



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarâre privind concesionarea directă a unui teren
către Romanian International Bank S.A.Bucuresti Sucursala Ploiesti în vederea
extinderii constructiei situata in Ploiesti, B-dul Republicii nr.143, bl.31B2, parter
prin edificarea unei rampe pentru persoane cu handicap.

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.

Romania International Bank S.A. Bucuresti Sucursala Ploiesti, în calitate de chirias al imobilului situat în Ploiesti, B-dul Republicii nr.143,bl.31B2, parter, în baza contractului de inchiriere nr.2346/28.08.2007, a solicitat prin adresa înregistrata la Municipiul Ploiesti la nr.15452/05.09.2012 concesionarea terenului în suprafata de 1,35 mp situat la adresa sus mentionata, în vederea edificarii unei rampe pentru persoane cu handicap.

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 1,35 mp adiacent imobilului situat în Ploiesti, B-dul Republicii,nr.143,bl.31B2, parter catre Romanian International Bank S.A. Bucuresti Sucursala Ploiesti pentru edificarea unei rampe pentru persoane cu handicap la adresa sus mentionata.

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



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarâre privind concesionarea directă a unui teren către Romanian International Bank S.A. Bucuresti Sucursala Ploiesti în vederea extinderii constructiei situata in Ploiesti, B-dul Republicii nr. 143, bl. 31B2, parter, prin edificarea unei rampe pentru persoane cu handicap

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. 15452/06.09.2012, cu documentatia aferenta anexata, Romania International Bank S.A. Bucuresti Sucursala Ploiesti, în calitate de chirias, în baza contractului de inchiriere nr. 2346/28.08.2007 situat în Ploiesti B-dul Republicii nr.143,bl.31B2, parter, solicita concesionarea terenului în suprafata de 1,35 mp în vederea edificarii unei rampe pentru persoane cu handicap.

Terenul în suprafata de 1,35 mp situat în Ploiesti, B-dul Republicii nr. 143, bl. 31B, 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. 537/05.05.2012, terenul propus spre concesionare are folosinta actuala - curti constructii si se încadreaza în zona valorica A.

Romanian International Bank S.A. Bucuresti Sucursala Ploiesti a obtinut avizele si acordurile privind utilitatile urbane si infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 537/05.05.2012.

Cererea prin care Romanian International Bank S.A. Bucuresti Sucursala Ploiesti solicita concesionarea terenului în suprafata de 1,35 mp, în vederea edificarii unei rampe pentru persoane cu handicap la imobilul situat în Ploiesti, B-dul Republicii nr. 143, bl. 31B2, 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 sedinta din data de 22.01.2013 si a fost avizata favorabil.

Conform raportului de evaluare întocmit de catre Evaluator Autorizat Duta Ionut valoarea terenului situat în B-dul Republicii nr. 143, bl. 31B2, parter, în suprafata de 1,35 mp a fost stabilita la 280,16 euro/mp, rezultând o valoare totala de 378,22 euro echivalentul a 1657 lei la un curs de 4,38 lei/euro.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenului în suprafața de 1,35 mp situat în Ploiești, B-dul Republicii, nr. 143, bl. 31B2, parter, către Romanian International Bank S.A. București Sucursala Ploiești în vederea edificării unei rampe pentru persoane cu handicap, pe o perioadă de 49 ani. Pentru recuperarea valorii terenului, stabilită de Evaluator Autorizat Duta Ionuț, în termen de 10 ani, rezulta o redevență anuală de 165,70 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 Petrașe

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 Crăciunoiu

20 FEB 2013

Întocmit:
Elena Licu

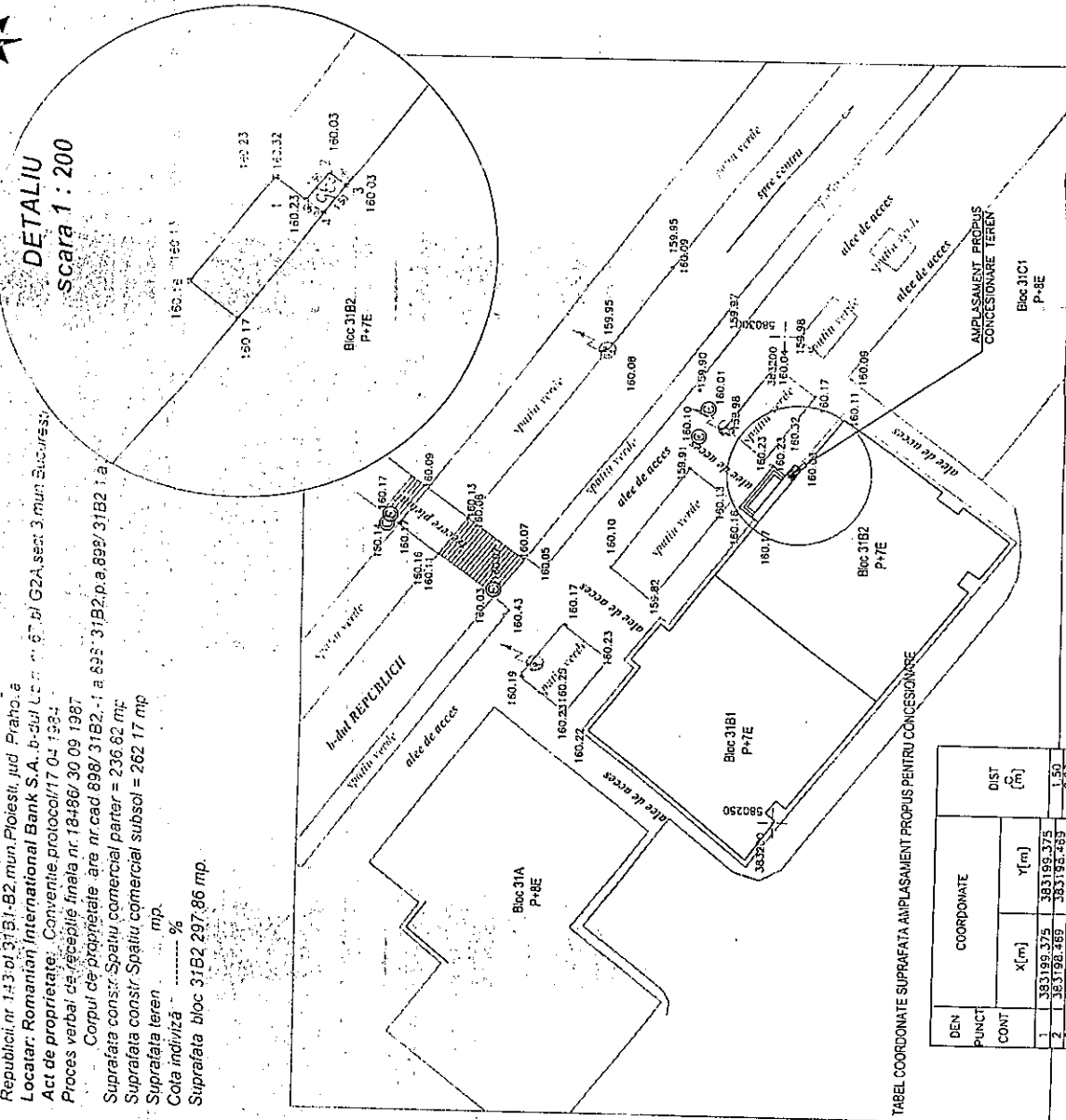
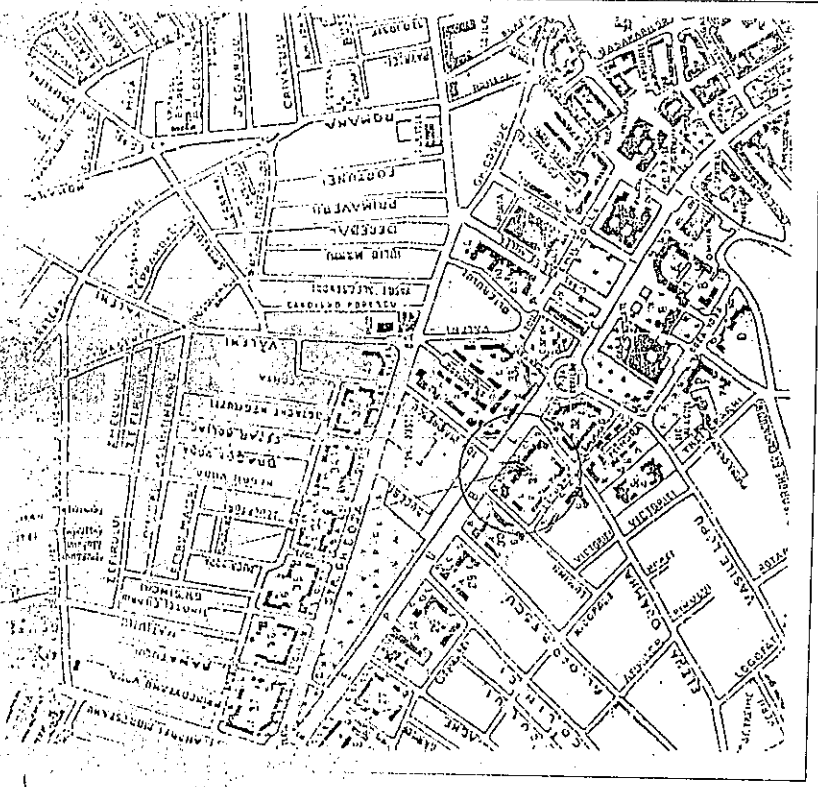


Adresa nr. 1 la H.C.L. nr. 63/2013

PLAN DE AMPLASAMENT SI PLATARE AL MOBIL
scara 1 : 500

TERITORIU ADMINISTRATIV = DIES
Adresa: b-3-2, P. 1, nr. 143 B1B2 Sapiu, com. S. 2, nr. 2, P. 1, S. 2
Proprietar: Confed. Societate cooperativa mastuzugarsca b-dul Republicii nr. 13 bl 31B1-B2 mun. Ploesti, jud. Prahova
Locatar: Romanian International Bank S.A. b-dul L. nr. 67, bl. C2A, ser. 3 mun. Bucuresti
Act de proprietate: Convenie, protocol nr. 1704/1994
Proces verbal de receptie finala nr. 18486/30.09.1987
Copii de proprietate are nr. cad 898/31B2, 1 a 633 31B2.p.a.892/31B2 1.a
Suprafata constr. Spatiu comercial parter = 236.82 mp
Suprafata teren = 262.17 mp
Cota indiviza %
Suprafata bloc 31B2 297.86 mp.

DETALIU
scara 1 : 200

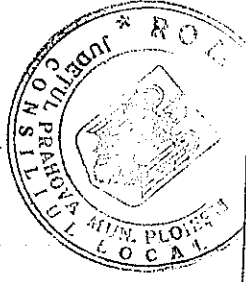


TABEL COORDONATE SUPRAFATA AMPLASAMENT PROPUS PENTRU CONCESIONARE

DEN PUNCT CONT	COORDONATE		DIST (m)
	X(m)	Y(m)	
1	383199.375	383199.375	1.50
2	383198.489	383198.489	0.80
3	383197.751	383197.751	1.50
4	383198.667	383198.667	0.80

Suprafata totale masurata = 1.35 mp

NOTA:
SUPRAFATA AMPLASAMENT PROPUS PENTRU CONCESIONARE
RAMPĂ PERSOANE CU HANDICAP
= 1.35 mp.



OBIECTUL: SUPORT TOPOGRAFIC
pentru plan de situatie la vederea CONCESIONARE TEREN

Proprietar: Confed. Societate cooperativa mastuzugarsca
b-dul Republicii nr. 143 B1B2 Sapiu, com. S. 2, nr. 2, P. 1, S. 2
Locatar: Romanian International Bank S.A.
S. 2, nr. 2, P. 1, S. 2

Scara de proiectie STEREOGRAFICA 70
Plan de referinta Strada Neagra



RAPORT DE EVALUARE

**Beneficiar: Primaria Municipiului Ploiesti, Directia Gestiune Patrimoniu,
Serviciul Valorificare Patrimoniu, Contracte**

**Client: ROMANIAN INTERNATIONAL BANK SA Bucuresti, sucursala
Ploiesti**

Obiectul evaluării: Teren intravilan

Adresa: Ploiesti, B-dul Republicii, nr. 143, bl. 31B, parter, judet Prahova

Data evaluării: 14.01.2013

Curs lei/EURO = 4,3802



Valoarea de piata propusă 378.22 EURO echivalent 1657 LEI

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

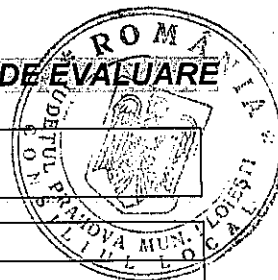
VALOAREA NU CONTINE TVA

**CERTIFICARE**

Prin prezenta certificam ca:

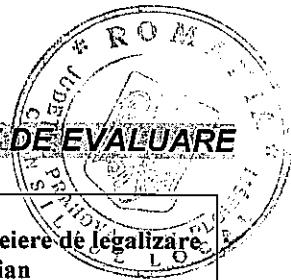
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre UNEAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de un reprezentant la firmei de evaluare. Pentru elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar –contabil si tehnic ale societatii ;
- In prezent sunt membru UNEAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare;

EVALUATOR**Ing. Ionut Duta****Membru titular UNEAR**

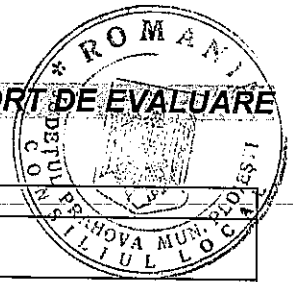


INREGISTRARE LA EVALUATOR		Nr. 24/14.01.2013	
1.	EVALUATOR	Ing. Duta Ionut	
	Legitimatie UNEAR	Nr. 12415	
	Parafa	Nr. 12415- valabila 2012	
	Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localitatea: Ploiesti ▪ Str. Alexandru Odobescu, nr. 53 ▪ Telefon 0757 073660 ▪ E-mail: ionut.duta@hotmail.com 	
2.	BENEFICIAR	Primaria Municipiului Ploiesti, Directia Gestiune Patrimoniu, Serviciul Valorificare Patrimoniu, Contracte	
	Client	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ROMANIAN INTERNATIONAL BANK SA Bucuresti, sucursala Ploiesti ▪ CUI 22521875 ▪ J29/2560/2007 	
	Adresa clientului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ploiesti, judet Prahova ▪ B-dul Republicii, nr. 143, bl. 31B2, parter 	
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Primaria Municipiului Ploiesti, Directia Gestiune Patrimoniu, Serviciul Valorificare Patrimoniu, Contracte	
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate imobiliara compusa din: TEREN intravilan- suprafata 1.35 mp	
	Proprietar	Primaria Municipiului Ploiesti	
	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ploiesti, judet Prahova ▪ B-dul Republicii, nr. 143, bl. 31B2, parter 	
4.	DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII	378.22 EURO echivalent 1657 LEI	
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.			
5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata	
	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii	
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspectia a fost efectuată de către ing. Duta Ionut la data de 08.01.2013 in prezenta reprezentantilor RI Bank.	
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	14.01.2013	
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	Curs lei/EURO = 4,3802	
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Descrierea imobilului: Teren intravilan situat in Ploiesti, B-dul Republicii, nr. 143, pozitionat in partea din fata a blocului 31B2(adiacent scara acces RI Bank SA)</p> <p>Inscrieri privitoare la proprietate Proprietar: Primaria Municipiului Ploiesti Proprietarul spatiului in care isi desfasoara activitatea RIB este SCM Confectia Ploiesti</p>	



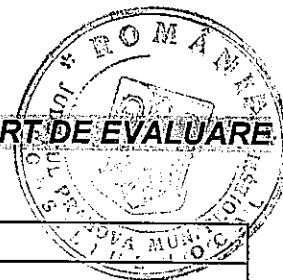


		<p>Temei contractual:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contract de inchiriere nr 2346/28.08.2007, incheiere de legalizare copie nr. 9364/16.11.2007 de BNP Minea Octavian <p>Alte documente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documentatie cadastrala-plan de amplasament si delimitare <p>Sarcini: Nu se cunosc Imobilul se evalueaza in ipoteza dreptului deplin de proprietate</p>
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<u>Nu a fost pus la dispozitie Extras de CF</u>
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Există documentație cadastrală ▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală (propusa pentru concesiune): 1.35 mp
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Pe teren este edificata o rampa acces persoane cu handicap
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este situata in Ploiesti, B-dul Republicii, zona centrala, in vecinatatea Parcului Dero si a Catedralei Sf. Ioan. Zona este preponderent rezidentiala, fiind edificate blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: B-dul Republicii Calitatea rețelelor de transport: asfaltata, cu doua benzi pe sens Accesul la proprietate se face din B-dul Republicii
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei Zona rezidentiala, in zona fiind edificate blocuri de locuinte cu spatii comerciale la parter Unitati comerciale, unitati de invatamant, unitati sanitare, sedii de banci in imediata apropiere. Catedrala Sf. Ioan, Halele Centrale, Winmark
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbană de apă: existentă ▪ Rețea urbană de termoficare: existentă ▪ Rețea urbană de gaze: existenta ▪ Rețea urbană de canalizare: existenta
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonică: in limitele zonei ▪ Poluare cu noxe auto: in limitele zonei ▪ Poluare chimică: absentă
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liniștit ▪ Trafic auto: moderat
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință centrala a Mun. Ploiesti in vecinatatea Parcului Dero si a Catedralei Sf. Ioan, amplasare favorabila. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.
10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul	▪ intravilan
	Regim economic	▪ Categoria de folosinta --
	Suprafața teren	▪ S = 1.35mp
	Front stradal	1.5 m
	Tip drum de acces	▪ asfalt
	Regim juridic drum	▪ public
11.	CARACTERISTICILE TERENULUI	



Forma	▪ regulata
Caracteristici certificat urbanism	▪ Nu au fost puse la dispozitie
Utilitati existente la limita proprietatii	▪ toate
Utilitati existente pe teren	nu
Inclinare	▪ nu
Stare teren	▪ este edificata o rampa acces persoane cu handicap
Vecinatati	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nord: Alee acces ▪ Sud: bloc 31B2 ▪ Est: Alee acces ▪ Vest: Alee acces

12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Este definita de piata terenurilor situate in Mun. Ploiesti, in zona Centrala si Ultracentrala
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie activă, în dezvoltare,
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOB. SIMILARE	▪ În crestere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cererea de astfel de proprietati se afla la un nivel scazut in raport cu ofertele existente, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continua scadere. ▪ In prezent se remarca o puternica cumpatare pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudentialitatii bancilor in creditare ceea ce dermina o perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori. ▪ Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de spatii de depozitare si productie, estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 15-20% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ OFERTA mai mare decat CEREREA
PREȚURI ÎN ZONĂ PTR PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 310 EURO / mp ▪ Maxim: 480 EURO / mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ OFERTA mai mare decat CEREREA REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea stagnerii prețurilor Anexa nr. 3 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății



13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A IX, 2011	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IVS – Cadru general ▪ IVS 103 – Raportarea evaluării ▪ IVA 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ IVS 310 – Valoarea de piață – evaluarea drepturilor asupra proprietăților ▪ Ghid metodologic de evaluare GME 1 – Evaluarea TERENURILOR

13.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă și legală, a bunului de evaluat care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- o permisă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren liber.

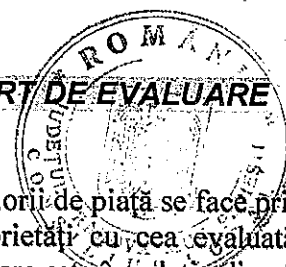
13.2. Evaluarea proprietății

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele UNEAR sunt:

- **comparatia vanzarilor**-este metoda cea mai uzuala și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- **parcelarea și dezvoltarea**-se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- **repartizarea (alocarea)**-se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren).
- **extractia** - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- **tehnica reziduală a terenului**- identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață. Această metodă se utilizează atunci când nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.
- **capitalizarea rentei funciare(chirie)**- se poate aplica doar când se unesc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri. Renta de bază poate fi capitalizată cu o rată corespunzătoare.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de redevență așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației vanzarilor.



13.3 Tehnica comparației vanzarilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei terenuri din aceeași zona.

Pentru estimarea valorii suprafeței de teren de 1.35 mp adiacent spațiului comercial închiriat în care își desfășoară activitatea RI Bank, s-a determinat valoarea terenului pe care este edificat spațiul comercial (bloc 31B2), considerându-se ca și terenul adiacent are aceiași valoare/mp.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață prin tehnica comparației vanzarilor.

VALOAREA DE PIATA PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI VANZARILOR	378.22 EURO echivalent 1657 LEI
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

13.4. Estimarea valorii terenului prin tehnica extractiei

Aceasta metoda este o varianta a metodei proportiei, valoarea terenului fiind extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin scaderea contributiei constructiilor care este estimata prin costuri și depreciere. Datorita lipsei informatiilor privitoare la tranzactii sau oferte cu proprietati asemanatoare si teren aferent din zona respectiva, aceasta metoda nu poate fi aplicata.

13.5. Estimarea valorii terenului prin tehnica reziduala

Aceasta metoda se utilizeaza atunci cand nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber. Metoda se utilizeaza cand:

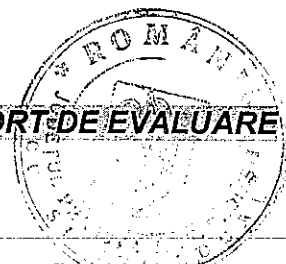
- valoarea cladirilor e cunoscuta sau poate fi estimata cu o precizie buna;
- venitul anual net stabilit, generat de proprietate, este cunoscut sau poate fi estimat;
- se pot extrage de pe piata ratele de capitalizare separat pentru cladiri și pentru teren.

Datorita lipsei informatiilor privitoare la valoarea cladirilor, a veniturii net al acestora și lipsa acestora de pe piata imobiliara, aceasta metoda nu poate fi aplicata.

13.6. Estimarea valorii terenului prin tehnica capitalizării rentei de baza

Renta de baza poate fi capitalizata cu o rata corespunzatoare. Renta de baza este marimea platita pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu regulile de închiriere a terenului. Aceasta procedura este utila atunci când există informații de pe piața închirierilor imobiliare, dacă renta curentă corespunde cu cea de piață, atunci valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de pe piață, este echivalenta cu valoarea de piață sau valoarea justă.

Datorita lipsei informatiilor privitoare piata inchirierilor pentru terenuri similare sau apropiate ca marime, aceasta metoda nu poate fi aplicata.



14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

- **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. 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. Documentația cadastrală atașată la raportul de evaluare prezintă dimensiunile proprietății.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv la starea și structura solului, 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. Acest raport nu este 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 a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera 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 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.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice



scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

14.3. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Valorile de ofertare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA A: internet si informatii telefonice
 - pentru COMPARABILA B: internet si informatii telefonice
 - pentru COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea unei tehnici de evaluare adecvate și s-a obținut următoarea valoare :

- evaluarea prin tehnica comparatia vanzarilor **378.22 EURO echivalent 1657 LEI**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor.

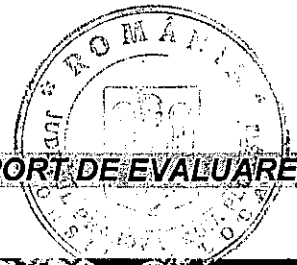
Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	378.22 EURO echivalent 1657 LEI
VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONTINE T.V.A.	

EVALUATOR
Ing. Ionut Duta
Membu titular UNEAR



[Handwritten signature]

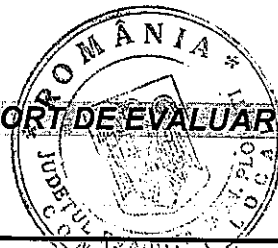


Localizare



Fotografii





Anexa A

Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Data ofertei	ian 2013	ian 2013	ian 2013	ian 2013
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		340,00	480,00	310,00
corecție pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
		-68,00	-96,00	-62,00
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		272,00	384,00	248,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
corecție pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (Euro / mp)		272,00	384,00	248,00
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
corecție pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (Euro / mp)		272,00	384,00	248,00
Condiții de piață (data vanzării)	la piata	la piata	la piata	la piata
corecție pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (Euro / mp)		272,00	384,00	248,00
Localizare	Republicii (zona Parc Dero)	Piata M. Viteazu	Ultracentral	Olandina
corecție pentru localizare (Euro / mp)		0%	-20%	0%
		0,00	-76,80	0,00
Preț corectat (Euro / mp)		272,00	307,20	248,00
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	265,37	323	300	420
corecție pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	0%	5%
		0,00	0,00	12,40
Preț corectat (Euro / mp)		272,00	307,20	260,40
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	apa , energ.elec, gaze, canalizare	apa , energ.elec, gaze, canalizare	apa , energ.elec, gaze, canalizare	apa , energ.elec., gaz (la limita) -
corecție pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	0%	5%
		0,00	0,00	13,02
Preț corectat (Euro / mp)		272,00	307,20	273,42
Deschidere ml/ tip de drum	12 m	16 ml	14 m	14 m
corecție pentru zonare (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (Euro / mp)		272,00	307,20	273,42
CMBU	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
corecție pentru CMBU (Euro / mp)		3%	3%	3%
		8,16	9,22	8,20
Preț corectat (Euro / mp)		280,16	316,42	281,62
Corecție totală brută		8,16	86,02	33,62
Corecție totală brută (% din prețul de vânzare)		2,40%	17,92%	10,85%
Preț corectat (Euro / mp)	280,16	280,16	316,42	281,62

Suprafata teren concesiune=

1,35 mp

Valoare lei/Euro =

4,3802

Valoare teren concesiune =

378,22 EURO

echivalent

1.657 LEI



Comparabila A

Cod oferta: vts4942 | Publicata la data: 2012-12-27

Teren de vanzare in Ploiesti , zona Republicii

110.000 euro

Informatii contact:

Agentia imobiliara GALAXY IMOB
PLOIESTI - Call Center
Agent: ---

Repere: -

Tip teren:	Interviu	Front strada:	--- m
Suprafata:	528 mp	Longime:	--- m
Regim inaltime:	---	Latura:	--- m

0758800200

Utilitati:

Gas metan:	X
Apa curenta:	X
Electricitate:	X

Specificatii:

GLX511210-Galaxy-imob Ploiesti va pune la dispozitie oare teren situat in zona Republicii - Faza Noua Vrednic in suprafata de 528 mp cu o zona deschisa de 20-30 utilitatile existente pe teren: instalatie de aer conditionat, demontata, ideal investitie rezidentiala, comerciala. Pentru mai multe detalii negociati! Adresa oferta apartine companiei GALAXY IMOB PLOIESTI. CONTACT NON-STOP

Comparabila B

Cod oferta: vt86983 | Publicata la data: 2012-12-19

Teren de vanzare in Ploiesti , zona Ultracentral

145.000 euro

Informatii contact:

Agentia imobiliara GALAXY IMOB
PLOIESTI - Call Center
Agent: ---

Repere: -

Tip teren:	Interviu	Front strada:	--- m
Suprafata:	260 mp	Longime:	--- m
Regim inaltime:	---	Latura:	--- m

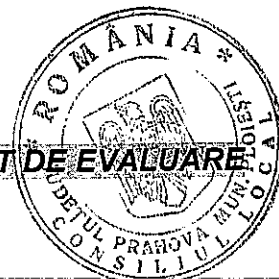
0758800200

Utilitati:

Gas metan:	X
Apa curenta:	X
Electricitate:	X

Specificatii:

GLX510913-Ultracentral - teren liber de constructii in suprafata de 260 mp cu front strada de 14 m. Investitie de constructii rezidentiale sau comerciale de constructii de constructii Ploiesti zona Ultracentral. Pentru mai multe detalii negociati! Adresa oferta apartine companiei GALAXY IMOB PLOIESTI. CONTACT NON-STOP



Comparabila C

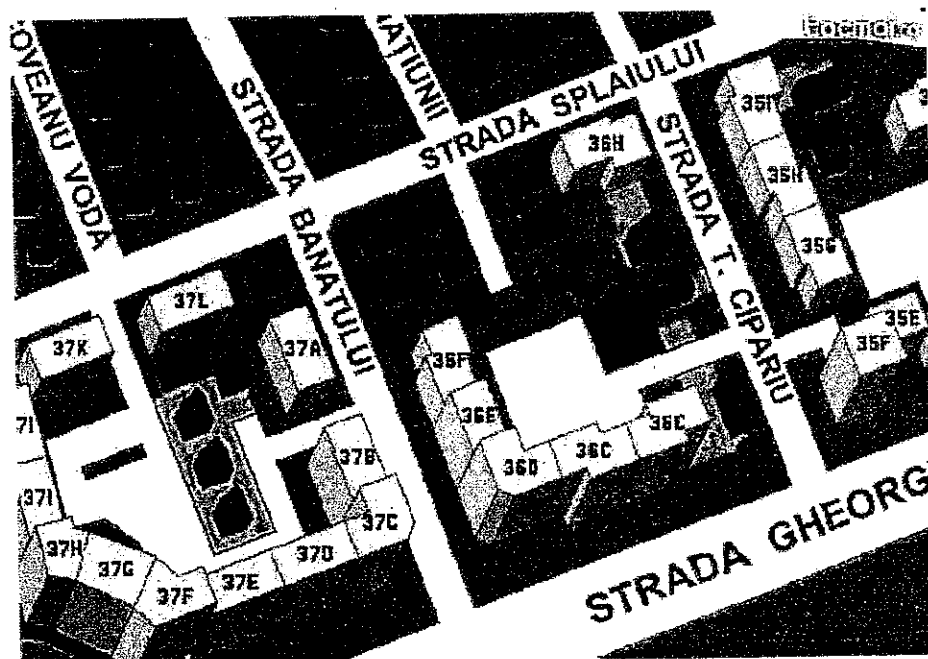


tocmai.ro
Anunturi din toata Romania



Teren intravilan 420 mp Ghe Doja - Olandina

Publicat in 10.7.2012 de Luigi



Pret: 130000 eur

Tip anunt: Oferta vanzare
Localitate: Ploiesti

Zona: Gheorghe Doja
Suprafata: 420 m

Date contact:
0745541821

Teren Ghe Doja Olandina, deschidere la 2 strazi (Natiunii si T Cipariu) 14 si 28 ml, toate utilitatile, constructie. Pret 130.000 €

**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 concesionarea directă a unui teren către Romanian International Bank S.A. București Sucursala Ploiești în vederea extinderii construcției situată în Ploiești, B-dul Republicii nr. 143, bl. 31B2, parter, prin edificarea unei rampe pentru persoane cu handicap

și a emis:

AVIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,
Cristian Dumitru**

Data: 26.02.2013

**SECRETAR,
Cristian Ganea**