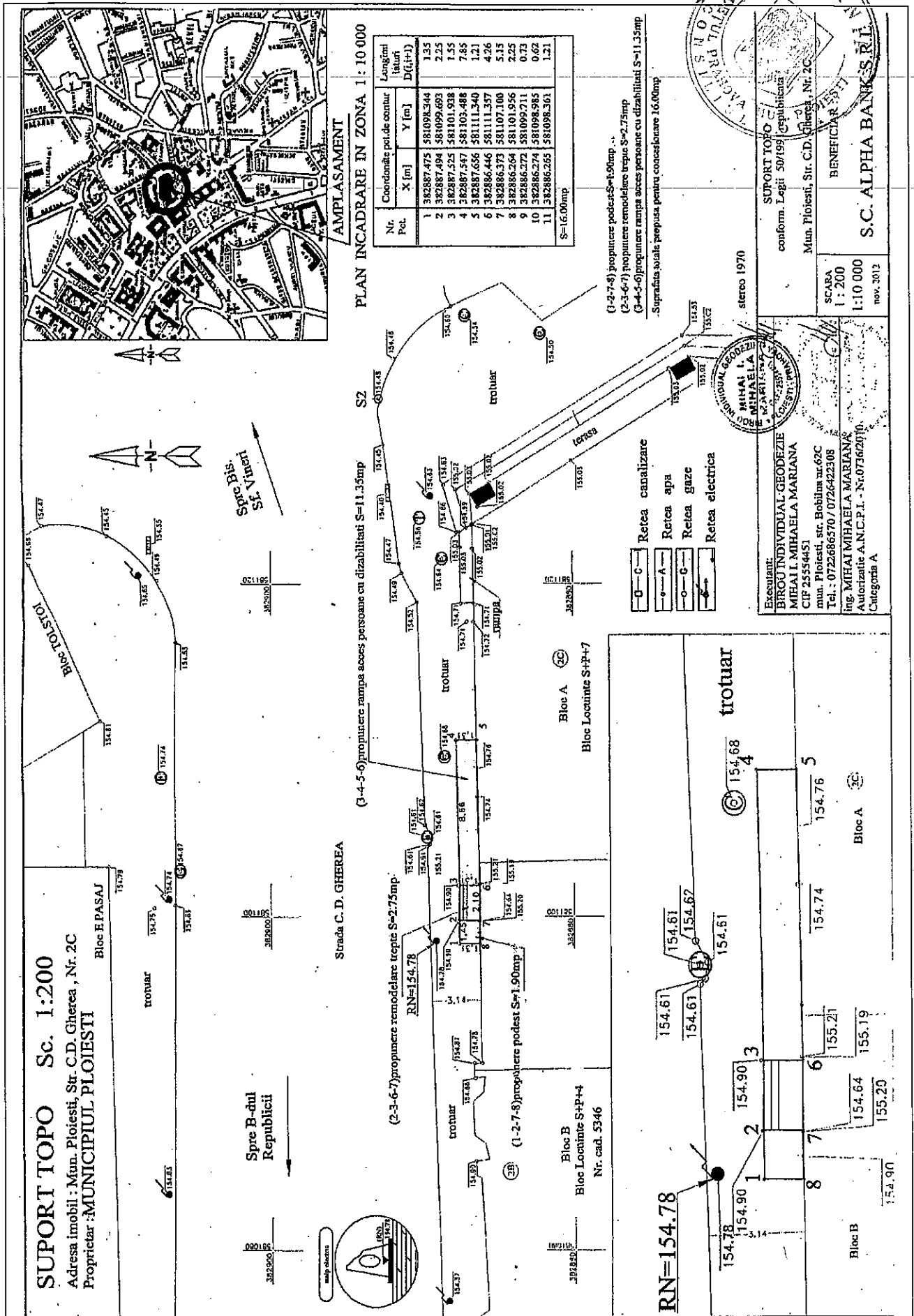
Grila de calcul:

FISA EVALUARE TEREN (S= 16,00 mp)						
str. C.D.Gherea nr.2C - Ploiesti						
Nr. crt.	Denumirea corectiei	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Pret oferta	EURO/mp		312,00	303,00	400,00
	Corectie	%		-15%	-15%	-15%
	Corectie	EURO/mp		-46,80	-45,45	-60,00
	Pret tranzactie	EURO/mp		265,20	257,55	340,00

1	Dreptul de proprietate transmis	Integral		Integral	Integral	Integral
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		265,20	257,55	340,00
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		265,20	257,55	340,00
3	Condițiile de vânzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		265,20	257,55	340,00
4	Condițiile pieței (Data tranzacției)	I.z.an	11,01,2013	relativ recent	relativ recent	relativ recent
	Corecție	%		-3,0%	-3,0%	-3,0%
	Corecție	EURO/mp		-7,96	-7,73	-10,20
	Preț corectat	EURO/mp		257,24	249,82	329,80
5	Localizare: Zona amplasamentului		Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral	Ultracentral
5.a	Corecție	%		0%	0%	-10%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	-32,98
	Preț corectat	EURO/mp		257,24	249,82	296,82
5.b	Vicinătăți		Mixte(com+rez )	Mixte(com+rez )	Mixte(com+rez )	Mixte(com+rez )
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		257,24	249,82	296,82
6	Caracteristicile fizice si tehnice:					
6.a	Suprafața	mp	16,00	480	335	432
	Corecție	%		-15,00%	-10,00%	-15,00%
	Corecție	EURO/mp		-38,59	-24,98	-49,47
	Preț corectat	EURO/mp		218,66	224,84	247,35
6.b	Deschiderea	m	redusa	18,50	17,00	12,70
	Corecție (Comparatie cu terenul de evaluat)	%		-5,00%	-4,00%	-2,00%
	Corecție	EURO/mp		-12,86	-9,99	-6,60
	Preț corectat	EURO/mp		205,80	214,85	240,75
6.c	Rețeaua edilitară (gaze, apă, curent electric)		apa, electricitate,gaze pe amplasament	apa-canal, electricitate,gaze la hotar	apa-canal, electricitate,gaze la hotar	apa-canal, electricitate,gaze pe amplasament
	Corecție	%		2,00%	2,00%	0,00%
	Corecție	EURO/mp		5,14	5,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		210,94	219,84	240,75
6.d	Tipul drumului de acces		amenajat	amenajat	amenajat	amenajat
	Corecție	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		210,94	219,84	240,75
7	Caracteristici economice (Eficiență)		buna	buna	buna	mai buna
	Corecție	%		0%	0%	-7%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	-23,09
	Preț corectat	EURO/mp		210,94	219,84	217,67
8	Restricții legale		nu	nu	nu	nu
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		210,94	219,84	217,67
	Suma corecțiilor %	%		35,69%	30,74%	45,58%
	Suma corecțiilor (în valoare absolută)	EURO/mp		111,35	93,15	182,33
	Corecția cea mai mica (în valoare absoluta)	EURO/mp	93,15%			
	Preț final	EURO/mp	219,84			
	Preț final rotunjit	EURO/mp	220,00			
		LEI/mp	964			
	Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (EURO):				3.520	
	Suprafata	16,00	mp X	220,00	EURO/mp	
	Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (LEI):				15.423	
	11,01,2013		1EURO=	4,3814	LEI	

Vestimata, rotunjit ~ 15.400 LEI, respectiv ~ 3.520 EUR

Intocmit,



**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 concesionarea directă a unui teren către Alpha Bank Romania S.A. în vederea extinderii imobilului - spații comerciale situate în Ploiești, str. C. D. Gherea nr. 2B, bl. B, parter și nr. 2C, bl. A, parter, prin edificarea unei căi de acces (rampa persoane cu handicap, trepte acces, podest pentru acces ATM)

și a emis:

AVIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,  
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,  
Cristian Ganea**

**Data:** 26.02.2013