



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren către Vasilescu Rodica Daniela în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, strada Cameliei nr.1bis, bl.47, ap.3, parter, prin edificarea unui balcon

În exercitarea atribuțiilor conferite prin Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat de interes local.

Concesionarea pentru extinderea construcțiilor existente pe terenurile alăturate ce aparțin domeniului privat al localității este posibilă în condițiile art.15, litera e), din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Vasilescu Rodica Daniela, în calitate de proprietar al apartamentului situat în Ploiești, strada Cameliei nr.1bis, bl.47, ap.3, parter, în baza certificatului de moștenitor nr.81 autentificat sub nr.2177/2010, a solicitat prin adresă înregistrată la Municipiul Ploiești la nr.12007/2012 și 1136/2013 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, strada Cameliei nr.1bis, bl.47, ap.3, parter către Vasilescu Rodica Daniela pentru edificarea unui balcon la adresa sus menționată.

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

Consilieri:

Dumitru Cristian

Ganea Cristian

Popa Constantin

Popa Gheorghe

Bolocan Iulian

AVIZAT
VICEPRIMAR,
Iulian Teodorescu



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarâre privind concesionarea directă a unui teren către Vasilescu Rodica Daniela în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, strada Cameliei, nr.1bis, bl.47, ap.3, parter, prin edificarea unui balcon

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

Prin cererea nr.1136/07.06.2013, cu documentatia aferenta anexata, Vasilescu Rodica Daniela, în calitate de proprietar, în baza certificatului de mostenitor nr.81 autentificat sub nr.2177/2010, al apartamentului situat în Ploiesti strada Cameliei nr.1bis, bl.47, ap.3, 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, strada Cameliei nr.1bis, bl.47, ap.3, parter face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare.

Conform Certificatului de urbanism nr.1136/11.09.2012, terenul propus spre concesionare are folosinta actuala - curti constructii si se încadreaza în zona valorica B conform prevederilor Hotarârii nr.553/21.12.2011 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti.

Vasilescu Rodica Daniela a obtinut avizele si acordurile privind utilitatile urbane si infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr.1136/11.09.2012.

Cererea doamnei Vasilescu Rodica Daniela prin care solicita concesionarea terenului în suprafata de 3,75 mp, în vederea extinderii apartamentului situat în Ploiesti, strada Cameliei nr.1bis, bl.47, ap.3, parter prin edificarea unui balcon a fost analizata în cadrul Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti - Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comerț, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale în sedinta din data de 16.07.2013 si a fost avizata favorabil.

Prin adresa nr.1136/07.07.2013, doamna Vasilescu Rodica Daniela a transmis un raport de evaluare întocmit de catre P.F.A. Bucur N. Alexandru - Evaluator, pentru terenul in suprafata de 3,75 mp situat in strada Cameliei nr.1bis, bl.47, ap.3, parter.

Conform raportului de evaluare întocmit de catre P.F.A. Bucur N. Alexandru - Evaluator, valoarea terenului adiacent apartamentului situat în strada Cameliei nr.1bis,

bl.47, ap.3, parter, în suprafața de 3,75 mp a fost stabilită la **134,00 euro/mp**, rezultând o valoare totală de **503 euro** echivalentul a **2194 lei** la un curs de **4,3612 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenului în suprafața de 3,75 mp adiacent apartamentului situat în Ploiești, strada Cameliei nr.1bis, bl.47, ap.3, parter, către doamna Vasilescu Rodica Daniela în vederea extinderii apartamentului proprietate personală prin edificarea unui balcon, pe o perioadă de 49 ani. Considerăm că este necesară recuperarea valorii terenului, stabilită de P.F.A. Bucur N. Alexandru - Evaluator, în termen de 25 ani, rezultând o redevență anuală de **87,76 lei**. Redevența stabilită se va achita de către concesionar pe toată durata concesiunii. Aceasta se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică. Plata redevenței se va efectua anual până la data de 15 martie a fiecărui an.

DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
Florin Petrache

VIZAT,

DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR EXECUTIV,
Nicoleta Craciunoiu

07 AUG 2013

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

Întocmit:
Elena Licu

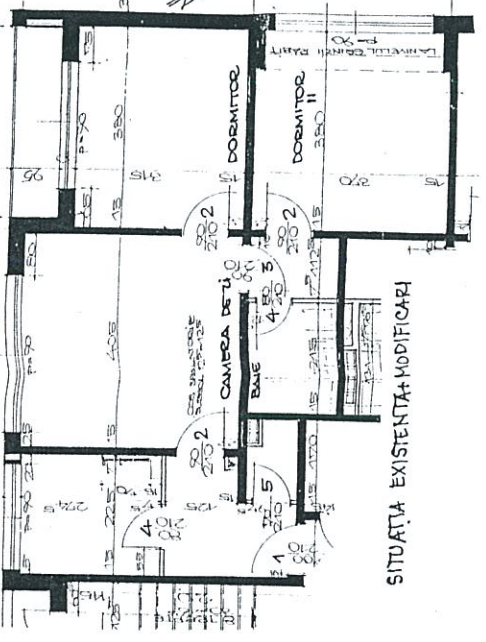
Elena Licu

ANEXA NR. 1 LA AC-C-316/2013

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:500

-INTRAVILAN- Mun. Ploiesti
Adresa amplasamentului:
Mun. Ploiesti, Str.Cameliei nr. 1 bis, bl. 47, parter,
ap. 3, Jud. Prahova.
Proprietar :MUNICIPIUL PLOIESTI
Concesionar:VASILESCU RODICA-DANIELA
Domiciliu:Ploiesti, Str.G-ral Eremia Grigorescu nr. 10,
Et:86, Sc. B, Etaj 2, Ap.23
Suprafata bloc=300mp
Suprafata teren propus spre concesiune =3.75mp

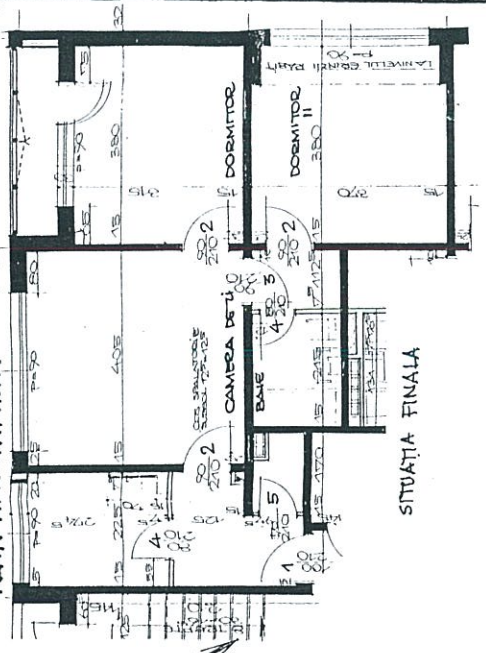
PLAN APARTAMENT Sc.1:100



SITUATIA EXISTENTA+MODIFICARI

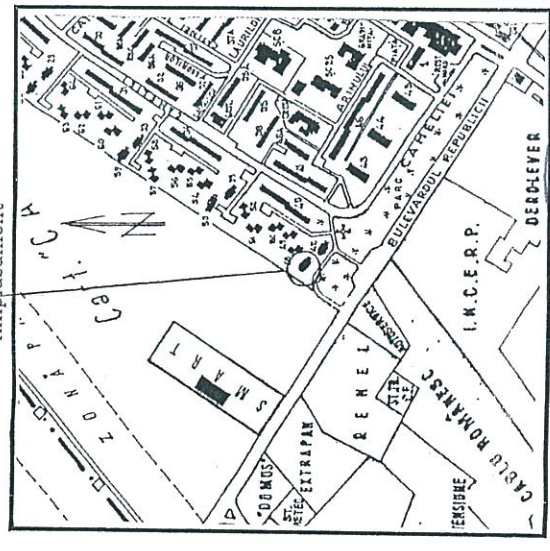
- ▬ PARAPET FERESTEA, DIN BETON 30cm. GROSIME DE SE DESTAIE
- ▬ PROPUNERE CONSTRUIRE ŞI ÎNCHIDERE BALCON-LOGIE PACTER

PLAN APARTAMENT Sc.1:100.



SITUATIA FINALA

Amplasament



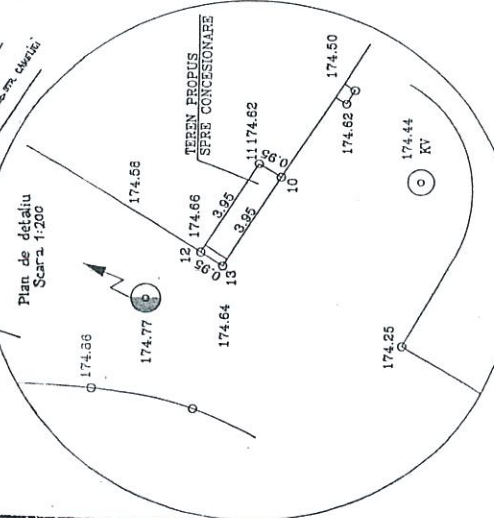
Plan de încazare în apartament
Scara 1:1000



TEREN PROPUS SPRE CONCESIUNE
SUPRAFATA =3.75mp

Legenda:

- -statie topografica
- -staipe electric beton
- KV -camin ventil
- KS -camin scurgere
- ▬ -rigola scurgere
- PT -punct termic
- P+9-regim inaltime parter+etaj
- SV -spatiu verde
- G -retea de gaze naturale



SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CURSATE IN PREZENT. DOCUMENTELE SUNT PROPUSE IN CONTRACT. S.C. CONSPROIECT S.A. PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREZENT DOCUMENTAR IN POZE SI REPRODUSI. INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCOPUL S.C. CONSPROIECT S.A. PLOIESTI.

VERIFICATOR: ING. ARON GH. CRISTIAN
REFERENT/EXPERTIZA: []

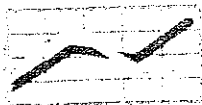
Plan nr.: 1/1

SCARA: 1:1000
PLAN: PLAN
AMPLASARE: PLAN APARTAMENT
SITUATIA EXISTENTA+MODIFICARI
DATA: 12.2012

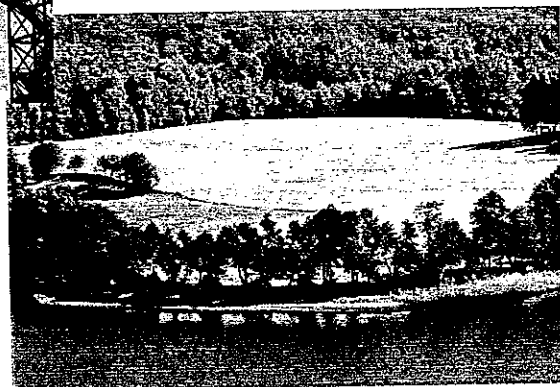
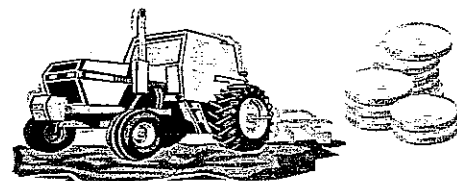
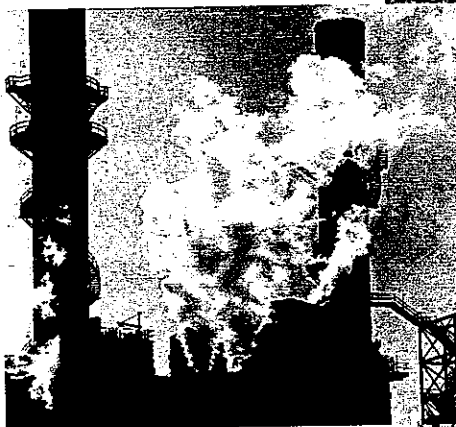
CONDUCERE		COORDONARE	
DIRECTOR GENERAL	ing. Daniela Mihai Bogdan	RESPONSABIL	ING. GEN. MALINESCU
DIRECTOR PROIECTARE	ingh. Mircea Alexandru		
COORDONATOR C.T.A.	ingh. Daniela Mihai Bogdan		

Amexa no. 2

2a HEB N 316 / 2013



**P.F.A.
BUCUR N. ALEXANDRU
EVALUATOR**



RAPORT DE EVALUARE



P.F.A. BUCUR N. ALEXANDRU - EVALUATOR

str. Infratirii, nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap.116, Ploiesti
tel: 0720 546 418, e-mail: sandelbucur@yahoo.com



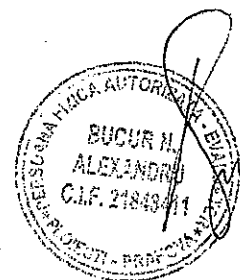
RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP
“TEREN”
SITUATA IN MUN. PLOIESTI,
STR. CAMELIEI, NR.1, BL.47,
PARTER AP.3, JUDET PRAHOVA
PENTRU VANZARE/CONCESIONARE

PROPRIETAR: **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**
CLIENT: Persoana fizica:
VASILESCU RODICA DANIELA
DESTINATAR: Persoana juridica:
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI-DIRECTIA
DE GESTIUNE PATRIMONIU, SERVICIU
VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE
Persoana fizica:
VASILESCU RODICA DANIELA
VALOARE DE **2.194 LEI ECHIVALENT 503 EURO**
PIATA:
RAPORT NR.: **647/ 05 MARTIE 2013**

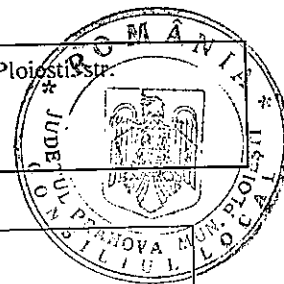
Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului.

P.F.A. Bucur N. Alexandru Evaluator

Str. Infratirii nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap. 116,
Ploiesti, Prahova
Tel. : 0720546418
E-mail : sandelbucur@yahoo.com



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti str. Cameliei, nr.1. bl.47, parter, ap.3. Jud Prahova.



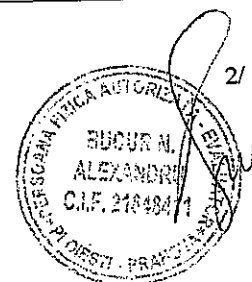
INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr.674 / 05.03.2013
---------------------------	---------------------

1. EVALUATOR	BUCUR ALEXANDRU
Legitimatie UNEAR	Nr. 11001 / 2013
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO
Firma	PFA BUCUR N. ALEXANDRU-EVALUATOR
Adresa	Str. Infratirii nr. 5A, bl. 67 bis, sc. C, ap. 116, Ploiesti, Prahova Tel. : 0720546418 E-mail : sandelbucur@yahoo.com

2. CLIENT	Persoană fizica: VASILESCU RODICA DANIELA CNP: 2460914293139
Adresa	<ul style="list-style-type: none">▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova▪ Str. G-ral Eremia Grigorescu, nr 10, bl. 85, sc. B, et.2, ap.23
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizica: VASILESCU RODICA DANIELA Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI-DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU, SERVICIU VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)	Proprietate rezidențială compusă din: TEREN - suprafata 3,75 mp
Proprietar	Persoană juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none">▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova▪ Str. Cameliei, nr 1, bl. 47, parter, ap.3
Conditii limitative deosebite	- Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca terenul este liber de orice fel de sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	2.194 LEI echivalent 503 EUR
---	---



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova.

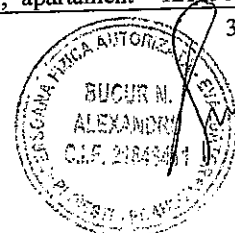
BUCUR ALEXANDRU

**Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
Membru Titular ANEVAR /UNEAR**



5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare/Concesionare
	DATA INSPECTIEI PROPRIETĂȚII	Inspectia a fost efectuată la data de 04.03.2013, de catre ing. Bucur Alexandru in prezenta proprietarului
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	05.03.2013
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,3612 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none">▪ Descrierea proprietatii,▪ Mun. Ploiesti, jud. Prahova▪ Str. Cameliei, nr 1, bl. 47, parter, ap.3- Descrierea: Teren intravilan in suprafata de 3,75 mp pozitionat in partea din spate(spre vest) a blocului 47 in dreptul apartamentului nr. 3, la parter.▪ Proprietar si dobândire,- Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTIDobandirea apartamentului nr. 3 – situat la adresa Str. Cameliei, nr 1, bl. 7, , parter , Ploiesti, jud. Prahova- Proprietari : VASILESCU RODICA DANIELA CNP:2460914293139- Temei legal: Temei contractual: Certificat de mostenitor nr. 81/31.03.2011 emis de BNPA Lupu Marian si Lupu Maria Luiza din Ploiesti , Incheierea de intabulare nr. 28460/22.06.2012 În ANEXA este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății : Certificat de mostenitor nr. 81/31.03.2011 emis de BNPA Lupu Marian si Lupu Maria Luiza din Ploiesti , Incheierea de intabulare nr. 28460/22.06.2012, Certificat de urbanism nr. 1136/11.10.2012 emis de Primaria Mun. Ploiesti, Plan de incadrare in zona, Relevu apartament, Plan de situatie▪ Sarcini, -din informatiile existente la momentul intocmirii raportului de evaluare –Nu sunt sarcini si proprietatea poate fi tranzactionata liber pe piata. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca este liber de orice fel de sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata <p>Pentru apartament nr. 3 situat la adresa Str. Cameliei, nr.1, bl. 47, parter , Ploiesti, jud. Prahova</p> <ul style="list-style-type: none">- Dreptul de proprietate: Deplin- Cartea Funciară : teren 121496/PLOIESTI; apartament 121496-C1-
----	--	--



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova.

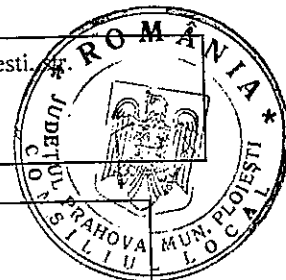


	<p>U9/UAT PLOIESTI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Număr cadastral: teren: 61 ; apartament :121496-C1-U9 - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: - <p>În ANEXA este prezentată copia xerox : Plan de incadrare in zona, Relevu apartament, Plan de situatie</p>
MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> - din informatiile existente la momentul intocmirii raportului de evaluare -Nu sunt sarcini si proprietatea poate fi tranzactionata liber pe piata. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca este liber de orice fel de sarcini si pot fi tranzactionat liber pe piata - nu a fost prezentata alta documentatie privind dreptul de proprietate decat cea anexata la prezentul raport - Nu a fost prezentat extras de carte funciara pentru informare recent.
MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafața de teren supusa evaluarii: - TEREN: $S_i = 3,75$ mp
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	rezidential

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urban: zona centrala (Nord-Cameliei-) , zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri in principal cu regim de inaltime P+4si P+9 situat in apropierea cartierului de vile Carino
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> - Str. Cameliei - Soseaua Nordului - Bld. Republicii ▪ Feroviar: ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei zona centrala in zona rezidentiala ocupata in principal de blocuri -cartier Nord (zona Cameliei) si case (cartier Carino)</p> <p>Tipul zonei -</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier blocuri de locuințe <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun în apropiere , cu mijloace de transport suficiente, tranvai(101, 102) ▪ Unități comerciale în apropiere : (magazine)suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară, (piata Nord) , supermarket Kaufland ▪ Unități de învățământ : Sc. 25, ▪ Unități medicale -cabinete particulare ▪ Instituții de cult- Biserica ▪ Sedii de bănci; BCR, BRD, ING ▪ Unitati sanitare: Spitalul Municipal ▪ Instituții guvernamentale -



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti, Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova,



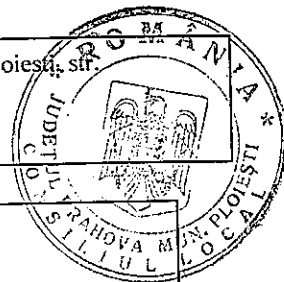
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbană de apă: existentă ▪ Rețea urbană de termoficare: existentă ▪ Rețea urbană de gaze: existentă ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare in limitele orasului Ploiesti
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto intens
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	zona centrala (Nord-Cameliei- Cartier Carino) , zona ocupata in principal de cartier rezidential de blocuri Poluare in limitele orasului Ploiesti. Ambient civilizat.

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasare : mun Ploiesti , in zona centrala Nord- Cameliei ▪ Suprafata S = 3,75mp ▪ Deschiderea la drum: -
DESCRIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dimensiuni: ▪ Forma: regulată ▪ Inclinare: plat ▪ Inundabil: nu ▪ Imprejmuit -neimprejmuit
VECINATATI IMEDIATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ N – domeniu public ▪ S – bloc 47 ▪ E – domeniu public ▪ V – domeniu public
VECINATATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier de blocuri
UTILITATI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gaze – da ▪ Electricitate – da ▪ Canalizare – da ▪ Apa – da
IMPREJMUIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neimprejmuit
CERTIFICAT DE URBANISM NR.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1136/11.10.2012

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața terenurilor
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă ocupată in special de cartier de blocuri cu regim de inaltime P+4 si P+10 ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie in stagnare, semaj ridicat



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3.75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova.



OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ tendinta spre echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim:150 EURO/mp ▪ Maxim:218 EURO/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ echilibru ; Tendință: piata imobiliara este in stagnare, numarul de tranzactii fiind forte redus datorita crizei financiare si situatiei de nesiguranta generata de aceasta ▪ REZULTATUL CERCETARII; pe termen mediu si lung --posibilitate de stabilizare a preturilor sub nivelul actual . LICHIDITATE MEDIE, Se vor anexa oferte care sustin elementele de piată cuprinse în prezentul raport.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE - EDIȚIA 2011	▪ IVS 101 - Sfera misiunii de evaluare ▪ IVS 103 - Raportarea evaluarii ▪ IVS 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare

12.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

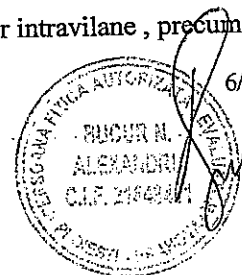
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibilă fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața terenurilor intravilane , precum



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3. Jud Prahova.



și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Concluzia este că, cea mai bună utilizare a proprietății în cauza este utilizarea ca proprietate agricolă

Practic, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren liber – curs construcții. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- indeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

12.2. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

A fost determinată valoarea terenului în zona (134EURO/mp) folosind ca etalon suprafața construită a blocului 47, respectiv 300mp.

Ținând cont de această valoare a fost determinată valoarea de piață a suprafeței de teren supusă evaluării în prezentul raport adică 3,75 mp

Nota: A fost utilizată numai această metodă de determinare a valorii de piață deoarece pentru utilizarea celorlalte metode nu au fost identificate informații suficiente și sustenabile pentru utilizarea acestora în prezentul raport

**VALOAREA DE PIAȚĂ
DETERMINATĂ PRIN METODA
COMPARAȚIEI DIRECTE**

2.194 LEI echivalent 503 EUR

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

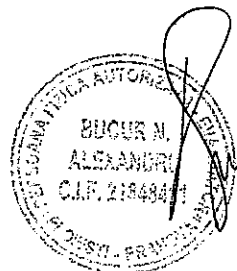
13.1. DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

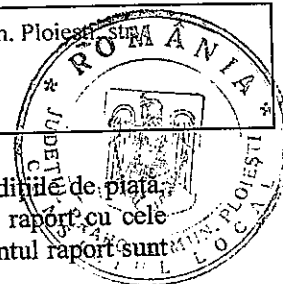
suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2. 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.



Proprietatea evaluată: Teren intravilan în suprafața de 3.75mp situat în mun. Ploiești, supra
Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova.



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. Toate afirmațiile din prezentul raport sunt valabile la data raportului.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința 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.





13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat in ANEXA cu fotografiile din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și aspectul interior și exterior al acesteia.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- Publicatii de specialitate
- Internet
- Informatii de spre tranzactii incheiate

(Anexe)

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

15. 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 04.03.2013.
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.



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova.



16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

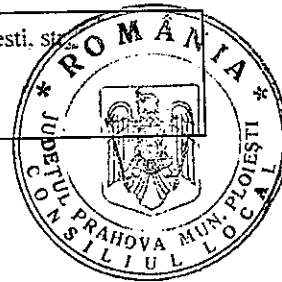
ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE (NOI), A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA (NOASTRĂ) ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	2.194 LEI echivalent 503 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE

Intocmit
ing. Alexandru Bucur
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR/UNEAR



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova,

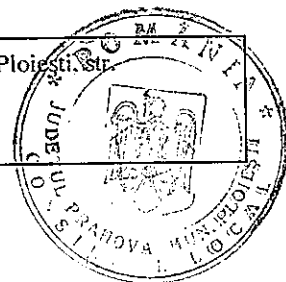


ANEXE

- ANEXA: Determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe
- ANEXA: Fotografii
- ANEXA: Harta
- ANEXA: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA: Ci proprietar
- ANEXA: Certificat de mostenitor nr.81/31.03.2011
- ANEXA: Incheierea de intabulare nr. 28460/22.06.2012
- ANEXA: Certificat de urbanism nr.1136/11.10.2012
- ANEXA: Plan de incadrare in zona
- ANEXA: Relevu apartament nr. 3
- ANEXA: Plan de situatie



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti, Str. Cameliei, nr.1. bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova.

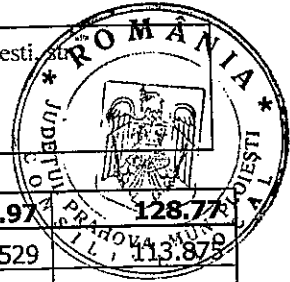


METODA COMPARATIEI VANZARILOR

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Suprafata bloc	300.00	300	450	476	320
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		183	150	185	218
Drepturi de proprietate	<i>concesionare</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>
Valoarea corectiei (%)		-30%	-30%	-30%	-30%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-55	-45	-56	-65
Pret corectat		128.10	105.00	129.50	152.60
Conditii vanzare (% din oferta)	-5%	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>
Valoarea corectiei (Eur/mp)		-6.4	-5.3	-6.5	-7.6
Pret corectat		121.70	99.75	123.03	144.97
Localizare	<i>central (Cameliei)</i>	<i>similar (central)</i>	<i>inferior (Valeni)</i>	<i>superior (Republicii)</i>	<i>superior (Cantacuzino)</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	20%	-10%	-15%
Valoarea corectiei (Eur/mp.)		0	20	-12	-22
Pret corectat		121.70	119.70	110.72	123.22
Acces	<i>asfaltat</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		121.70	119.70	110.72	123.22
Destinatia (utilizarea terenului)	<i>rezidential</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		121.70	119.70	110.72	123.22
Utilitati	<i>pe teren</i>	<i>inferior</i>	<i>inferior</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		12	12	0	0
Pret corectat		133.86	131.67	110.72	123.22
constructie demolabila pe teren	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	10%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	11	12
Pret corectat		133.86	131.67	121.79	135.55
Inclinatie	<i>plat</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		133.86	131.67	121.79	135.55
Deschidere(m)	10	10	18,5	9,85	15.0
Valoarea corectiei (%)		0%	-5%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.0	-7	0.0	-6.8
Pret corectat		133.86	125.09	121.79	128.77
Suprafata blocului (mp.)	300.00	300	450	476	320
Valoarea corectiei (%)		0%	10%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.0	13	12.2	0.0



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3.75mp situat in mun. Ploiesti, Str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3. Jud Prahova.



Pret corectat		133.86	138.25	133.97	128.77
Total corectie bruta		73.475	101.921	97.529	113.878
Total corectie bruta procentual		40.15%	67.95%	52.72%	52.24%
	corectie bruta cea mai mica	X			
Valoarea unitara estimata (rotund) (eur/mp.)		134.0 EURO/mp			
Suprafata teren - constructie balcon		3.75 mp			
Valoarea estimata (rotund)		503 €			
Curs valutar (lei/eur)		4.3612			
Valoare estimata		2,194 lei			

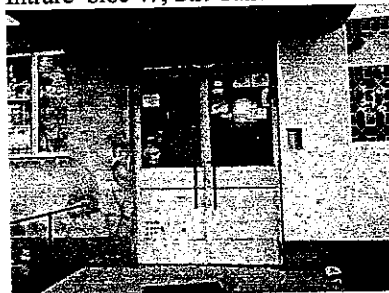
Tinand cont de faptul ca prin calculul de mai sus am determinat valoarea de piata a terenului in zona folosind ca etalon suprafata blocului 47 (300mp) valoarea suprafetei de 3,75 mp pe care se va realiza balconul este : $3,75 \text{ mp} \times 134 \text{ EUR/mp} = 503 \text{ EUR}$

FOTOGRAFII

Vecinatati



Intrare bloc 47, Str. Cameliei



Vedere bloc 47 vedere(fata)



Vedere bloc 47 vedere(spate)



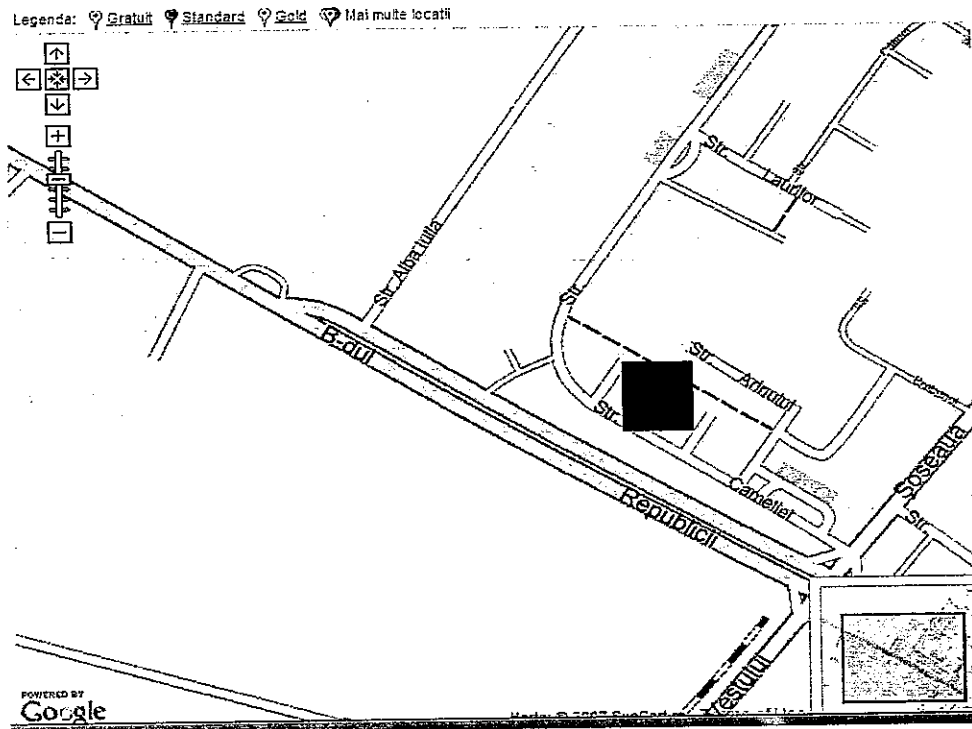
Teren = 3,75mp :bloc 47, parter ap 3 (balcon)



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3.75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova.



HARTA



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3.75mp situat in mun. Ploiesti. str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova.



COMPARABILE TERENURI COMPARABILA 1 CAFROM IMOBILIARE- Vanzare Teren Ploiesti zona Centrala

Ploiesti, zona Centrala

55.000

EUR

183

EUR

/ mp

Preț negociabil

- Comision: 2%

Tip teren: intravilan constructii
Suprafata teren: 300 mp
Front stradal: 10 m



1 - 3 din 3

• **Detalii**

Zona centrala, teren in suprafata de 300 mp cu latime de 9,60 ml fata si 10,97 spate. Utilitati apa, gaze, curent, pe teren. Vecinatati bune. proprietate intabulata.

• **Caracteristici**

Suprafata teren:	300 mp
Front stradal:	10 m
Nr. fronturi:	1
Lățime drum acces:	---
Înclinație teren:	---
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu



15/

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3.75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova.



Suprafata construita: ---

- **Specificatii**

Utilitati

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte detalii zona

- Amenajare strazi: asfaltate, betonate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Alte informatii

- Vecinatati: Str. Romana, Str. Gageni, BCR
 - Acte, avize: Autorizatie de Construire, locuinta familiala p+1
- <http://www.imobiliare.ro/anunt/X5HO03002>

Tipărește/Salvează anunț

- **Date agenție/agent**

CAFROM-IMOBILIARE

Ploiesti, Ploiesti

www.cafrom-impex.ro

Contactează prin telefon

0722.851802



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova,



COMPARABILA 2

EQUINOX: Teren de vanzare, toate utilitatile, zona VALENI

Ploiesti, zona Centrala

68.000

EUR

150

EUR

/ mp

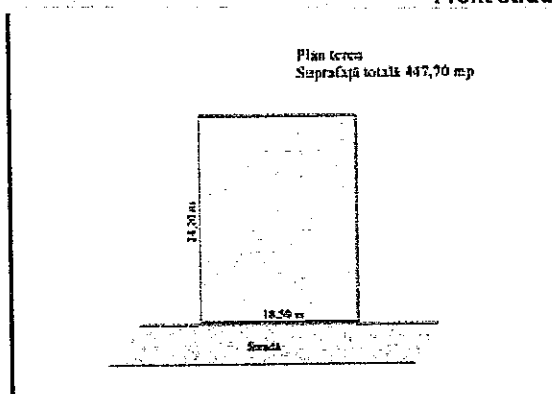
Preț negociabil

- Comision: negociabil

Tip teren: intravilan constructii

Suprafata teren: 450 mp

Front stradal: 18.5 m



Caracteristici

Suprafata teren:	450 mp
Front stradal:	18.5 m
Nr. fronturi:	1
Lătime drum acces:	---
Înclinajie teren:	---
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu
Suprafata construită:	---

Specificații

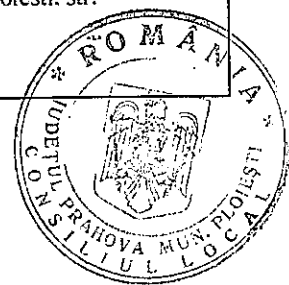
Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Modificat la: 24/01/2013



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3.75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3. Jud Prahova.



Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal

Alte informații

- Alte detalii: Terenul este situat in zona Centrala-Valeni.
<http://www.imobiliare.ro/anunt/X000130CF>

Tipărește Salvează anunt

- **Date agenție/agent**

Equinox

EQUINOX

Ploiesti, Strada Ion Maiorescu, Nr.12, Bl.33S1, Ap.5D

www.equinox.ro

Contactează prin telefon

0244.515676



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti, str. Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova.



COMPARABILA 3

Teren intravilan ,doua iesiri , cu casa demolabila

Ploiesti, zona Republicii

Strada Nicolae Titulescu

88.000

EUR

185

EUR

/ mp

Preț negociabil

- Comision de la cumparator 0%

Tip teren: intravilan constructii

Suprafata teren: 476 mp

Front stradal: 9.85 m

Construcție pe teren

Caracteristici

Suprafata teren: 476 mp

Front stradal: 9.85 m

Nr. fronturi: ---

Lătime drum acces: ---

Înclinație teren: ---

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Da

Suprafata construită: ---

Specificații

Modificat la: 20/01/2013

<http://www.imobiliare.ro/anunt/XV0003TJE>

TipăreșteSalvează anunt

Date proprietar

MADALINA

Proprietar

Contactează prin telefon

0720997302



Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti - SO, M A N I A
Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova,



COMPARABILA 4

Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri intravilane - Zona Cantacuzino

Ploiesti, zona Cantacuzino

70.000

EUR

Preț negociabil

- Comision: negociabil

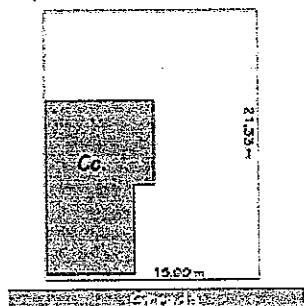
Tip teren: intravilan constructii

Suprafata teren: 320 mp

Front stradal: 15 m

Construcție pe teren

Suprafata teren = 320,00 mp



Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri i

Caracteristici

Suprafata teren:	320 mp
Front stradal:	15 m
Nr. fronturi:	1
Lătime drum acces:	---
Înclinație teren:	---
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Da
Suprafata construită:	---

Specificații

Modificat la: 05/03/2013

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



20/

Proprietatea evaluata: Teren intravilan in suprafata de 3,75mp situat in mun. Ploiesti
Cameliei, nr.1, bl.47, parter, ap.3, Jud Prahova,



<http://www.imobiliare.ro/anunt/X2L81305A>

Tipărește Salvează anunt

• **Date agenție/agent**

VANZARI



MARSHALL IMOBILIARE

Ploiesti, str. Gheorghe Doja, bl. 34A1, et. 1, ap. 5

www.marshall-imobiliare.ro

www.imobiliare.ro/marshallimobiliare

Contactează prin telefon

0344-140152

0733-358130



**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 concesiunea directă a unui teren către Vasilescu Rodica Daniela în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, strada Cameliei nr.1 bis, bl.47, ap.3, parter, prin edificarea unui balcon

și a emis:

Aviza favorabil.

**PREȘEDINTE,
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,
Cristian Mihai Ganea**

Data: 26.08.2013