

HOTĂRÂREA NR. 467

**privind includerea unui teren în patrimoniul municipiului Ploiești și
concesionarea directă a acestuia în vederea extinderii construcției existente**

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnului Viceprimar Dumitru Cristian și a domnilor consilieri Bolocan Iulian, Popa Constantin, Horghidan Costel, Marcu Valentin și Raportul de specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu, referitoare la includerea unui teren în patrimoniul municipiului Ploiești și concesionarea directă a acestuia în vederea extinderii construcției existente;

Potrivit prevederilor art. 553, alin. 1 și art. 859, alin. 2 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată;

În baza prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, 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 procesele verbale ale Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiate în data de 19.05.2011 și 25.10.2011;

În temeiul art. 36, alin. (2), litera "c" și alin. 5, litera "b" din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. Aprobă includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești", a terenului cu destinația curți construcții, în suprafață de 67 mp, situat în Ploiești, str. Măgurii F.N., identificat în planul anexă la prezenta hotărâre, ce constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Însușește evaluarea efectuată de către ing. Liliana Beldeanu - Evaluator pentru terenul adiacent imobilului situat în Ploiești, str. Măgurii F.N., în suprafață de 67 mp, care constituie Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Aprobă concesionarea directă către S.C. Cosad Impex S.R.L., a terenului adjacent imobilului situat în Ploiești, str. Măgurii F.N., în suprafață de 67 mp, în vederea extinderii spațiului comercial situat la această adresă.

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. 2 astfel încât să se asigure recuperarea valorii terenului, stabilită de Ing. Liliana Beldeanu - Evaluator, în termen de 25 ani și anume **2472 lei/an** pentru terenul adjacente imobilului situat în Ploiești, str. Măgurii F.N., în suprafață de 67 mp atribuit către S.C. Cosad Impex S.R.L.

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

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

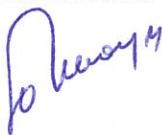
Art. 7. Direcția de Gestiune Patrimoniu și Direcția Generală de Dezvoltare Urbană vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

Data in Ploiesti, astazi, 31 octombrie 2011

Presedinte de sedinta,

Valentin Marcu



Contrasemneaza Secretar,

Oana Cristina Iacob





VICEPRIMAR,
Cristian Dumitru

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind includerea unui teren în patrimoniul municipiului Ploiești și concesionarea directă a acestuia în vederea extinderii construcției existente

Potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, constituie domeniul public al municipiilor bunurile de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean. Domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

Potrivit art. 15, litera e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, terenurile destinate construirii se pot concesiona, fără licitație publică, cu plata taxei de redevanță stabilită potrivit legii, pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate la cererea proprietarilor sau cu acordul acestora.

Prin scrisoarea înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 3207/16.02.2011, S.C. Cosad Impex S.R.L. a solicitat concesionarea directă a suprafeței de 260 m.p. situată în Ploiești, str. Magurii – Complex Malu Roșu. Pe terenul solicitat, S.C. Cosad Impex S.R.L. intenționează să extindă imobilul în vederea desfășurării unei activități de alimentație publică.

În urma verificărilor efectuate și analizării planurilor de situație ale zonei str. Măgurii – Complex Malu Roșu, s-a constatat faptul că terenul identificat în planul anexă la prezentul proiect de hotărâre face parte dintr-un teren care a făcut obiectul unei acțiuni în instanță de judecată, având ca obiect fond funciar.

Prin acțiunea înregistrată la data de 12.12.2007 sub nr. 18094/281/2007 s-a solicitat în contradictoriu cu părătele Comisia Județeană Prahova de Aplicare a Legilor Fondului Funciar și Comisia Locală Ploiești de Aplicare a Legilor Fondului Funciar ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață de 3500 m.p. situat în Ploiești, str. Malu Roșu (fosta Dumbrava Rosie) nr. 107, iar în situația în care vechiul amplasament nu este liber, reconstituirea dreptului de proprietate să se facă pe un alt amplasament aflat la dispoziția Comisiei Locale.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că prin contractul de vânzare autentificat sub nr. 4752/1936 de Tribunalul Prahova, autorul său a dobândit proprietatea asupra terenului în suprafață de 5.000 m.p. situat în Ploiești, str. Malu Roșu (fostă Dumbrava Roșie) nr. 107.

Acesta a precizat că întregul teren a trecut în proprietatea statului, respectiv suprafață de 3.500 m.p. a fost preluată abuziv în anul 1960 ca teren agricol, iar suprafață de 1.500 m.p. a fost expropriată în baza Decretului nr. 48/1975 pentru cauza de utilitate publică.

Prin Sentința Civilă nr. 12834/13.12.2010, Judecătoria Ploiești a respins această cerere de chemare în judecată având ca obiect fond funciar ca neîntemeiată.

Prin adresa nr. 3207/16.02.2011 s-a solicitat Direcției Generale de Dezvoltare Urbană să se comunice numarul poștal al terenului situat în Ploiești, str. Măgurii – Complex Malu Roșu, destinația actuală a acestui teren, conform reglementărilor urbanistice în vigoare și punctul de vedere cu privire la solicitarea înaintată de către S.C. Cosad Impex S.R.L.

Prin adresa nr. 58/16.03.2011, transmisă prin fax, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană a comunicat urmatoarele:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești, aprobat prin Hotărârea nr. 209/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, imobilul este situat în UTR-N-3;

- *Terenul se încadrează în zona de impozitare B conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 316/2002;*

- *Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale – L – zonă locuințe;*

- *Lb- subzonă predominant rezidențială în blocuri cu regim de înalțime P+ 2-4, P+ 5-10;*

- *Funcțiunea dominantă; locuințe în blocuri, cu regim mediu/mixt/mare de înalțime;*

- *Funcțiuni complementare: instituții și servicii complexe: activități nepoluante, circulații pietonale, spații verzi, scuaruri;*

- *Utilizări permise: locuințe individuale/în blocuri, locuințe individuale cu restricții în zone de protecție, instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înalțime P;*

- *Utilizări interzise: orice unități economice poluante și care generează trafic intens, locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante;*

Se consideră parcelă construibilă, parcela care respectă următoarele condiții:

- *Suprafața minimă a parcelei este de 150 m.p. și front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și respectiv minimum 200 m.p. și front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.*

POT = 50%

CUT = 1,50

Totodată, în cadastrul imobiliar edilitar din anii 1999-2010, această zonă figurează înscrisă cu simbolul CP (construcții parcuri).

Conform Ordonanței de Urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului:

Art. 71 – (1) "Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută."

Prin adresa nr. 301768/11.04.2011, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană a comunicat faptul că în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, nu se pot autoriza construcții pe terenul situat în Ploiești, str. Măgurii – Complex Malu Rosu.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 8480/17.05.2011, S.C. Cosad Impex S.R.L. a revenit la solicitarea nr. 3207/16.02.2011 cu mențiunea că solicită concesionarea directă doar a unei suprafețe de aproximativ 80 m.p. situată în Ploiești, str. Măgurii – Complex Malu Rosu întrucât aceasta nu are destinația de zonă verde. Pe terenul solicitat, S.C. Cosad Impex S.R.L. intenționează să extindă imobilul în vederea desfășurării activității în bune condiții potrivit normelor europene.

În cadrul sedintei din data de 19.05.2011 a Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populație, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale, comisia a emis aviz favorabil solicitării.

Prin adresa nr. 303748/2011, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană a comunicat urmatoarele informații cu privire la imobilul (teren) menționat mai sus:

Conform PUG și RLU, imobilul este situat în UTR-N-3; Lb (POT=50%, CUT=150). Folosinta actuala a terenului

- Destinația stabilită prin planurile urbanistice actuale: zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de două niveluri, locuințe colective, inclusiv funcțiuni complementare.

- Utilizări permise: locuințe, instituții publice, servicii profesionale, sociale și profesionale, comerț, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înalțime P, circulații pietonale, spații verzi: scuaruri.

- Utilizări interzise: orice unități economice poluante și care generează trafic intens, locuințe pe parcele care nu indeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă conform art.30 din R.G.U.

În urma verificărilor efectuate de către serviciile de specialitate ale Municipiul Ploiești, s-a constatat că până în momentul de față, pentru terenurile aflate în imediata vecinătate a imobilului situat în Ploiești, str. Măgurii – Complex Malu Rosu, nu s-au înregistrat notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 sau cereri conform Legii nr. 247/2005 și nu există înregistrate litigii pe rolul instanțelor de judecată.

Prin adresa nr. 3207/25.10.2011 S.C. Cosad Impex S.R.L. a depus Raportul de evaluare întocmit de catre ing. Liliana Beldeanu – Evaluator pentru terenul în suprafata de 67 m.p. situat în str. Magurii F.N.

În cadrul sedintei din data de 25.10.2011 a Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiești - Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populație, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale, comisia a emis aviz favorabil.

Conform raportului de evaluare întocmit de catre ing. Liliana Beldeanu, transmis prin adresa nr. 3207/25.10.2011, valoarea terenului adjacent apartamentului situat în str. Magurii F.N., în suprafața de **67 mp** a fost stabilită la **213 euro/mp**, rezultând o valoare totală de **14271 euro** echivalentul a **61800 lei** la un curs de **4,3308 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem includerea în "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești" a terenului în suprafață de 67 mp – cu destinația de curți construcții situat în Ploiești, str. Măgurii FN, identificat potrivit planului de amplasament și delimitare întocmit de S.C. Topo Soare Grigore S.R.L. Pentru recuperarea valorii terenului, stabilită de ing. Liliana Beldeanu – Evaluator, în termen de 25 ani, rezulta o redevență anuală de **2472 lei**.

DIRECTOR EXECUTIV,
Florin Petracă

SEF SERVICIU,
Gabriela Mândrutiu

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Amedeo Florin Tăbîrcă

SEF SERVICIU,
Viorica Pătrașcu

VIZAT,

DIRECTIA ADMINISTRATIE
PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS,
ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

DIRECTOR EXECUTIV,
Simona Albu

DIRECTIA MANAGEMENT
FINANCIAR-CONTABIL, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,

/ **Cristina Vlaicu**

DIRECTIA GENERALA DE DEZVOLTARE URBANA
ARHITECT SEF,
Simona Munteanu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



EXPUNERE DE MOTIVE

privind includerea unui teren în patrimoniul municipiului Ploiești și concesionarea directă a acestuia în vederea extinderii construcției existente

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, constituie domeniu public al unității administrativ-teritoriale bunurile de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public național ori județean. Domeniul privat al unitatilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

Cu ocazia verificărilor efectuate în zona str. Măgurii – Complex Malu Roșu a fost identificată o suprafață de 67 mp teren care nu figurează înscrisă în patrimoniul municipiului Ploiești. Conform informațiilor primite de la serviciile de specialitate s-a constatat că în aceasta situație sunt incidente prevederile art. 4, din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare.

În exercitarea atribuțiilor conferite prin Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărastă 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 lucrarilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

S.C. Cosad Impex S.R.L., în calitate de proprietar al spațiului comercial situat în Ploiești, str. Magurii F.N., în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 5369/03.09.2008, a solicitat prin adresele înregistrate la Municipiul Ploiești la nr. 3207/16.02.2011, nr. 8480/17.05.2011 și nr. 3207/25.10.2011, concesionarea terenului în suprafața de 67 mp situat la adresa sus menționată, în vederea extinderii spațiului comercial.

Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, propunem includerea în “Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploiești” a terenului identificat prin planul anexat la prezentul proiect de hotărâre și concesionarea acestuia catre S.C. Cosad Impex S.R.L. în vederea extinderii spațiului comercial.

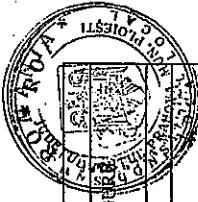
Fata de cele prezentate, supunem analizei și aprobarii Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre alăturat.

VICEPRIMAR,
Cristian Dumitru

Consilieri
Bolocan Iulian
Popa Constantin
Horghidan Costel
Marcu Valentin

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA I: 500



NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASTURATA	ADRESA IMOBILULUI:
	67mp	INTRAVILAN PLOEȘTI, STR. MAGISTER JUD. PRAHOVA
CARTEA FUNICULAR NR.		UAT
		BRAS PLIOIESCI

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Vaatora de impozitare (le)	Mentiri
1	Cc	67		
				limita conventionala, gard plasa si calcan
Total		67		

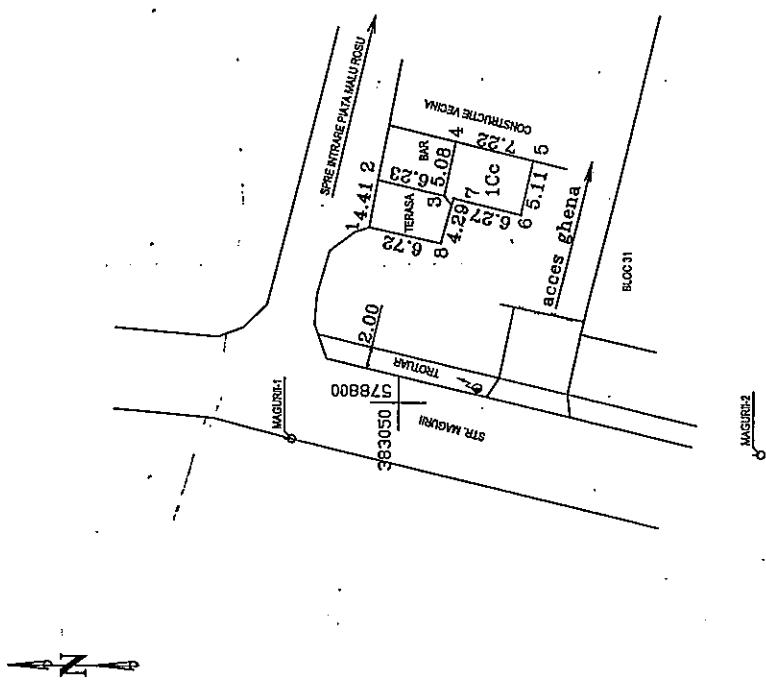
B. Date referitoare la constitutii				
Cod const.	Suprafata construita la sol (mp)	Votare de impozitare (le)	Votare de impozitare (le)	Mentiri

INVENTARUL DE COORDONATE SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970			
Pent.	E(m)	N(m)	
1	578816.14	383052.78	S.C. TOPO-MAGNETIC SCANDORE S.R.L., PROIECTIILE SI PLANIFICAREA CLASA II SCANDORE S.R.L.
2	578820.48	383052.00	STAREA COMERCIALA TOPO-MAGORE S.R.L.
3	578819.07	383045.94	
4	578824.06	383044.95	
5	578822.36	383037.93	
6	578817.37	383039.03	Data: 05.2011
7	578818.86	383045.12	
8	578814.72	383046.22	
Suprafata total masurata = 67 mp			

Semantura si
dato

Stampita B.C.P.I.

Parafra



S.C. SEVAL S.J.
Ploiești, Str. V. Costache nr
J 29/ 195/ 2005
C.U.I. 17171579
Tel. / Fax: 0244 510949

25 OCT 2011



3207



RAPORT DE EVALUARE

Teren, S = 67 mp

Ploiești, Str. Magurii, Județul Prahova

Beneficiar: Chiru Constantin

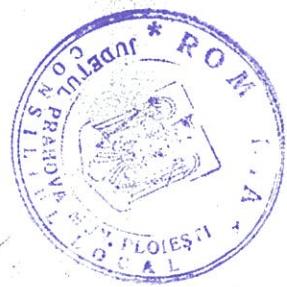
Însoțită,

Ing. Liliana Beldeanu



Octombrie 2011

C U P R I N S



A. SINTEZA EVALUARII

1. Rezultatele evaluării
2. Opinia evaluatorului. Valoarea de concesiune.

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare
2. Scopul evaluării
3. Data evaluării
4. Metodologia de evaluare
5. Ipoteze și condiții limitative

C. ANALIZA DE PIATA

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic
2. Amplasament. Descriere zona.

E. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Abordarea prin comparativă vânzarilor
2. Opinia evaluatorului.
3. Valoarea de concesiune

Anexe: 1. Calculul valorii de piata a terenului
 Poze

Declaratie de conformitate



Ing. Liliana Beldeanu, membru titular ANEVAR, nr. legitimatie 5641, declar pe propria raspundere urmatoarele:

- prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate;
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului;
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic si cu standardele de evaluare;
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala;
- evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii;
- nici o persoana nu a acordat evaluatorului asistenta profesionala in elaborarea prezentului raport.

Ing. Liliana Beldeanu





A. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea D-nei Chivu Constantin s-a inspectat si evaluat proprietatea imobiliara situata in orasul Ploiesti, Str.Magurii, judetul Prahova.

Scopul acestui raport este estimarea *valorii de piata* a proprietatii in vederea stabilirii chiriei minime, in conformitate cu O.U.G. 54/2006.

Inspectia proprietatii a fost efectuata in data de 20.10.2011, in prezenta beneficiarului, fiind investigate o serie de aspecte legate de dreptul de proprietate, localizarea amplasamentului in zona, vecinatati, piata imobiliara locala.

Abordarea evaluarii este conform standardelor internationale de evaluare.

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in zona mediana de Nord-Vest a orasului Ploiesti, si este de tip teren intravilan, in suprafata de 67 mp.

1. Rezultatele evaluarii

La data evaluarii, in urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport a fost obtinuta urmatoarea valoare (rotunjita):

➤ Abordarea prin comparatia vânzarilor:

$$V_{comp} = 61.800 \text{ lei}$$

2. Opinia evaluatorului

Avand in vedere scopul prezentului Raport de evaluare, informatiile de piata si caracteristicile proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului, valoarea proprietatii rezultata in urma abordarii pe baza de comparatie a vânzarilor, reflecta valoarea de piata a acesteia, argumentat de faptul ca se bazeaza pe date corecte si concrete oferite de piata imobiliara.

Astfel *valoarea de piata* a proprietatii imobiliare situata in Ploiesti, Str. Magurii, judetul Prahova de tip teren intravilan liber, in suprafata de 67 mp, este in opinia evaluatorului:

$$V = 61.800 \text{ lei (} 14.271 \text{ EUR; } 213 \text{ EUR/ mp)}$$

Valoarea de concesiune.

Valoarea minima de concesiune este calculata astfel incat valoarea de piata a imobilului sa fie recuperata in 25 ani .

$$V_{concesiune} = 2.472 \text{ lei/ an}$$

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliara situata în zona mediana de nord-vest a orașului Ploiești, Str. Magurii, județul Prahova reprezentând:

- Teren intravilan, S = 67 mp

2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardul ANEVAR, IVS 1 – “Valoarea de piata, baza de evaluare”, în vederea stabilirii chiriei minime în conformitate cu O.U.G. 54/2006.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferită.

Prezentul raport de evaluare se adresează D-lui Chivu Constantin în calitate de *client*.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decât față de client.

3. Data evaluării

Inspectia s-a efectuat în prezența beneficiarului, în data de 20.10.2011

Data la care valoarea estimată este valabilă, este 20.10.2011.

Curs valutar B.N.R. = 4,3308 lei/ EUR

4. Metodologia de evaluare

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a *valorii de piata* în vederea stabilirii valorii de concesionare a proprietății analizate.

Valoarea de piata 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 pret determinat obiectiv, după un *marketing corespunzător*, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Baza evaluării realizată în prezentul raport este *valoarea de piata* așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată: **metoda comparatiei directe**.



Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferentieri.



5. Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanța cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- ◆ Evaluarea s-a bazat pe datele din documentele puse la dispozitie de beneficiar si a celor obtinute ca urmare a inspecției la fața locului.
- ◆ În baza informațiilor primite, proprietatea a fost considerată în procesul evaluării ca fiind lipsită de sarcini.
- ◆ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- ◆ Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. Evaluatorul a presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si afecta valoarea acesteia.
- ◆ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- ◆ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- ◆ Intrarea in posesie a unei copii a acestui raport nu implica dreptul la publicare a acestuia.
- ◆ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- ◆ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valoarii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

- ◆ In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice pieptei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opinile estimate.
- ◆ Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

C. ANALIZA DE PIATA

Analiza pieptei imobiliare este o etapa de baza parcursa de catre evaluator in vederea estimarii cat mai corecte a valorii de piata a unei proprietati imobiliare.

Studiul pornește de la definirea tipului de proprietate, de la analiza potențialului de a produce venituri, studiind localizarea proprietății imobiliare, precum si caracteristicile investitorilor si proprietarilor.

Oferta de vanzare a terenurilor libere din zona periferica a orasului Ploiești este relativ mare, preturile pentru terenuri amplasate in locatii similare aflându-se in intervalul 150-250 EUR/mp in functie de pozitie, suprafata, deschidere, morfologie si dotarea tehnico- edilitara a zonei.

Piata imobiliara este inca o piata a vanzatorului, deci este o piata activa.

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic

Proprietatea se află în administrarea Consiliului Local Ploiești.
Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului urmatoarele documente:
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.



2. Amplasament. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară este situată în zona mediana a orașului Ploiești, adiacent pieții Malul Rosu.

Zona este predominant rezidențială cu imobile având regim de înălțime maxim P + 10.

Din punct de vedere al morfologiei, terenul este plan și are deschidere de cca. 13 m la strada Magurii.

Utilități

Zona dispune de urmatoarele utilități adiacente proprietății: apă, canalizare, energie electrică, rețea gaze naturale, termoficare.

Suprafața terenului este de 67 mp, măsurată.



E. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Evaluarea proprietatii

Anticiparea, schimbarea, cerea si oferta, substituția si echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spatii într-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru construcție.

Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar vor determina prețul de achiziție.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unei proprietăți, între care terenul are un rol esențial.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea etc.) si existenta unor utilități (apa curenta, canalizare, energie electrica, gaze etc.) influențează utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit si gata de a fi utilizat pentru un scop anume. De obicei, se spune ca terenul are valoare, iar construcțiile pot creste sau nu aceasta valoare.

Metoda comparației directe este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când exista date suficiente si sigure privind tranzacțiile similare în zona

Aceasta metoda este cel mai des utilizata în cazul în care exista date comparabile, analizandu-se preturile si acele informații referitoare la loturi de teren similare. Prin aceasta metoda, preturile si informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate si corectate în funcție de asemănări si deosebiri.

Au fost selectate si analizate proprietati comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzactionare, situate în zona.

Calculul valorii de piata a fost efectuat in **Anexa 1**, rezultand o valoare rotunjita de :

Valoare teren = 61.800 lei (14.271 EUR; 213 EUR/mp)



2. Opinia evaluatorului

Tinând cont ca metoda comparatiei directe se bazează pe date concrete și corecte furnizate de piata imobiliara, în opinia evaluatorului valoarea rezultată reflectă valoarea de piata a proprietății.

Astfel valoarea finală estimată, la data de 20.10.2011, pentru proprietatea imobiliara situată în Ploiești, Str. Magurii, județul Prahova, în suprafața de 67 mp, este :

$$V = 61.800 \text{ lei} (14.271 \text{ EUR}; 213 \text{ EUR/mp})$$

3. Valoarea de concesiune.

Valoarea minima de concesiune este calculată astfel încât valoarea de piata a imobilului să fie recuperată în 25 ani.

$$V_{teren} = 61.800 \text{ lei}$$

$$V_{chirie} = 61.800 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 2.472 \text{ lei/ an}$$

Întocmit,

Ing. Liliana BELDEANU



ANEXA 1

Ploiesti, Str.Magurii, jud. Prahova

Element de comparatie	Teren de evaluat	Proprietati comparabile			
		1	2	3	4
Pret de vanzare (EUR/ mp)		200,00	212,00	250,00	228,00
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie		0,00	0,00	0,00	0,00
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie		0,00	0,00	0,00	0,00
Conditii de vanzare		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Corectie		-20,0	-21,2	-25,0	-22,8
Pret corectat		180,0	190,8	225,0	205,2
Conditii de piata	10 2011	10 2011	10 2011	10 2011	10 2011
Corectie		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		180,0	190,8	225,0	205,2
Localizare	Str. Magurii-Piata Malul Rosu	Malul Rosu	Traian	Malul Rosu	Vest
Corectie		18,0	19,1	22,5	41,0
Pret corectat		198,0	209,9	247,5	246,2
Suprafata (mp)	67	370,0	330,0	700,0	350,0
Corectie		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		198,0	209,9	247,5	246,2
Deschidere (m)	13	9,0	12,0	25,0	25,3
Corectie		11,6	2,9	-34,7	-35,7
Pret corectat		209,6	212,8	212,8	210,6
Utilitati	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
Corectie		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat		209,6	212,8	212,8	210,6
			213,0		
Corectie neta totala		9,6	0,8	-37,2	-17,4
Corectie bruta totala		49,6	43,2	82,2	99,5
		25%	20%	33%	44%

Corectii

Conditii de vanzare	Pentru corectia aferenta conditiilor de vânzare, s-a aplicat o reducere de 10 % considerata coeficient de negociere între pretul de oferta si pretul de tranzactionare.
Localizare	Pentru corectia aferenta localizarii, comparabilele 1, 2,3 amplasate intr-o locatie considerata inferioara au fost corectate pozitiv cu 10%, iar comparabila 4 amplasata intr-o locatie considerata inferioara a fost corectata pozitiv cu 20%.
Deschidere	Pentru corectia aferenta deschiderii s-au analizat comparabilele 2 si 3. Se observa ca pentru o diferență de deschidere de 13 m, diferența unitara de pret este de 37,6 EUR/mp. Cu aceasta valoare (37,60/13) au fost corectate diferențele dintre subiect si comparabile.
Valoare teren =	14.271 € 61.800 lei
	4,3308 lei

Cere detalii Print



Detalii agent:

IOANA AXINTE

Tel.: 0344-140152

Mobil: 0731-348133

Email: office@marshall-imobiliare.ro

Teren intravilan in zona Malu Rosu, 370 mp

74.000 EUR

ID : X2L813065 Agent: IOANA AXINTE (0731-348133)

Caracteristici

Suprafata teren:370 mp

Categorie:Intravilan

Front stradal:9 m

Constructie pe teren:Nu

Nr. Fronturi:1

Suprafata construita:-

Utilitati

Destinatie

rezidential

Alte informatii

Alte detalii zona: Amenajare strazi (asfaltate), mijloace de transport, iluminat stradal

Disponibilitate proprietate: imediat



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

ID: X000130AT

[Vreau detalii despre aceasta oferta](#)

[Tipareste oferta](#)

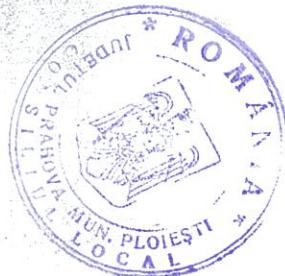
[Trimile unui prieten](#)

IMAGINI



CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	330,00 mp
FRONT STRADAL:	12.00 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	1
PRET MP:	212,00 EUR
PRET TEREN:	70.000,00 EUR



DE AMENAJARI

ALTE INFORMATII

Nr. fronturi stradale - 1

Destinatie - rezidential

Alte caracteristici - Constructie demolabila, Acces auto, Teren imprejmuit

Clasificare teren - intravilan

UTILITATI

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent



Teren intravilan de vanzare in zona
Malu Rosu, Ploiesti, judetul
Prahova

ID: X000130AA

[Vreau detalii despre aceasta oferta](#)

[Tipareste oferta](#)

IMAGINI



CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	700,00 mp
FRONT STRADAL:	25.00 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	--
PRET MP:	250,00 EUR (negociabil)
PRET TEREN:	165.000,00 EUR (negociabil)

[Trimite unui prieten](#)

ALTE AMENAJARI

ALTE INFORMATII

Pret negociabil

Nr. fronturi stradale - 2

Destinatie - rezidential

Clasificare teren - intravilan

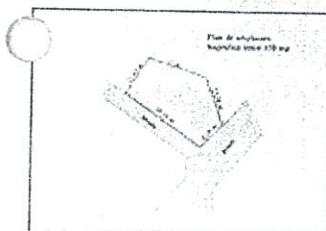
Alte detalii - Localizare pe

harta: <http://www.bing.com/maps/explore/?org=aj#/h9gqz63jd91n07hv>

Localizare pe harta Google: <http://bit.ly/kk6kxG>

UTILITATI

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent



IMAGINI

CARACTERISTICI

TIP TEREN: intravilan

SUPRAFATA: 350,00 mp

FRONT STRADAL: 25.33 m

LA SOSEA:

CONSTRUCTIE PE TEREN: --

PRET MP: 228,00 EUR

PRET TEREN: 80.000,00 EUR

Teren intravilan de vanzare in zona
Vest, Ploesti, judetul Prahova

ID: X000130A0

Vreau detalii despre aceasta

ofera

[Tipareste oferta](#)

[Trimite unui prieten](#)

ALTE AMENAJARI

ALTE INFORMATII

Nr. fronturi stradale - 1

Destinatie - rezidential

Clasificare teren - intravilan

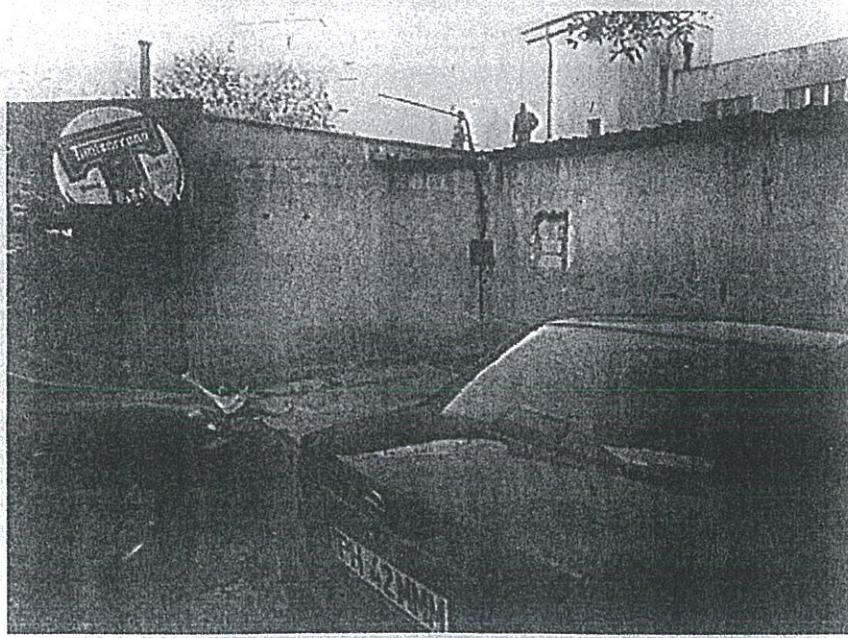
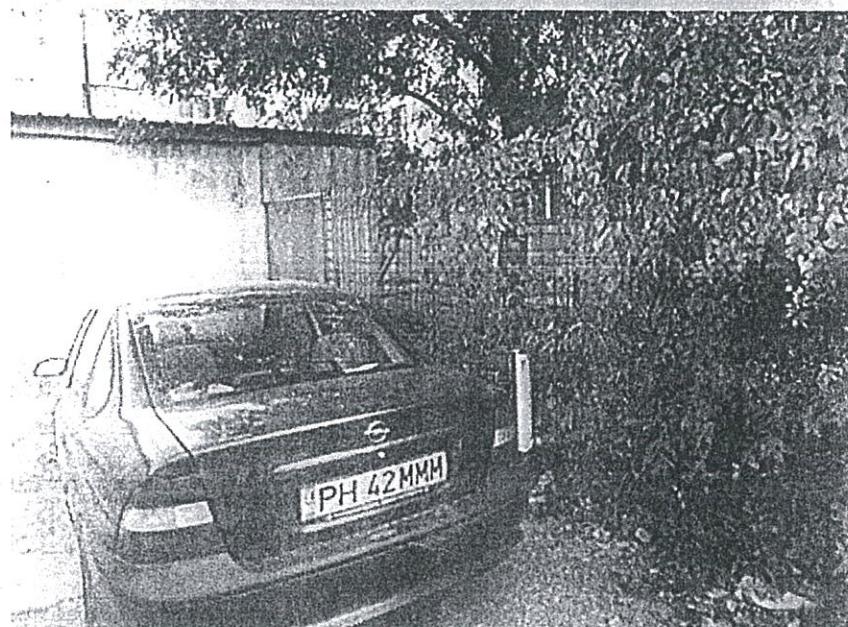
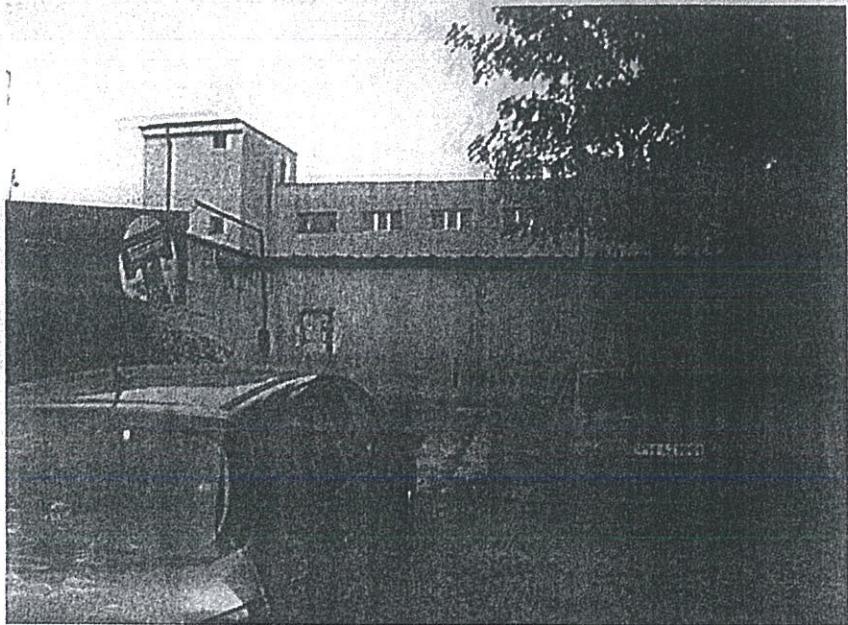
Alte detalii - Localizare pe

harta: <http://www.bing.com/maps/explore/?org=aj#/09306695m9v63c4c>

Panorama Norc: <http://www.norc.ro/pano/9aJ6SJdW/>

UTILITATI

Utilitati: Apa



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2**



**COMISIA PENTRU VALORIZAREA 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 includerea unui teren în patrimoniul municipiului Ploiești și concesionarea directă a acestuia în vederea extinderii construcției existente

și a emis:

Horia Dăvăroiu

PREȘEDINTE,
Bolocan Julian

SECRETAR,
Valentin Marcu

Data: _____