

HOTARÂREA NR. 458

privind concesionarea directa a unui teren către Piciu Florin și Piciu Virginia în vederea extinderii apartamentului proprietate personala situat în Ploiești, Alea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, parter, prin edificarea unui balcon

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

Văzând Expunerea de motive a domnului Viceprimar Cristian Dumitru și a domnilor consilieri Valentin Marcu, Costel Horghidan, Iulian Bolocan și Raportul de specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu referitoare la concesionarea directă a unui teren către domnul Piciu Florin și Piciu Virginia în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, Alea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, parter, prin edificarea unui balcon;

Potrivit prevederilor art.10, alin.(2) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând procesul verbal al Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 13.09.2011;

În temeiul art. 36, alin. (2), lit. c) și alin. (5), lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Aprobă trecerea din domeniul public al municipiului Ploiești în domeniul privat al municipiului a terenului adiacent imobilului situat în Ploiești, Alea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, parter, în suprafață de 2,80 mp, identificat conform planului de situație întocmit de către P.F.A. ing. Ilie Cosmin care constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 – Însușește evaluarea efectuată de către I.I. Antonescu I. Adrian - Evaluator pentru terenul adiacent imobilului situat în Ploiești, Alea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, parter, în suprafață de 2,80 mp, care constituie Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3 – Aprobă concesionarea directă către Piciu Florin și Piciu Virginia, a terenului adiacent imobilului situat în Ploiești, Alea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, parter, în suprafață de 2,80 mp, în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat la această adresă prin edificarea unui balcon.

Durata concesiunii este de 49 ani, cu drept de prelungire cu cel mult jumătate din durata inițială.

Art. 4 – Stabilește redevența anuală pentru concesionarea terenului menționat la art. 1 astfel încât să se asigure recuperarea valorii terenului, stabilita de I.I. Antonescu I. Adrian - Evaluator, în termen de 25 ani și anume **84 lei/an** pentru terenul adiacent imobilului situat în Ploiești, Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, parter, în suprafață de 2,80 mp atribuit către Piciu Florin și Piciu Virginia.

Art. 5 – Aprobă ca redevența stabilită conform art. 4 să se achite de către concesionar pe toata durata concesiunii. Redevența se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art. 6 – Împuternicește Primarul municipiului Ploiești să semneze contractul de concesiune, în condițiile prevăzute în prezenta hotărâre.

Art. 7 – Direcția de Gestiune Patrimoniu va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 8 – Direcția Administrație Publică, Juridic - Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 31 octombrie 2011

Președinte de ședință,

Valentin Marcu



Contrasemnează Secretar,

Oana Cristina Iacob

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren către Piciu Florin și Piciu Virginia în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiesti, Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, 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 hotărâște 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.

Domnul Piciu Florin și Piciu Virginia, în calitate de proprietar al apartamentului situat în Ploiesti, Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, parter, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 3241/28.07.2010, a solicitat prin adresele înregistrate la Municipiul Ploiesti la nr. 13103/28.07.2011, nr. 13103/02.08.2011 și nr. 13103/12.09.2011, concesionarea terenului în suprafața de 2,80 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 Ploiesti în suprafața de 2,80 mp situat în Ploiesti, Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, către domnul Piciu Florin și Piciu Virginia pentru edificarea unui balcon la adresa sus menționată.

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

Viceprimar:

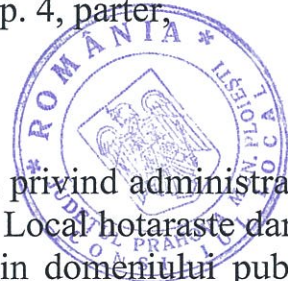
Cristian Dumitru

Consilieri:

Valentin Marcu

Costel Horghidan

Iulian Bolocan



VICEPRIMAR,
Cristian Dumitru



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directa a unui teren catre Piciu Florin și Piciu Virginia în vederea extinderii apartamentului proprietate personala situat în Ploiesti, Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, 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 cererile nr. 13103/28.07.2011, nr. 13103/02.08.2011 si nr. 13103/12.09.2011, cu documentatia aferenta anexata, domnul Piciu Florin și Piciu Virginia, în calitate de proprietar, în baza contractului de vânzare – cumparare nr. 3241/28.07.2010, al apartamentului situat în Ploiesti, Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, parter, solicita concesionarea terenului în suprafata de 2,80 mp în vederea edificarii unui balcon.

Terenul în suprafata de 2,80 mp adjacent apartamentului situat în Ploiesti, Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti, potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1479/24.09.2010, terenul ce face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti adjacent apartamentului situat în Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, propus spre concesionare are folosinta actuala - curti constructii si se încadreaza în zona valorica B conform prevederilor Hotarârii nr. 316/2002 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti.

Domnul Piciu Florin și Piciu Virginia a obtinut avizele si acordurile privind utilitatile urbane si infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 1479/24.09.2010.

Cererea domnului Piciu Florin și Piciu Virginia prin care solicita concesionarea terenului în suprafata de 2,80 mp, în vederea extinderii apartamentului situat în Ploiesti, Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, 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, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale în sedinta din data de 13.09.2011 si a fost avizata favorabil.

Prin adresa nr. 13103/12.09.2011 domnul Piciu Florin și Piciu Virginia a depus Raportul de evaluare întocmit de către I.I. ANTONESCU I. ADRIAN – EVALUATOR pentru terenul în suprafața de 2,80 m.p. situat în Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4.

În cadrul sedinței din data de 13.09.2011 a Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Serviciu către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale, comisia a emis aviz favorabil, pentru inițierea unui proiect de hotărâre.

Conform raportului de evaluare întocmit de către I.I. ANTONESCU I. ADRIAN, transmis prin adresa nr. 13103/12.09.2011, valoarea terenului adiacent apartamentului situat în Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, parter, în suprafața de **2,80 mp** a fost stabilită la **177,53 euro/mp**, rezultând o valoare totală de **497,08 euro** echivalentul a **2100 lei** la un curs de **4,2246 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenului în suprafața de 2,80 mp adiacent apartamentului situat în Ploiești, Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, către domnul Piciu Florin și Piciu Virginia 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 I.I. ANTONESCU I. ADRIAN - EVALUATOR, în termen de 25 ani, rezultând o redevență anuală de **84 lei**. Redevența stabilită se va achita de către concesionar pe toată durata concesiunii. Aceasta se va actualiza anual cu indicii 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

SEF SERVICIU,
Viorica Patrascu

SEF SERVICIU,
Gabriela Mândrutiu

VIZAT,

DIRECTIA ADMINISTRATIE
PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS,
ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Simona Albu

DIRECTIA MANAGEMENT
FINANCIAR-CONTABIL, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina Vlaicu

Întocmit:
Georgiana Ilie

Georgiana Ilie

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 Piciu Florin și Piciu Virginia în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, Alea Iezerului nr. 3, bl. 171A, sc. A, ap. 4, parter, prin edificarea unui balcon

și a emis:

Aviz FAVORABIL

PREȘEDINTE,
Bolocan Iulian

SECRETAR,
Valentin Marcu

Data: _____

PLAN PE SUPTO TOPO SCARA 1:500

Adresa: ALEEA IEZERULUI NR. 3, BL. 171, AP. 4, SCARA A, PARTER, PLOIESTII, Prahova;

Beneficiar: PICIU FLORIN, PICIU VIRGINIA

str. Cosminele nr. 12, bl. 168, sc. A, ap. 2., Ploiesti, Prahova).

Acte: Contract de Vanzare Cumparare 3241/ 28.07.2010

Extras de CF 23830/ 03.05.2011

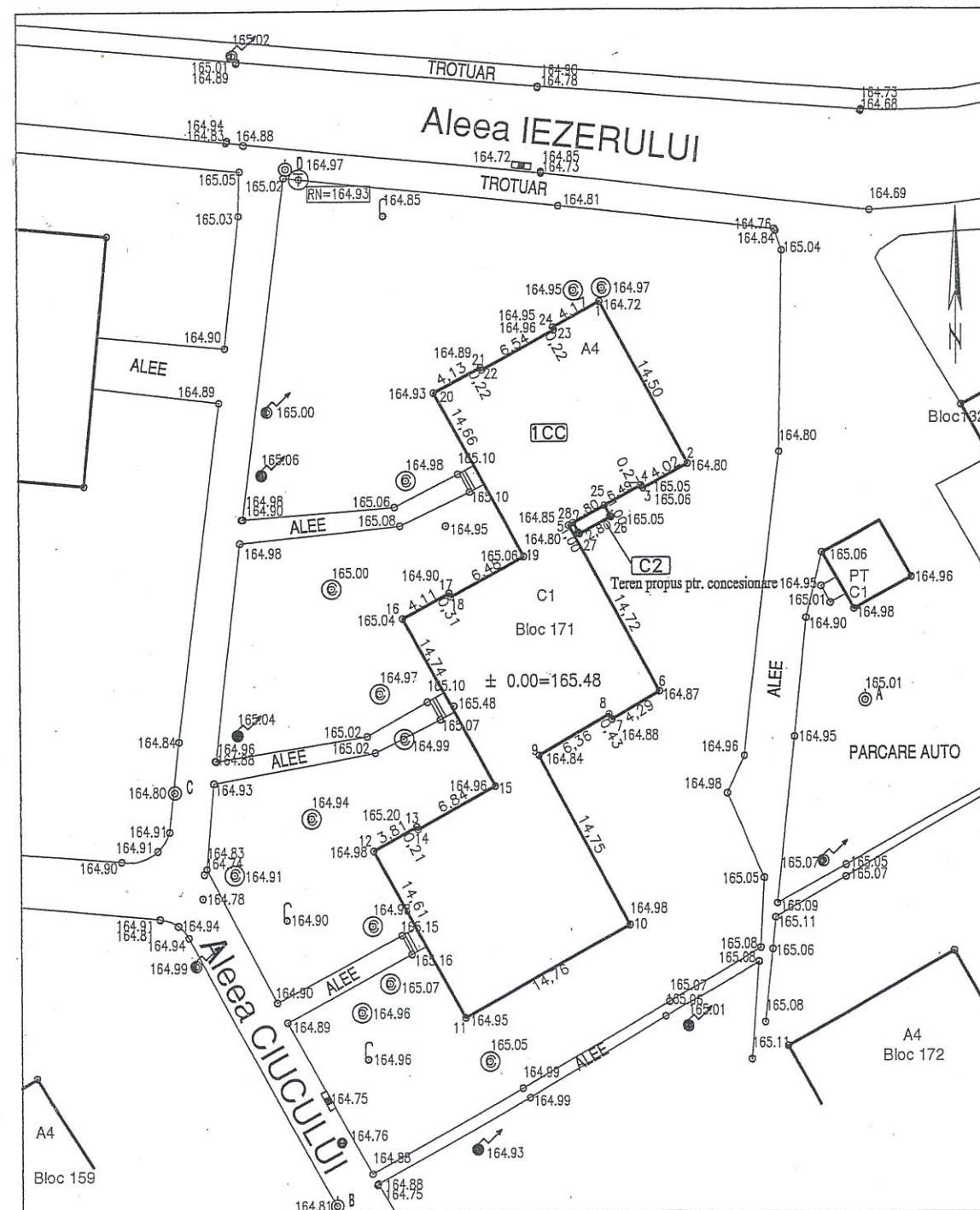
Nr. cad: 120147-C1-U5; Nr. CF: 120147-C1-U5

Suprafata bloc din masuratori.....640m.p.

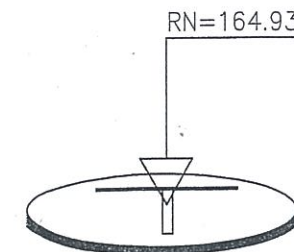
S. ter. din domeniul public propus pentru concesionare.....2.80 m.p.(C2)

Sistem de coordonate stereo "70"

Sistem de referinta Marea Neagra 1975



DESCRIERE REPER NIVELMENT



NOTA: Se va folosi ca reper de nivelment cota camin telefon 164.93

CALCULUL SUPRAF. CONSTR. EXISTENTA C1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	381824.224	578684.772	14.50
2	381811.480	578691.681	4.02
3	381809.541	578688.163	0.27
4	381809.778	578688.034	6.49
5	381806.643	578682.348	14.72
6	381793.727	578689.402	4.29
7	381791.609	578685.677	0.43
8	381791.987	578685.462	6.36
9	381788.843	578679.931	14.75
10	381775.899	578687.008	14.76
11	381768.848	578674.042	14.61
12	381781.632	578666.965	3.81
13	381783.451	578670.310	0.21
14	381783.269	578670.410	6.84
15	381786.536	578676.418	14.74
16	381799.441	578669.296	4.11
17	381801.403	578672.904	0.31
18	381801.127	578673.054	6.48
19	381804.221	578678.742	14.66
20	381817.107	578671.757	4.13
21	381819.084	578675.378	0.22
22	381818.889	578675.484	6.54
23	381822.027	578681.224	0.22
24	381822.222	578681.118	4.17

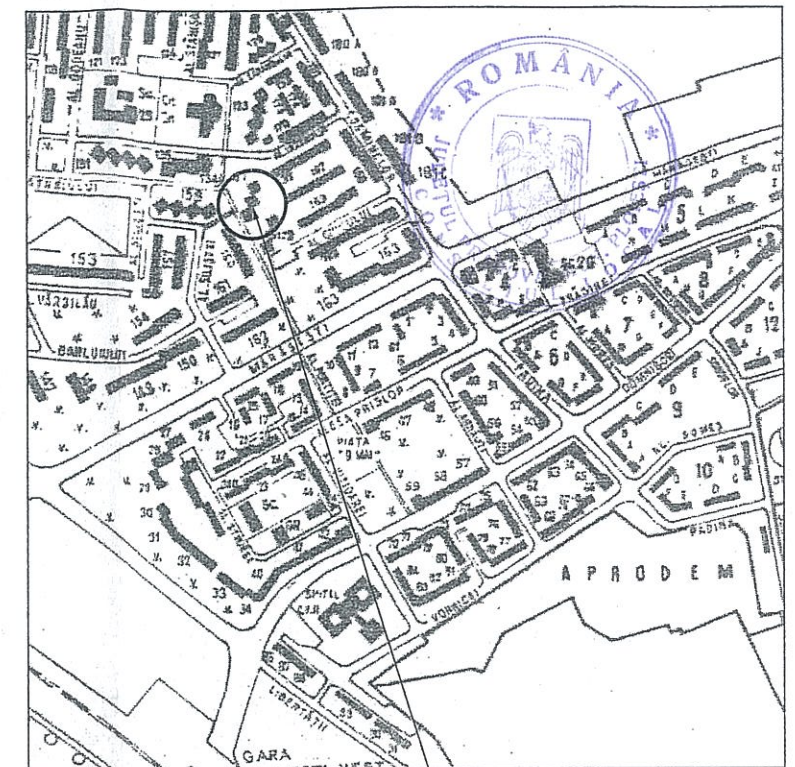
S=640mp

CALCULUL SUPRAF. TEREN CONCESIONAT C2

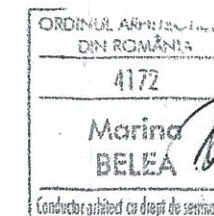
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
25	381808.192	578685.157	1.00
26	381807.316	578685.640	2.80
27	381805.965	578683.188	1.00
28	381806.840	578682.705	2.80

S=2.80mp

PLAN INCADRARE IN ZONA SCARA 1:10000



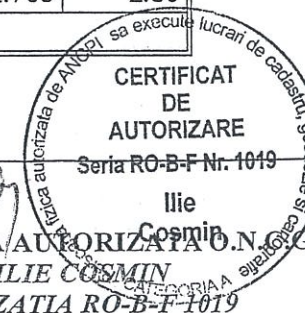
AMPLASAMENT



Vizat OCPI Prahova
Conf. Legii 50/1991 republicata

DATA: mai 2011

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA D.N. G.C.
ing. ILIE COSMIN
AUTORIZATIA RO-B-F-1019



OBIECTUL: PLAN PE SUPTO TOPO SCARA 1:500 IN
VEDEREA CONCESIONARII TERENULUI, ALEEA
IEZERULUI NR. 3, BL. 171, AP. 4, SCARA A,
PARTER, PLOIESTI.
BENEFICIAR: PICIU FLORIN
PICIU VIRGINIA

ANTONESCU I. ADRIAN
INTREPRINDERE INDIVIDUALA

Sediul social: PLOIESTI, str. SCORUSULUI,
nr. 5A, bloc 12B, ap. 19, judetul PRAHOVA
C.U.I. 27256199

STUDII DE FEZABILITATE
EVALUARI BANCARE
REEVALUARI
PLANURI DE AFACERI
CONSULTANTA MANAGERIALA
DOCUMENTATII TEHNICE



RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

UN TEREN AMPLASAT

IN PLOIESTI

ALEEA IEZERULUI NR.3

JUD. PRAHOVA

IN VEDERE STABILIRII REDEVENTEI

AUGUST
2011

TITULAR,
Ing. Adrian Antonescu



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

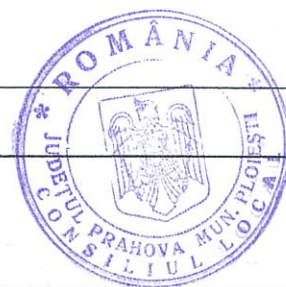


1. EVALUATOR	ANTONESCU I. ADRIAN	
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 10543/2011	
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	20.000 EURO /nr.1441 /2011	
Reprezentant -funcția	Adrian Antonescu- titular	
Expert evaluator	Adrian Antonescu	
Parafa	Nr. 10543 – valabilă 2011	
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: PLOIESTI ▪ Strada Scorusului nr. 5A, bloc 12B, scara 1, apartament 19 ▪ Telefon: 0744.351.861, Fax: 0244.195.006 ▪ E-mail: adrian@neodelphi.ro	
2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană fizica PICIU FLORIN	
Adresa	▪ Orașul: Ploiesti, ▪ Strada IEZERULUI NR. 3 BL. 171A, AP.4	
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizica :PICIU FLORIN	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)	Proprietate imobiliara compusă din: 1 TEREN situat pe raza Municipiului Ploiesti Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A	
Proprietar	Persoană Juridica :Consiliul Local Ploiesti	
Adresa proprietății	Municipiul Ploiesti Aleea Iezerului nr. 3, bl. 171A	
Conditii limitative deosebite	Terenul ce face obiectul prezentei lucrari urmeaza a fi concesionat in vederea construirii unui balcon la parterul blocului 171A. Suprafata ce se va concesiona este de 2,80 mp, improprie oricarei utilizari, fiind ocupata in prezent de trotuarul aferent blocului si de urme betonate ale unei alte constructii (partial).	
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII	TEREN 2.100 LEI SAU 7 LEI/LUNA	
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.		





5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata si capitalizarea veniturilor
	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea redeventei
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing.Antonescu Adrian la data de 28.07.2011
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1.08.2011
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4.2246 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Temei legal: - Contract de vanzare-cumparare 3241/28.07.2010, BNP Tudose Maria - Extrase de carte funciara din 3.05.2011 - Hotararea 128/30.09.2010 a Consiliului Local Mizil - Dreptul de proprietate: Deplin - Certificat de urbanism 1479/24.09.2010 - În ANEXA nr. 2 sunt prezentate copiile xerox ale actelor mentionate.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	În ANEXA nr. 3 sunt prezentate copiile xerox ale planurilor de situație
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Ocupate de proprietar- domeniu public
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	URBANA : INTRAVILAN Zona Vest semicentral
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto transport în comun la 300-350 m ▪ Feroviar: Gara Ploiesti Vest la circa 2000 m ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltat în stare buna-
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona aproape exclusiv rezidentiala bine organizata . În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun auto si tramvai ▪ Dotari civile complete, inclusiv supermaket, scoala, sevicii ,etc.
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV.	▪ Poluare aeriana moderata-mica ▪ Poluare mica fonică



AMBIENT	▪ Trafic auto mic- strada secundara
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință nefavorabilă comercial Dotări și rețele edilitare complete Poluare moderata- mica Ambient urban civilizat

10.	DESCRIEREA TERNULUI	
	DATE GENERALE	IDENTIFICARE Terenul ce face obiectul prezentei lucrari este teren cu destinatia spatiuverde intre blocuri de locuinte, amplasat in vecinatatea imediata a blocului nr. In intravilanul municipiului Ploiesti, Prahova Amplasamentul este in partea de Vest a Municipiului, intre doua artere importante (Marasesti si Gh. Gr. Cantacuzino), la circa 1,5 km de Centru si la circa 400 m de Piata Aurora , avand nr. Cadastral 120147-C1-U5, S=2,80 mp, avand o forma dreptunghiulara orientat aproximativ NE-SV Zona este complet dotata cu utilitati urbane(apa potabila, energie electrica, gaze, drumuri asfaltate si canalizare) Terenul este plan, fara denivelari, cu stratul de apa freatica la adancime .
	ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	Nu

12	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor cu destinatia curti-constructii din zona se confrunta cu oferta medie, mai ales pentru terenuri cu suprafata mica- medie, dispersate si cu o cerere limitata pana la disparitie ▪ Din cercetarea ofertei in presa de mica publicitate, pe site-urile agentiiilor imobiliare si publicitatea directa pe internet, rezulta o stagnare indelungata a cererii (mai ales pentru terenuri similare celui evaluat, cu perspective de dezvoltare urbanistica redusa cel putin pentru un viitor previzibil si in conditiile actualei crize economice prelungite)
	NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidentiala puternic urbanizata cu dezvoltare puternica in trecut si redusa in prezent datorita lipsei ternurilor adecvate unor dezvoltari imobiliare semnificative ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare din lipsa cererii si a resurselor financiare necesare unor investitii masive. ▪ Din punct de vedere economic: zona moderat activa - micro firme, mica productie si servicii (mai ales zona Aurora si Lamaita).



OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ În stagnare ▪ Cerere foarte săracă
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	În stagnare Cerere în stagnare aproape inexistentă
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru major în favoarea OFERTEI
OFERTE PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 100 EURO /mp ▪ Maxim: 300 EURO/mp cu circa 12 luni în urmă, funcție de suprafața și poziția față de zonele verzi și comerciale sau de obiective de agrement (parci, locuri de joacă etc.)
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Puternic dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪ Tendință de stagnare în echilibru prelungit ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea stagnării sau scăderii abrupte pentru viitor apropiat și creștere moderată a prețurilor din tr. IV 2011 (funcție de evoluția situației economice și politice) ▪ GREU VANDABIL

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A VIII-A, 2007	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului - GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

În ANEXELE nr.1.1 și 1.2 este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață prin corecții brute.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE AN 2011	TEREN 2.100 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	



1.3.2 STABILIREA REDEVENTEI

Redeventa se stabileste in baza ipotezei ca valoarea terenului va fi recuperata pe durata unei generatii de munca estimata la 25 ani adica 300 luni.

Rezulta o valoare de 2.100 lei/300 luni = 7 lei /luna in cazul in care nu se achita intreaga valoare intr-o singura rata.

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, 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 neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au



devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

16. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 19.03.2011.
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.

ANTONESCU I. ADRIAN I.I.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Intrucat piata ternurilor agricole cu suprafete similare din zona este in stagnare prelungita, o abordare pe baza comparatiilor de piata nu ar conduce la rezultate fiabile. Au fost identificate oferte de vanzare pentru terenuri extravilane din zona vechi de peste 24 de luni, reduse cu circa 50%, si care nu si-au gasit inca cumparator.

Abordarea pe baza Celei Mai Bune Utilizari (in cazul de fata dezvoltarea unor complexuri rezidentiale) nu a fost considerata realista di cauza lipsei infrastructurii urbane, atat in prezent, cat si intr-un viitor previzibil.

Din acest motiv s-a ales abordarea bazata pe **valori de randament, in conditiile exploatarei directe a terenurilor**. S-a tinut de asemeni, seama de forma geometrica a terenurilor, de pozitia lor, fapt ce conduce la o scadere a randamentelor lucrarilor mecanizate.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	TEREN 2.100 LEI SAU 7 LEI/LUNA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR
ing.ADRIAN ANTONESCU



ANEXE

- ANEXA Nr. 1: Determinarea valorii prin capitalizarea profitului brut
ANEXA Nr. 2: Fotografii din satelit ale zonei
ANEXA: Fotografii ale proprietatii
ANEXA A: Contracte de vânzare/cumpărare
ANEXA B: Planuri de situație

Ing. Adrian Antonescu

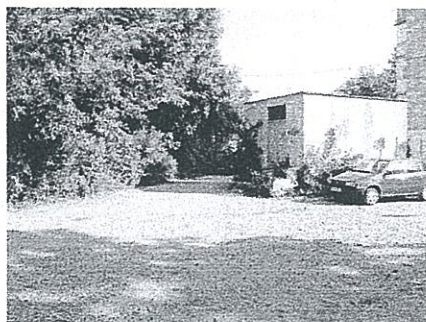


ANEXA nr.1.1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

an 2011

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C
Suprafata	2.80	230	335	450
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		217	200	44
Drepturi de proprietate	DOMENIU PUBLIC	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		10%	10%	20%
Pret corectat		239	220	53
Conditii de vanzare (-20% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		47.74	44.00	10.56
Pret corectat		190.96	176.00	42.24
Localizare		mai bun	mai bun	mai bun
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		171.86	158.40	38.02
Acces		similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		171.86	158.40	38.02
Destinatia (utilizarea terenului)	CURTI CONSTRUCTI	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		171.86	158.40	38.02
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		171.86	158.40	38.02
Suprafata	2.80	230	335	450
Corectie procentuala		5%	-5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		8.59	-7.92	1.90
Pret corectat		180.46	150.48	39.92
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)	plan	plan	plan	plan
Total corectie bruta		97.13	89.52	25.48
		total corectie bruta cea mai mica		30
Valoarea estimata	rotund	180.46 EUR/mp		
S teren = 2.80 mp		500 €	2,100	



418



OFERTA A

Aceasta este o oferta speciala

Terenuri de vanzare in Ploiesti, Marasesti (Marasesti)

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

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

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

Modalitate contact: *(Not Shown)*

Anunt postat de : Agentie imobiliara

Terenuri de vanzare in Ploiesti, Marasesti

Suprafata : 230 mp

Posibilitate de extindere pana la 400 mp

Toate utilitatile

Deschidere : 12 ml

Pret : 50.000 Euro

RE/MAX STAR IMOBILIARE

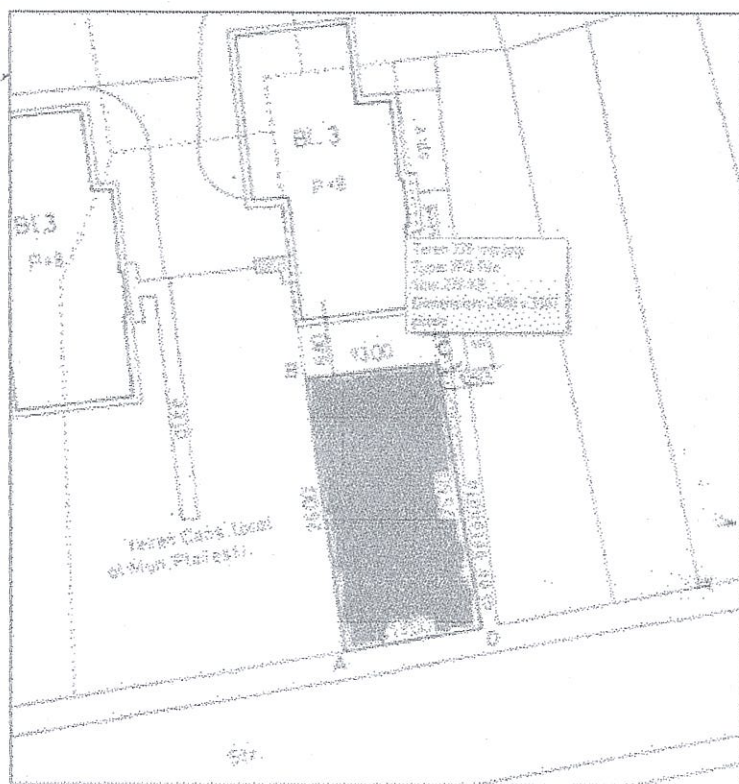
Suna acum la: +40 244 54 55 05

+40 244 59 01 27

NU puteti contacta titularul anuntului in interes comercial !

147 hits

719

**OFERTA B****Aceasta este o oferta speciala****Anunt postat de****: Agentie imobiliara****Terenuri de vanzare in Ploiesti, Cantacuzino****Suprafata : 335 mp****Deschidere :13 ml****POT : 50%****CUT : 1,50****Utilizari : locuinte in blocuri, servicii profesionale, sociale si comert, activitati nepoluante****Pret : 200 Euro/mp****RE/MAX STAR IMOBILIARE PLOIESTI****Suna acum la: +40 244 54 55 05****+40 244 59 01 27**



OFERTA C

20.000 EUR (negociabil)

ID : X2L81303I Agent: IOANA AXINTE (0731-348133)



Caracteristici

Suprafata teren: 450 mp

Categorie: Intravilan

Front stradal: 19.7 m

Constructie pe teren: Nu

Nr. fronturi: -

Suprafata construita: -

Utilitati

✓Curent, Utilitati in zona

Destinatie

rezidential

Alte informatii

Suprafata de teren oferita spre vanzare variaza intre 400 - 500 mp, in functie de dorinta clientului.

Alte detalii zona:

Disponibilitate proprietate: imediat