

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 20.000 m.p. situat în Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210 către S.C. Dalasoil S.R.L.

Potrivit prevederilor art. 36 alin. (2), lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

În baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 251/31.10.2006, între Municipiul Ploiești și S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a fost încheiat contractul de concesiune nr. 12150/23.11.2006. Obiectul contractului de concesiune l-a reprezentat concesionarea terenului în suprafața de 24500 m.p. situat în Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210, în scopul desfășurării activității de ecologizare a unor bataluri. Termenul contractului de concesiune a fost până la data de 14.11.2011.

Prin scrisoarea înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 18674/11.10.2011, S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a comunicat faptul că societatea nu intenționează să prelungească termenul contractului de concesiune nr. 12150/23.11.2006.

În conformitate cu acordul exprimat prin adresa nr. 15430/16.12.2006, terenul situat în Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210 a fost închiriat către S.C. Dalasoil S.R.L. în scopul desfășurării lucrărilor de ecologizare bataluri. Valabilitatea contractului de închiriere încheiat între S.C. Petrotel – Lukoil S.A. și S.C. Dalasoil S.R.L. a expirat la data de 01.12.2011.

S.C. Dalasoil S.R.L. a încetat lucrările de ecologizare deoarece durata contractului de prestări servicii încheiat cu S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a expirat. S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a menționat faptul că nu va prelungi contractul existent în vederea prestării unor astfel de servicii.

În conformitate cu autorizația de construire nr. 483/11.06.2006 eliberată pentru S.C. Dalasoil S.R.L., această firmă a realizat pe terenul închiriat un sistem de ecologizare reziduuri petroliere NDS211, NDS212.

S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a făcut precizarea că firmei S.C. Dalasoil S.R.L. i s-a cerut eliberarea terenului în mai multe rânduri, deoarece nemaiavând contract de prestări servicii de ecologizare bataluri nu se mai justifică folosirea terenului de către această societate. S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a menționat faptul că între parti există un litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată.

Prin scrisorile înregistrate la Municipiul Ploiești la nr. 3005/2011 și nr. 8342/2011, S.C. Dalasoil S.R.L. a solicitat ca pe terenul situat în Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210, în suprafața de 24500 m.p., concesionat către S.C. Petrotel – Lukoil S.A. să fie atribuit S.C. Dalasoil S.R.L. în vederea realizării activităților de ecologizare necesare, impuse de autoritățile de mediu și benefice Municipiului Ploiești.

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 07.04.2011 si a primit aviz nefavorabil.

Solicitarile S.C. Petrotel – Lukoil S.A. si S.C. Dalasoil S.R.L. au fost reanalizate in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 25.10.2011. Comisia a acordat aviz favorabil cu privire la solicitarea S.C. Petrotel – Lukoil S.A.

In sedinta din data de 10.01.2012, Comisia nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti a stabilit ca S.C. Petrotel – Lukoil S.A. sa fie notificata pentru predarea terenului in starea initiala.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 21848/28.11.2011, S.C. Dalasoil S.R.L. a solicitat cumpararea terenului situat in Ploiesti, DN1B, KM 83, Tarlaua 13, Parcela A210.

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 14.02.2012, fiind acordat aviz favorabil pentru vanzare.

In sedinta din data de 06.03.2012, Comisia nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti a aprobat inaintarea catre Consiliul Local a propunerii de vanzare a terenului pentru obtinerea unui aviz de principiu.

Vanzarea putea fi efectuata dupa evaluarea terenului. Precizam faptul ca la data respectiva, Municipiul Ploiesti nu a putut realiza evaluarea terenului, deoarece era in curs de desfasurare procedura de selectare a unui evaluator autorizat, care trebuia sa procedeze la intocmirea raportului de evaluare pentru stabilirea pretului vanzarii.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 6691/10.04.2012, S.C. Dalasoil S.R.L. a transmis un raport de evaluare intocmit de catre expert evaluator Nedelcu Nicolae, precum si extrasul de carte funciara pentru informare nr. 18925/10.04.2012.

La data de 23.04.2012, S.C. Dalasoil S.R.L. a depus in completarea adresei nr. 6691/10.04.2012 un nou raport de evaluare intocmit de ANEVAR PRAHOVA prin expert evaluator Nedelcu Nicolae (cu scrisoarea nr. 6691/23.04.2012).

Concluziile acestui raport de evaluare erau urmatoarele:

	RON	EURO
Metoda standard (bonitare)	601000	137528
Metoda comparatiei directe	678224	155200

In opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata pentru terenul in suprafata de 20000 m.p. era cea determinata prin metoda standard.

Valoarea de piata estimata de 601000 lei (137520 euro) pentru care evaluatorul si-a exprimat optiunea este sustinuta de caracteristicile terenului, de pozitia sa, in raport cu zona de unde se sfarseste intravilanul Municipiului Ploiesti.

137528 euro : 20000 m.p. = 6,88 euro/m.p.

601000 lei : 20000 m.p. = 30,05 lei/m.p.

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 15.05.2012. Comisia a hotarat faptul ca avand in vedere suprafata mare de teren, se impune efectuarea evaluarii de catre o firma cu care Municipiul Ploiesti are contract.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 9344/22.05.2012, S.C. Dalasoil S.R.L. a solicitat sa i se comunice data la care se va intruni Consiliul Local pentru a lua o decizie privind vanzarea terenului situat in Ploiesti, DN1B, KM 83, Tarlaua 13, Parcela A210.

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 29.05.2012. Comisia a stabilit faptul ca se va lua o hotarare ulterior intocmirii unui raport de evaluare de catre o societate specializata care sa aiba contract cu Municipiul Ploiesti.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 16896/28.09.2012, S.C. Dalasoil S.R.L. a comunicat faptul ca a edificat cu acordul Municipiului Ploiesti o constructie definitiva, fapt atestat de autorizatia de construire nr. 483/11.06.2007.

Totodata, si-a exprimat disponibilitatea de a incheia un protocol ce va fi semnat de toate cele trei partile implicate in problema acestui teren.

Prin acest protocol si-au exprimat disponibilitatea ca dupa aprobarea vanzarii terenului de catre Consiliul Local in favoarea societatii, pentru a nu exista impedimente la perfectarea vanzarii, sa achite lipsa de folosinta a terenului pana la perfectarea vanzarii, la o valoare rezonabila tinand cont de criza economica actuala, cat si de pierderile suferite de societate ca urmare a imposibilitatii de utilizare a acestui teren in vederea desfasurarii de activitati de ecologizare benefice atat societatii, cat si municipalitatii.

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 din data de 08.01.2013. Comisia a solicitat sa se prezinte documentatia de autorizare.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 1319/18.01.2013, S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a transmis Hotararea Tribunalului Prahova pronuntata in dosarul nr. 4619/105/2010 referitoare la solutionarea actiunii in constatarea rezilierii contractului de locatiune si a actiunii in evacuare formulate de catre S.C. Petrotel – Lukoil S.A. in contradictoriu cu parata S.C. Dalasoil S.R.L. si Municipiul Ploiesti in calitate de intervient.

S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a mentionat faptul ca desi doreste sa predea catre Municipiul Ploiesti terenul sus mentionat, in aceleasi conditii de calitate si fertilitate avute la data preluarii, asa cum i-a fost solicitat, nu a putut deoarece pe terenul in cauza S.C. Dalasoil S.R.L. a construit in baza autorizatiei de construire nr. 483/11.06.2007 o instalatie de ecologizare pe care, nici pana la aceasta data S.C. Dalasoil S.R.L. nu a ridicat-o de pe teren, sustinand ca autorizatia emisa de catre Municipiul Ploiesti este pentru constructii definitive care nu pot fi ridicate si ca a obtinut aviz favorabil in vederea cumpararii acestui teren.

Prin Hotararea Tribunalului Prahova a fost respinsa, ca fiind neintemeiata, actiunea in evacuare formulata de catre S.C. Petrotel – Lukoil S.A. pe motivul ca

societatea nu mai are nicio calitate asupra terenului, iar proprietarul de drept al terenului s-a opus actiunii in evacuarea paratei S.C. Dalasoil S.R.L., fapt ce reiese din concluziile scrise depuse la dosar de catre Municipiul Ploiesti prin adresa nr. 19466/08.11.2012.

In aceste conditii, S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a solicitat sa i se comunice data, ora si locul prezentarii reprezentantilor societatii pentru incheierea si semnarea procesului verbal de predare – primire a terenului in conditiile existente. Totodata, a solicitat restituirea garantiei de buna executie in suma e 141705 lei achitata in baza contractului de concesiune.

In sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 29.01.2013 a fost reanalizata situatia existenta si solicitarile S.C. Dalasoil S.R.L. si a fost emis aviz nefavorabil pentru vanzarea terenului.

Solicitarile S.C. Dalasoil S.R.L. si S.C. Petrotel – Lukoil S.A. au fost analizate din nou in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 12.02.2013. Comisia a amanat analiza situatiei existente pana la definitivarea unei proceduri de recuperare a lipsei de folosinta. Totodata, a solicitat Directiei Management Financiar – Contabilitate, Contracte, precum si Directiei Administratie Publica, Juridic Contencios, Achizitii Publice, Contracte punctul de vedere daca in urma incheierii unui protocol S.C. Dalasoil S.R.L. poate sa plateasca in numele S.C. Petrotel Lukoil S.A. contravaloarea lipsei de folosinta.

Prin adresa nr. 140/20.02.2013, Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat urmatoarele:

„Astfel cum ati mentionat in adresa nr. 141/18.02.2013, cat si avand in vedere Procesul verbal din data de 12.02.2013 al Comisiei nr. 2 din cadrul Consiliului Local Ploiesti, concesionarul are obligatia de a achita redeventa pana la predarea terenului pe baza de proces verbal de predare – primire, in conformitate cu art. 7.9. din contractul de concesiune nr. 12150/23.11.2006.

Cu privire la solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. in sensul incheierii unui parteneriat intre acesta, Municipiul Ploiesti si S.C. Petrotel – Lukoil S.A. in scopul compensarii sumelor reprezentand contravaloare lipsa folosinta, va comunicam faptul ca ne mentinem punctul de vedere exprimat si prin raspunsul la adresa dvs. nr. 692/04.10.2012, astfel:

Avand in vedere faptul ca la data de 01.12.2011 a expirat perioada pentru care a fost incheiat contractul de concesiune nr. 12150/23.11.2006, apreciem ca de la aceasta data si pana la predarea terenului pe baza de proces verbal de predare – primire se poate calcula contravaloarea lipsei de folosinta datorata de catre S.C. Petrotel – Lukoil S.A.

Luand in considerare faptul ca sumele mentionate de dvs. reprezinta contravaloarea lipsei de folosinta a terenului concesionat catre S.C. Petrotel – Lukoil S.A., apreciem ca aceasta societate este indatorata a le achita, avand in vedere faptul ca formele contractuale au fost incheiate cu aceasta societate, iar nu cu o terta persoana.

Potrivit art. 1169 c. civ. „Partile sunt libere sa incheie orice contracte si sa determine continutul acestora, in limitele impuse de lege, de ordine publica si de bunele moravuri”.

Totodata, in conformitate cu prevederile art. 1599 c.civ. „Obligatia de a plati o suma de bani ori de a executa o alta prestatie poate fi transmisa de debitor unei alte persoane:

- a) fie printr-un contract incheiat intre debitorul initial si noul debitor, sub rezerva dispozitiilor art. 1605 (acordul creditorului);
- b) fie printr-un contract incheiat intre creditor si noul debitor, prin care acesta din urma isi asuma obligatii”.

Astfel, se apreciaza ca nu exista impedimente de ordin legal in solutionarea favorabila a solicitarii S.C. Dalasoil S.R.L., cu privire la oportunitate, urmand a se pronunta comisia de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Ploiesti.

La data de 27.02.2012 a fost transmis, prin Fan Courier Express, Raportul de evaluare pentru terenul situat in Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210 intocmit de S.C. Fidox S.R.L. in baza Acordului - cadru de prestari servicii nr. 3813/25.02.2013 incheiat intre Primaria Municipiului Ploiesti si S.C. Fidox S.R.L.

Pentru proprietatea imobiliară sus mentionata, evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Valoarea de piata a terenului este:

637.768 LEI ~ 145.400 EURO

(31,89 LEI/m.p. ~ 7,27 EURO/m.p.)

Curs LEI/EURO = 4,3810 LEI din 26.02.2013

Față de cele expuse, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre anexat privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 20.000 m.p. situat în Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210 către S.C. Dalasoil S.R.L.

Consilieri:

Cristian Dumitru

Cristian Ganea

Constantin Popa

Gheorghe Popa

Iulian Bolocan

AVIZAT,
VICEPRIMAR,
Iulian Liviu Teodorescu

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 20.000 m.p. situat în Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210 către S.C. Dalasoil S.R.L.

Potrivit prevederilor art. 36 alin. (2), lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat al municipiului și hotărăște cu privire la vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

În baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 251/31.10.2006, între Municipiul Ploiești și S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a fost încheiat contractul de concesiune nr. 12150/23.11.2006. Obiectul contractului de concesiune l-a reprezentat concesionarea terenului în suprafața de 24500 m.p. situat în Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210, în scopul desfășurării activității de ecologizare a unor bataluri. Termenul contractului de concesiune a fost până la data de 14.11.2011.

Prin scrisoarea înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 18674/11.10.2011, S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a comunicat faptul că societatea nu intenționează să prelungească termenul contractului de concesiune nr. 12150/23.11.2006.

În conformitate cu acordul exprimat prin adresa nr. 15430/16.12.2006, terenul situat în Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210 a fost închiriat către S.C. Dalasoil S.R.L. în scopul desfășurării lucrărilor de ecologizare bataluri. Valabilitatea contractului de închiriere încheiat între S.C. Petrotel – Lukoil S.A. și S.C. Dalasoil S.R.L. a expirat la data de 01.12.2011.

S.C. Dalasoil S.R.L. a încetat lucrările de ecologizare deoarece durata contractului de prestări servicii încheiat cu S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a expirat. S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a menționat faptul că nu va prelungi contractul existent în vederea prestării unor astfel de servicii.

În conformitate cu autorizația de construire nr. 483/11.06.2006 eliberată pentru S.C. Dalasoil S.R.L., această firmă a realizat pe terenul închiriat un sistem de ecologizare reziduuri petroliere NDS211, NDS212.

S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a făcut precizarea că firmei S.C. Dalasoil S.R.L. i s-a cerut eliberarea terenului în mai multe rânduri, deoarece nemaiavând contract de prestări servicii de ecologizare bataluri nu se mai justifică folosirea terenului de către această societate. S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a menționat faptul că între parti există un litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată.

Prin scrisorile inregistrate la Municipiul Ploiesti la nr. 3005/2011 si nr. 8342/2011, S.C. Dalasoil S.R.L. a solicitat ca pe terenul situat in Ploiesti, Tarlaua 13, Parcela A210, in suprafata de 24500 m.p., concesionat catre S.C. Petrotel – Lukoil S.A. sa fie atribuit S.C. Dalasoil S.R.L. in vederea realizarii activitatilor de ecologizare necesare, impuse de autoritatile de mediu si benefice Municipiului Ploiesti.

Prin adresa nr. 364/30.03.2012, Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat faptul ca terenul situat in Ploiesti, Tarlaua 13, Parcela A210, ce face in prezent, obiectul contractului de concesiune nr. 12150/23.11.2006 poate fi atribuit petentei S.C. Dalasoil S.R.L. prin incheierea unui contract de concesiune sau inchiriere, in conditiile prevazute de art. 36, alin. 5, lit. b) si art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, dupa incetarea contractului de concesiune nr. 12150/23.11.2006 prin expirarea duratei stabilite sau prin reziliere (conform art. 9 din contract).

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 07.04.2011 si a primit aviz nefavorabil.

Solicitarile S.C. Petrotel – Lukoil S.A. si S.C. Dalasoil S.R.L. au fost reanalizate in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 25.10.2011. Comisia a acordat aviz favorabil cu privire la solicitarea S.C. Petrotel – Lukoil S.A.

In sedinta din data de 10.01.2012, Comisia nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti a stabilit ca S.C. Petrotel – Lukoil S.A. sa fie notificata pentru predarea terenului in starea initiala.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 21848/28.11.2011, S.C. Dalasoil S.R.L. a solicitat cumpararea terenului situat in Ploiesti, DN1B, KM 83, Tarlaua 13, Parcela A210.

Prin adresa nr. 1082/14.12.2011, Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat urmatoarele:

“Avand in vedere:

- faptul ca S.C. Dalasoil S.R.L. este constructor de buna credinta cu privire la instalatia de ecologizare reziduuri petroliere situata pe terenul din Ploiesti, DN1B, KM 83, Tarlaua 13, Parcela A210, asa cum reiese din Autorizatia de Construire nr. 483/11.06.2007 emisa de Primarul Municipiului Ploiesti;

- faptul ca incetat contractul de concesiune nr. 12150/23.11.2006 prin ajungere la termen;

apreciem ca se poate proceda la:

- vanzarea terenului aferent constructiilor mai sus mentionate catre S.C. Dalasoil S.R.L. in temeiul dispozitiilor art. 123, alin. 3 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata.”

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 14.02.2012, fiind acordat aviz favorabil pentru vanzare.

In sedinta din data de 06.03.2012, Comisia nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti a aprobat inaintarea catre Consiliul Local a propunerii de vanzare a terenului pentru obtinerea unui aviz de principiu.

Vanzarea putea fi efectuata dupa evaluarea terenului. Precizam ca la momentul respectiv, Municipiul Ploiesti nu a putut realiza evaluarea terenului, deoarece era in curs de desfasurare procedura de selectare a unui evaluator autorizat, care trebuia sa procedeze la intocmirea raportului de evaluare pentru stabilirea pretului vanzarii.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 6691/10.04.2012, S.C. Dalasoil S.R.L. a transmis un raport de evaluare intocmit de catre expert evaluator Nedelcu Nicolae, precum si extrasul de carte funciara pentru informare nr. 18925/10.04.2012.

La data de 23.04.2012, S.C. Dalasoil S.R.L. a depus in completarea adresei nr. 6691/10.04.2012 un nou raport de evaluare intocmit de ANEVAR PRAHOVA prin expert evaluator Nedelcu Nicolae (cu scrisoarea nr. 6691/23.04.2012).

Concluziile acestui raport de evaluare erau urmatoarele:

	RON	EURO
Metoda standard (bonitare)	601000	137528
Metoda comparatiei directe	678224	155200

In opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata pentru terenul in suprafata de 20000 m.p. este cea determinata prin metoda standard.

Valoarea de piata estimata de 601000 lei (137520 euro) pentru care evaluatorul si-a exprimat optiunea este sustinuta de caracteristicile terenului, de pozitia sa, in raport cu zona de unde se sfarseste intravilanul Municipiului Ploiesti.

137528 euro : 20000 m.p. = 6,88 euro/m.p.

601000 lei : 20000 m.p. = 30,05 lei/m.p.

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 15.05.2012. Comisia a hotarat faptul ca avand in vedere suprafata mare de teren, se impune efectuarea evaluarii de catre o firma cu care Municipiul Ploiesti are contract.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 9344/22.05.2012, S.C. Dalasoil S.R.L. a solicitat sa i se comunice data la care se va intruni Consiliul Local pentru a lua o decizie privind vanzarea terenului situat in Ploiesti, DN1B, KM 83, Tarlaua 13, Parcela A210.

S.C. Dalasoil S.R.L. a mentionat faptul ca este o firma specializata in eliminarea de reziduri si deseuri, fiind singura firma autorizata din jud. Prahova in tratarea si epurarea apelor uzate industriale de la terti.

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 29.05.2012. Comisia a stabilit faptul ca se va lua o hotarare ulterior intocmirii unui raport de evaluare de catre o societate specializata care sa aiba contract cu Municipiul Ploiesti.

Prin adresele nr. 18674/10.11.2011 si nr. 18674/24.01.2012, S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a fost invitata in vederea incheierii procesului verbal de predare – primire a terenului situat in Ploiesti, DN1B, KM 83, Tarlaua 13, Parcela A210, inasa aceasta nu a dat curs invitatiilor.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 16896/28.09.2012, S.C. Dalasoil S.R.L. a comunicat faptul ca a edificat cu acordul Municipiului Ploiesti o constructie definitiva, fapt atestat de autorizatia de construire nr. 483/11.06.2007.

Totodata, si-a exprimat disponibilitatea de a incheia un protocol ce va fi semnat de toate cele trei partile implicate in problema acestui teren.

Prin acest protocol si-au exprimat disponibilitatea ca dupa aprobarea vanzarii terenului de catre Consiliul Local in favoarea societatii, pentru a nu exista impedimente la perfectarea vanzarii, sa achite lipsa de folosinta a terenului pana la perfectarea vanzarii, la o valoare rezonabila tinand cont de criza economica actuala, cat si de pierderile suferite de societate ca urmare a imposibilitatii de utilizare a acestui teren in vederea desfasurarii de activitati de ecologizare benefice atat societatii, cat si municipalitatii.

Prin adresa nr. 1117/17.10.2012, Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat urmatoarele:

“Avand in vedere faptul ca la data de 01.12.2011 a expirat perioada pentru care a fost incheiat contractul de concesiune nr. 12150/23.11.2006, apreciem ca de la aceasta data si pana la predarea terenului pe baza de proces verbal de predare – primire se poate calcula contravaloarea lipsei de folosinta datorata de catre SC Petrotel Lukoil SA.

Luand in considerare faptul ca sumele mentionate reprezinta contravaloarea folosinta fara titlu a terenului concesionat catre SC Petrotel Lukoil SA, apreciem ca aceasta societate este indatorata a le achita.

Potrivit art. 1169 Cod Civil, Partile sunt libere sa incheie orice contracte si sa determine continutul acestora, in limitele impuse de lege, de ordinea publica si de bunele moravuri.

Totodata, in conformitate cu prevederile art. 1599 Cod Civil, obligatia de a plati o suma de bani ori de a executa o alta prestatie poate fi transmisa de debitor unei alte persoane:

- a) Fie printr-un contract incheiat intre debitorul initial si noul debitor, sub rezerva dispozitiilor art. 1605 (acordul creditorului);
- b) Fie printr-un contract incheiat intre creditor si noul debitor, prin care acesta din urma isi asuma obligatia.

Astfel, fata de cele mai sus precizate, apreciem ca nu exista impedimente de ordin legal in solutionarea favorabila a solicitarii S.C. Dalasoil S.R.L.”

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 06.11.2012. Comisia a emis aviz favorabil de principiu pentru evaluarea terenului de catre o firma agreata de Municipiul Ploiesti.

Prin adresa nr. 306639/13.11.2012, Directia Generala de Dezvoltare Urbana a comunicat urmatoarele:

- "Valabilitatea autorizatiei de construire nr. 483/2007 a expirat pe data de 11.06.2010, iar lucrarile de construire executate in baza acestei autorizatii au fost receptionate prin Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 483/05.07.2010.

Mentionam ca trebuie facuta diferentierea intre lucrarile de construire care au avut valabilitate 3 ani si lucrari de ecologizare a batalurilor care au avut ca termen de finalizare perioada din contractul de concesiune/respectiv cel de locatiune, deci pana la 01.12.2011. La expirarea acestui termen, terenul trebuia preluat pe baza de proces verbal de catre proprietar in conditiile in care lucrarile de ecologizare se finalizau complet.

In ceea ce priveste caracterul lucrarilor de construire, din documentatia vizata spre neschimbare ce a stat la baza emiterii autorizatiei de construire sus mentionate, reiese ca lucrarile autorizate au fost lucrari de **amplasare a unor instalatii cu caracter temporar** care sa functioneze pana la curatirea totala a batalurilor si redarea terenurilor afectate cadrului natural.

Prin urmare, lucrarile autorizate au constat in lucrari de constructii – montaj precum si lucrari de dezafectare a instalatiei de procesare, inclusiv a postamentelor si fundatiilor din beton si degajarea tuturor materialelor rezultate in urma demontarii.

Executantul avea obligatia de a executa toate lucrarile prevazute in autorizatia de construire, atat de amplasare a instalatiilor cat si de dezafectare a acestora, dupa finalizarea completa a activitatii de ecologizare a batalurilor.

Punctul de vedere al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana este acela ca autorizatia de construire a fost emisa cu respectarea prevederilor legale, iar scopul principal al concesiunii terenului a fost **reconstructia ecologica**, respectiv combaterea poluarii solului in vederea redarii in **circuitul agricol** al unui teren apartinand municipalitatii, dupa dezafectarea tuturor instalatiilor si dezafectarea zonei ocupate si nu in scopul vanzarii.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 20272/20.11.2012, S.C. Dalasoil S.R.L. a comunicat faptul ca societatea este de acord sa suporte toate costurile legate de evaluarea terenului pentru ca lipsa acesteia sa nu mai reprezinte un impediment la perfectarea vanzarii terenului.

In acest sens, au solicitat o factura fiscala in baza careia sa achite raportul de evaluare si astfel sa se incheie contractul de vanzare – cumparare.

Prin adresa nr. 2670/22.11.2012, Serviciul Achizitii Publice si Contracte a comunicat urmatoarele:

Serviciul Achizitii Publice si Contracte a initiat in Sistemul Electronic de Achizitii Publice procedura de licitatie publica pentru incheierea unui acord cadru pe 3 ani avand ca obiect "SERVICII DE EVALUARE SI REEVALUARE BUNURI ALE MUNICIPIULUI PLOIESTI", bunuri in care intra si terenurile aflate in patrimoniul Municipiului Ploiesti. Deschiderea ofertelor care se vor depune de catre operatorii economici interesati va avea loc in data de 11.12.2012, urmand ca ulterior comisia de evaluare sa stabileasca ofertantii castigatori cu care se va incheia acordul – cadru.

Pana la momentul incheierii acordului cadru, autoritatea contractanta nu se poate pronunta asupra alegerii unei firme de evaluare si nici nu poate demara o alta procedura de achizitie care sa aiba acelasi obiect cu cel mentionat mai sus.

- In cazul in care contravaloarea raportului de evaluare, de fapt a serviciilor de evaluare, va fi achitata direct de firma interesata de cumpararea terenului firmei de evaluare, deci nu exista necesitatea unei achizitii din bani publici, nu intra in atributiile Serviciului Achizitii Publice si Contracte de a proceda la alegerea unei firme de evaluare.

Solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 din data de 08.01.2013. Comisia a solicitat sa se prezinte documentatia de autorizare.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 1319/18.01.2013, S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a transmis Hotararea Tribunalului Prahova pronuntata in dosarul nr. 4619/105/2010 referitoare la solutionarea actiunii in constatarea rezilierii contractului de locatiune si a actiunii in evacuare formulate de catre S.C. Petrotel – Lukoil S.A. in contradictoriu cu parata S.C. Dalasoil S.R.L. si Municipiul Ploiesti in calitate de intervievent.

S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a mentionat faptul ca desi doreste sa predea catre Municipiul Ploiesti terenul sus mentionat, in aceleasi conditii de calitate si fertilitate avute la data preluarii, asa cum i-a fost solicitat, nu a putut deoarece pe terenul in cauza S.C. Dalasoil S.R.L. a construit in baza autorizatiei de construire nr. 483/11.06.2007 o instalatie de ecologizare pe care, nici pana la aceasta data S.C. Dalasoil S.R.L. nu a ridicat-o de pe teren, sustinand ca autorizatia emisa de catre Municipiul Ploiesti este pentru constructii definitive care nu pot fi ridicate si ca a obtinut aviz favorabil in vederea cumpararii acestui teren.

Prin Hotararea Tribunalului Prahova a fost respinsa, ca fiind neintemeiata, actiunea in evacuare formulata de catre S.C. Petrotel – Lukoil S.A. pe motivul ca societatea nu mai are nicio calitate asupra terenului, iar proprietarul de drept al terenului s-a opus actiunii in evacuarea paratei S.C. Dalasoil S.R.L., fapt ce reiese din concluziile scrise depuse la dosar de catre Municipiul Ploiesti prin adresa nr. 19466/08.11.2012.

In aceste conditii, S.C. Petrotel – Lukoil S.A. a solicitat sa i se comunice data, ora si locul prezentarii reprezentantilor societatii pentru incheierea si semnarea procesului verbal de predare – primire a terenului in conditiile existente. Totodata, a solicitat restituirea garantiei de buna executie in suma de 141705 lei achitata in baza contractului de concesiune.

In sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 29.01.2013 a fost reanalizata situatia existenta si solicitarile S.C. Dalasoil S.R.L. si a fost emis aviz nefavorabil pentru vanzarea terenului.

Solicitarile S.C. Dalasoil S.R.L. si S.C. Petrotel – Lukoil S.A. au fost analizate din nou in sedinta Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale din data de 12.02.2013. Comisia a amanat analiza situatiei existente pana la definitivarea unei proceduri de recuperare a lipsei de folosinta. Totodata, a solicitat Directiei Management Financiar – Contabilitate, Contracte, precum si Directiei Administratie Publica, Juridic Contencios, Achizitii Publice, Contracte punctul de vedere daca in urma incheierii unui protocol S.C. Dalasoil S.R.L. poate sa plateasca in numele S.C. Petrotel Lukoil S.A. contravaloarea lipsei de folosinta.

Prin adresa nr. 140/20.02.2013, Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat urmatoarele:

„Astfel cum ati mentionat in adresa nr. 141/18.02.2013, cat si avand in vedere Procesul verbal din data de 12.02.2013 al Comisiei nr. 2 din cadrul Consiliului Local Ploiesti, concesionarul are obligatia de a achita redeventa pana la predarea terenului pe baza de proces verbal de predare – primire, in conformitate cu art. 7.9. din contractul de concesiune nr. 12150/23.11.2006.

Cu privire la solicitarea S.C. Dalasoil S.R.L. in sensul incheierii unui parteneriat intre acesta, Municipiul Ploiesti si S.C. Petrotel – Lukoil S.A. in scopul compensarii sumelor reprezentand contravaloare lipsa folosinta, va comunicam faptul ca ne mentinem punctul de vedere exprimat si prin raspunsul la adresa dvs. nr. 692/04.10.2012, astfel:

Avand in vedere faptul ca la data de 01.12.2011 a expirat perioada pentru care a fost incheiat contractul de concesiune nr. 12150/23.11.2006, apreciem ca de la aceasta data si pana la predarea terenului pe baza de proces verbal de predare – primire se poate calcula contravaloarea lipsei de folosinta datorata de catre S.C. Petrotel – Lukoil S.A.

Luand in considerare faptul ca sumele mentionate de dvs. reprezinta contravaloarea lipsei de folosinta a terenului concesionat catre S.C. Petrotel – Lukoil S.A., apreciem ca aceasta societate este indatorata a le achita, avand in vedere faptul ca formele contractuale au fost incheiate cu aceasta societate, iar nu cu o terta persoana.

Potrivit art. 1169 c. civ. „Partile sunt libere sa incheie orice contracte si sa determine continutul acestora, in limitele impuse de lege, de ordine publica si de bunele moravuri”.

Totodata, in conformitate cu prevederile art. 1599 c.civ. „Obligatia de a plati o suma de bani ori de a executa o alta prestatie poate fi transmisa de debitor unei alte persoane:

- c) fie printr-un contract incheiat intre debitorul initial si noul debitor, sub rezerva dispozitiilor art. 1605 (acordul creditorului);
- d) fie printr-un contract incheiat intre creditor si noul debitor, prin care acesta din urma isi asuma obligatii”.

Astfel, se apreciaza ca nu exista impedimente de ordin legal in solutionarea favorabila a solicitarii S.C. Dalasoil S.R.L., cu privire la oportunitate, urmand a se pronunta comisia de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Ploiesti.

Mentionam faptul ca accesul la terenul în suprafață de 20.000 m.p. situat în Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210 se face pe lotul în suprafață de 4500 m.p. cu nr. cadastral provizoriu vechi 100382.

Intrucat in perioada 15.11.2011 – 27.02.2013, constructia a existat pe teren fara forme contractuale si faptul ca S.C. Petrotel – Lukoil S.A. nu a predat terenul catre Municipiul Ploiesti (conform art. 7.9. din contract), s-a procedat la calcularea contravalorii lipsei de folosinta a terenului situat in Ploiesti, Tarlaua 13, Parcela A210, conform sumelor prevazute in contractul de concesiune nr. 12150/23.11.2006 incheiat intre Municipiul Ploiesti si S.C. Petrotel – Lukoil S.A., fara majorari de intarziere, conform punctelor de vedere ale Serviciului Juridic Contencios, Contracte nr. 953/13.09.2010 si nr. 255/09.03.2011.

Calcul debit pentru perioada 15.11.2011 – 31.12.2011
196572,83 lei (redeventa aferenta anului 2011) – 163846 lei (suma achitata de catre S.C. Petrotel – Lukoil S.A., aferenta perioadei 01.01.2011 – 14.11.2011) = 32726,83 lei (aferenta perioadei 15.11.2011 – 31.12.2011).

Calcul debit pentru perioada 01.01.2012 – 31.12.2012
196572,83 lei (redeventa aferenta anului 2011) x 103,14% indice de inflatie dec. 2011 fata de dec. 2010 = 202745,22 lei/an.

Calcul debit pentru perioada 01.01.2013 – 27.02.2013
202745,22 lei (redeventa aferenta anului 2012) x 104,95% indice de inflatie dec. 2012 fata de dec. 2011 = 212781,11 lei/an.

212781,11 lei/an : 365 zile = 582,96 lei/zi

58 zile (31 zile ianuarie +27 zile februarie) x 582,96 lei/zi = 33811,68 lei

Debit total: 32726,83 lei + 202745,22 lei + 33811,68 lei = 269283,73 lei

Mentionam faptul ca suma de 269283,73 lei va fi recalculata pana la data predarii efective pe baza de proces verbal de predare – primire al terenului in suprafata de 24500 m.p. situat in Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210 incheiat intre Municipiul Ploiesti si S.C. Petrotel – Lukoil S.A., respectiv la data perfectarii contractului de vanzare – cumparare intre Municipiul Ploiesti si S.C. Dalasoil S.R.L.

La data de 27.02.2012 a fost transmis, prin Fan Courier Express, Raportul de evaluare pentru terenul situat in Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210 intocmit de S.C. Fidox S.R.L. in baza Acordului - cadru de prestari servicii nr. 3813/25.02.2013 incheiat intre Primaria Municipiului Ploiesti si S.C. Fidox S.R.L.

Pentru proprietatea imobiliară sus mentionata, evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Valoarea de piata a terenului este:

637.768 LEI ~ 145.400 EURO

(31,89 LEI/m.p. ~ 7,27 EURO/m.p.)

Curs LEI/EURO = 4,3810 LEI din 26.02.2013

DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV,

Florin Petrache

Avizat,

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS,

ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

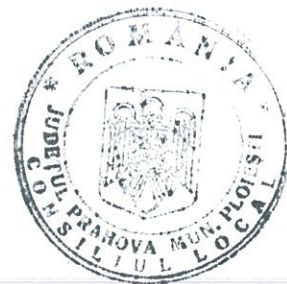
DIRECTOR EXECUTIV,

Iulia Alexandru

DIRECTIA MANAGEMENT FINANCIAR–CONTABIL, CONTRACTE

DIRECTOR EXECUTIV,

Nicoleta Craciunoiu



**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 aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 20.000 m.p. situat în Ploiești, Tarlaua 13, Parcela A210 către S.C. Dalasoil S.R.L.

și a emis:

AUIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,
Cristian Dumitru**

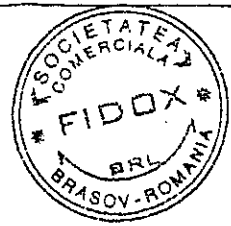
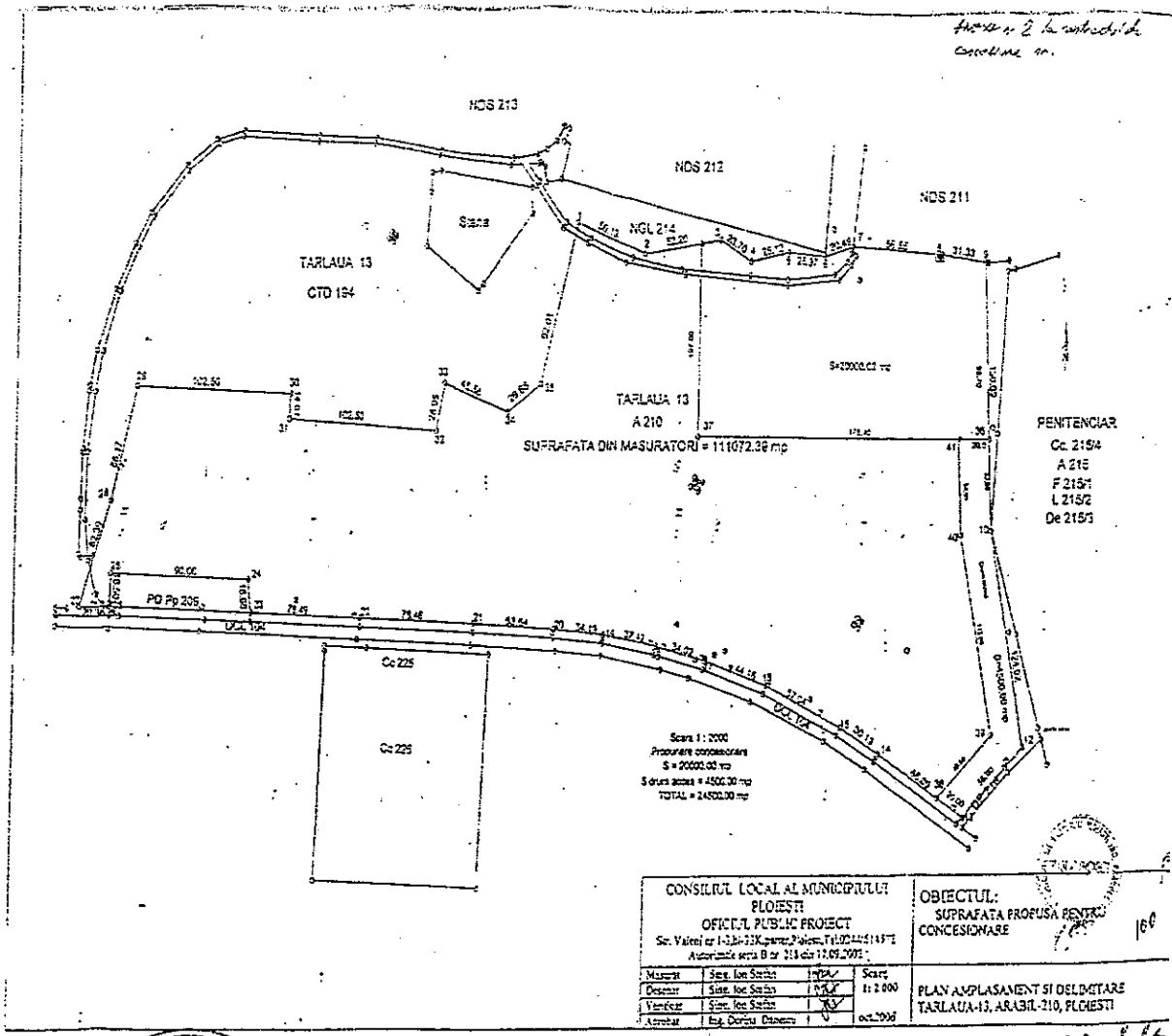
**SECRETAR,
Cristian Ganea**

Data: 26.02 2013

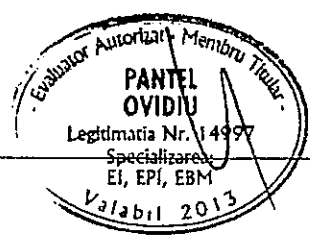
S.C. FIDOX S.R.L.
Localitatea Purcăreni, județul Brașov
- Evaluări întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant
PRIMĂRIA PLOIEȘTI
SERVICIUL PATRIMONIU
TEREN INTRAVILAN - TARLAUA 13 A210



Data: 26.02.2013



Referitor la: Evaluare - **TEREN INTRAVILAN TARLAUA 13 – A210**

S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ UNEAR autorizația nr.0023/22.03.2012, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular al UNEAR cu legitimația nr. 14997, în baza acordului cadru de prestări servicii nr.3813/25.02.2013 încheiat cu PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat în Tarlaua 13 – A210, localitatea Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 20.000 mp identificat în baza inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova.

Scopul evaluării este estimarea *valorii de piață* a bunului imobil menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare 2011, conform IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare, IVS 102 – Implementare, IVS 103 – Raportarea evaluării și IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, în vederea stabilirii valorii de impozitare, este definirea, explicarea și estimarea *valorii de piață a bunului imobil în vederea tranzacționării*.

Proprietarul bunului imobil MUNICIPIUL PLOIEȘTI

Clientul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-ul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentată de IULIAN BĂDESCU - PRIMAR.

1.2. Data evaluării: 26.02.2013

Data inspectării bunului mobil: 25.02.2013.

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standarde Internaționale de Evaluare 2011;
- IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Inventarul municipiului Ploiești
- Plan de încadrare în zonă
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR și RON/USD din 26.02.2013

1.4. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determină valoarea proprietății imobiliare în vederea tranzacționării. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori

Valoarea de piață a terenului este :

637.768 LEI ≈ 145.400 EURO

(31,89 LEI / mp ≈ 7,27 EURO / mp)

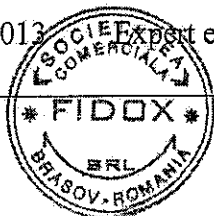
Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,3810 LEI din 26.02.2013

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la bunul mobil menționat mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Data: 26.02.2013



Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Pantel Ovidiu



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Data: 21.02.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

1.1 Identificarea bunului mobil – obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat în Tarlaua 13 – A210 , localitatea Ploiești , județ Prahova cu suprafață de 20.000 mp identificat în baza inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în standardele UNEVAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare 2011, în vederea stabilirii valorii de piață al terenului.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-ul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentată de IULIAN BĂDESCU - PRIMAR, în calitate de **client și destinatar**. Având în vedere Statutul UNEAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare 2011 și IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare, IVS 102 – Implementare, IVS 103 – Raportarea evaluării și IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Conform acestui standard, *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea 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.*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și recomandările cuprinse în – IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparația vânzărilor

Abordarea prin comparația vânzărilor se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute, luând în considerare o serie de criterii de comparație în funcție de care se realizează corecții ale valorilor.

1.5. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în 21.02.2013 în prezența reprezentanților proprietarului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-ul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentată de IULIAN BĂDESCU - PRIMAR. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna februarie 2013.

Data evaluării este **21.02.2013**.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,3863 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 21.02.2013. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a **valorii de piață** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor UNEVAR :

- ◆ Standardul Internațional de Evaluare 2011,
- ◆ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare,
- ◆ IVS 102 – Implementare,
- ◆ IVS 103 – Raportarea evaluării
- ◆ IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- ◆ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ◆ inspecția proprietății imobiliare;
- ◆ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ◆ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ◆ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- ◆ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ◆ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către UNEAR.

1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- ◆ Inventarul Municipiului Ploiești
- ◆ Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- ◆ Catalog "Aplicații cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL București 2010
- ◆ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață județului Brașov, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;-
- ◆ Adresele de pe internet www.imobiliare.ro
- ◆ Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- ◆ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ◆ Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ◆ Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ◆ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ◆ Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- ◆ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ◆ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ◆ Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- ◆ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- ◆ Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- ◆ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.12. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL

2.1. Descrierea juridică a bunului mobil

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale. Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Identificarea bunului imobil s-a făcut în baza : Inventarul Municipiului Ploiești

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat în Tarlaua 13 – A210 , localitatea Ploiești , județ Prahova cu suprafață de 20.000 mp identificat în baza inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova.

2.2. Situația juridică

Proprietatea imobiliară susmenționată aparține PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-ul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentată de IULIAN BĂDESCU - PRIMAR.. Nu a fost prezentat vreun act și nici nu avem cunoștință despre o situație litigioasă care să aibă ca obiect al litigiului proprietatea în studiu.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în intravilanul municipiului Ploiești, jud Prahova

Tipul zonei de amplasare:

- Zona periferică a localității,

În zonă se află:

- Zonă industrială și servicii

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): poluare absentă

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare: **Zonă periferică industrială și servicii, cu posibilități de dezvoltare. Fără utilități. Poluare absentă.**

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat în Tarlăua 13 – A210, localitatea Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 20.000 mp identificat în baza inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova. Se evaluează dreptul de proprietate înscris în Inventarul Municipiului Ploiești. Terenul este 100% plat având forma aproximativă a unui dreptunghi cu o latură neregulată sub formă de zig – zag. Accesul se face pe un drum de servitute cu o suprafață de 4.500 mp și o lungime de aproximativ 230 m din drumul comunal local 104.

Capitolul 3**ANALIZA PIETEI IMOBILIARE****3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare**

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

Piața studiată este cea a clădirilor de spații industriale în general.

Natura zonei studiate este: zona industrială.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Având în vedere că spațiile industriale sunt relativ puțin căutate, putem afirma că cererea este redusă mult și nu se întrevăd semne de revigorare apropiată a activității economice.

Un element important care va influența intensitatea cererii și implicit prețurile de tranzacționare îl va reprezenta dezvoltarea continuă a comerțului și serviciilor.

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de proprietăți similare este relativ mică, numărul fiind limitat datorită expectativei atât a vânzătorilor cât și a cumpărătorilor, expectativă care se datorează crizei economico-financiare.

Din studiul ofertelor imobiliare s-au găsit spații similare ofertate, rezultând o piață cu oarecare interes pentru acest tip de spații.

3.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu piețele de bunuri, de valori imobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

În acest moment piața este în stagnare evidentă, numărul tranzacțiilor imobiliare fiind deosebit de scăzut. În ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți imobiliare similare celei evaluate, și acestea sunt reduse datorită tot factorilor enumerați mai sus.

Capitolul 4

Definiții IVS (International Valuation Standard)

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Data evaluării – data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare – toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de *proprietatea imobiliară*.

Fond comercial – orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală – un activ nemonetar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanță fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară – proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială – o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la *data evaluării*, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la *data evaluării*.

Proprietate generatoare de afaceri – orice tip de *proprietate imobiliară* desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară – terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanente atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii – o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție – valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă – prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială – o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un *cumpărător special*.

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea sinergiei – un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate.

Evaluare și raționament 1. Aplicarea principiilor din aceste standarde, la situațiile specifice, va cere exercitarea raționamentului: Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu ar trebui să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua rezultatul evaluării. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și orice alte ipoteze aplicabile valorii.

Independență și obiectivitate

2. Procesul de evaluare impune evaluatorului să aplice raționamente imparțiale cu privire la încrederea care trebuie atribuită diferitelor date factice sau ipoteze utilizate pentru a ajunge la o concluzie asupra valorii. Pentru ca o evaluare să fie credibilă, este important ca acele raționamente să fie receptate ca fiind aplicate într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi care influențează procesul.

3. Multe țări au legi sau reglementări care permit numai anumitor persoane să evalueze anumite clase de active, pentru diferite scopuri. În plus, multe corpuri profesionale și furnizori de servicii de evaluare au coduri etice care cer identificarea și dezvăluirea potențialelor conflicte de interes. Scopul acestor standarde este acela de a elabora principii și definiții recunoscute la nivel internațional pentru efectuarea și raportarea evaluărilor. Ele nu se referă la relațiile dintre clienții evaluărilor și evaluatori, iar problemele referitoare la comportamentul deontologic și etic al evaluatorilor revin organizațiilor profesionale sau altor organizații care au un rol de reglementare pentru evaluatori.

4. Chiar dacă regulile de conduită pentru evaluatori nu fac obiectul acestor standarde, totuși este fundamentală aplicarea de controale și proceduri adecvate, pentru a se asigura gradul de independență și obiectivitate necesar în procesul de evaluare, astfel încât rezultatul să fie privit ca fiind obiectiv. În cazul în care scopul evaluării solicită ca evaluatorul să aibă un anumit statut sau să se dezvăluie statutul acestuia, cerințele sunt prezentate în standardul corespunzător.

Competență

5. Deoarece evaluarea solicită exercitarea abilității și raționamentului profesional, este esențial ca evaluările să fie efectuate de către o persoană sau de o firmă care posedă abilitățile tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se comercializează și despre scopul evaluării.

6. În cazul evaluărilor complexe sau a unui număr mare de active, este acceptabil pentru evaluator să solicite asistență din partea specialiștilor, în anumite aspecte ale angajamentului său integral, cu condiția ca acest lucru să fie prezentat în sfera misiunii de evaluare

Preț, cost și valoare

7. Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

8. Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt concret. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

9. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie:(a) fie asupra celui mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, în cadrul unui schimb,(b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ. O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unei anumite părți titulare a proprietății.

10. Cuvântul „evaluare” se referă atât la valoarea estimată (concluzia evaluării), cât și la determinarea valorii estimate (actul de a evalua). În aceste standarde, sensul acestui cuvânt ar trebui să rezulte clar din contextul în care este folosit. Acolo unde există riscul unei confuzii sau este nevoie de a face distincția clară între sensurile alternative, se utilizează cuvinte adiționale

Piața 1. O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile

dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

12. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la *data evaluării*. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață. O piață

poate fi definită pe baza unor criterii variate. Acestea sunt: (a) bunurile sau serviciile care se comercializează, de exemplu piața autovehiculelor este diferită de piața aurului, (b) limitările dimensiunii sau distribuției, de exemplu un producător de bunuri ar putea să nu dețină infrastructura de distribuție sau de comercializare pentru a vinde utilizatorilor finali, iar utilizatorii finali ar putea să nu solicite bunurile în volumul la care acestea se produc de către producător, (c) geografic, de exemplu piața bunurilor sau serviciilor similare poate fi locală, regională, națională sau internațională.

13. Totuși, cu toate că în orice moment o piață poate fi independentă și poate fi puțin influențată de activitatea de pe alte piețe, pe o anumită perioadă de timp piețele se vor influența reciproc. De exemplu, la o anumită dată, prețul unui activ dintr-o țară poate fi mai mare decât cel care ar putea fi obținut în altă țară, pentru un activ identic. Dacă sunt ignorate orice efecte posibile de distorsiune, cauzate de restricțiile guvernamentale de comercializare sau de politicile fiscale, în timp, furnizorii ar majora oferta de mărfă către țara în care pot obține un preț ridicat și ar diminua oferta către țara în care prețul a fost micșorat, aducând astfel prețurile la aproximativ același nivel.

14. Dacă din context nu rezultă în mod clar, referințele din IVS cu privire la piață se referă la piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la *data evaluării*, și la care au acces mulți participanți pe piață, inclusiv proprietarul curent.

15. Rareori piețele funcționează perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obișnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria cunoștințelor deținute de participanții pe piață. Deoarece participanții pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la *data evaluării*, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Activitatea pieței

16. Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mică față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o delimitare clar definită între o piață activă și o piață inactivă.

17. Când cererea este mai mare față de ofertă, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o activitate în creștere. Opusul este cazul când cererea este mică și prețurile scad. Totuși, nivelurile diferite ale activității sunt mai degrabă un răspuns la mișcarea prețurilor decât o cauză a acesteia. Tranzacțiile pot avea loc și au loc pe piețe care, în mod curent, sunt mai puțin active decât este normal și, ceea ce este important, cumpărătorii potențiali vor avea în minte un preț pentru care sunt dispuși să intre pe piață.

18. Informațiile despre preț de pe o piață inactivă pot fi totuși o dovadă a *valorii de piață*. O perioadă de scădere a prețurilor este posibil să cunoască atât o diminuare a nivelurilor activității, cât și o creștere a vânzărilor care pot fi considerate „forțate”. Totuși, pe piețele în declin, există vânzători care nu acționează sub constrângerea de a vinde și a nu ține cont de dovada prețurilor realizate de astfel de vânzători ar însemna ignorarea realităților pieței.

Participanții pe piață

19. Informațiile din IVS, cu privire la participanții pe piață, se referă la toate persoanele, companiile sau la alte entități care sunt implicate în tranzacții curente sau care intenționează să intre într-o

tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice optici atribuite participanților pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la *data evaluării* și nu cele ale unor anumite persoane sau entități.

20. În efectuarea unei evaluări bazate pe date de piață, circumstanțele faptice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumpărător potențial nu sunt relevante, deoarece atât vânzătorul hotărât, cât și cumpărătorul hotărât sunt persoane sau entități ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piață. Aceste atribute sunt comentate în cadrul conceptual referitor la *valoarea de piață*. Cadrul conceptual cere, de asemenea, excluderea oricărui element al *valorii speciale* sau oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților pe piață.

Factorii specifici entității

21. Factorii care sunt specifici unui anumit cumpărător sau vânzător și care nu sunt disponibili participanților pe piață sunt excluși din datele de intrare utilizate la o evaluare bazată pe informații de piață. Exemple de factori specifici entității, care pot să nu fie disponibili majorității participanților pe piață, sunt următorii: (a) valoarea suplimentară rezultată din crearea unui portofoliu de active similare, (b) sinergii unice dintre activ și alte active deținute de entitate, (c) drepturile sau restricțiile legale, (d) beneficiul fiscal din impozitare sau povara fiscală, (e) o abilitate de a exploata un activ care este unică pentru acea entitate.

22. Determinarea faptului că astfel de factori sunt specifici entității sau că vor fi disponibili altora pe piață se face de la caz, la caz. De exemplu, se poate ca un activ să nu se tranzacționeze în mod normal ca element de sine stătător, ci ca parte a unui grup. Orice sinergii cu activele înrudite vor fi transferate participanților pe piață împreună cu transferul grupului și deci, nu sunt specifice entității.

23. Dacă obiectivul evaluării este determinarea valorii pentru un anumit proprietar, în evaluarea activului sunt reflectați factorii specifici entității. Următoarele exemple prezintă situațiile în care poate fi cerută valoarea pentru un anumit proprietar: (a) fundamentarea deciziilor de investiții, (b) verificarea performanței unui activ.

Agregarea

24. Adesea, valoarea unui activ individual este dependentă de asocierea lui cu alte active relaționate. Exemple sunt: (a) compensarea activelor și datoriilor într-un portofoliu de instrumente financiare, (b) un portofoliu de proprietăți care se completează unele pe celelalte, oferind cumpărătorului potențial fie un venit ridicat, fie o prezență în locații strategice, (c) un grup de mașini dintr-o linie de producție sau programul informatic necesar pentru funcționarea unei/unor mașini, (d) rețete și brevete de invenție care susțin un brand, (e) teren, clădiri și imobilizări corporale mobile interdependente utilizate într-o întreprindere.

25. Când se cere evaluarea activelor care sunt deținute în combinație cu alte active complementare sau conexe, este important să se definească clar dacă este vorba de un grup sau portofoliu de active care va fi evaluat sau de active individuale. În cel de al doilea caz, este important să se stabilească dacă fiecare activ se va evalua: (a) ca un element individual, dar asumând ipoteza că celelalte active sunt disponibile pentru un cumpărător, sau (b) ca un element individual, dar asumând ipoteza că celelalte active nu sunt disponibile pentru un cumpărător.

Tipul valorii

26. Un *tip al valorii* este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

27. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus pe piață. În funcție de scopul evaluării, tipul adecvat al valorii va fi diferit: Un *tip al valorii* ar trebui să fie în mod clar diferențiat de: (a) abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii, (b) tipul activului care este evaluat, (c) starea efectivă sau atribuită a unui activ, la momentul evaluării, (d) orice ipoteze suplimentare sau *ipoteze speciale* care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

28. Un *tip al valorii* poate fi inclus în una din cele trei categorii principale: (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care ar fi obținut într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează *valoarea de piață*, așa cum este definită în aceste

standarde;(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanții pe piață. În această categorie se încadrează *valoarea de investiție* și *valoarea specială*, așa cum sunt definite în aceste standarde;(c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice pentru schimbul unui activ. Deși părțile ar putea să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate, decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează *valoarea justă*, așa cum este definită în aceste standarde.

29. Evaluările pot solicita utilizarea diferitelor *tipuri ale valorii*, care sunt definite printr-o lege, o reglementare, un contract privat sau un alt document. Deși astfel de tipuri ale valorii pot părea ca fiind similare cu *tipurile valorii* definite în aceste standarde, aplicarea lor poate solicita o abordare diferită de cea descrisă în IVS, cu excepția cazului când, în documentul respectiv, se fac referințe fără echivoc la IVS. Astfel de tipuri ale valorii trebuie să fie interpretate și aplicate conform prevederilor din documentul sursă. Exemple de *tipuri ale valorii*, care sunt definite în alte reglementări, sunt diferitele baze de evaluare fundamentate în Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și în alte standarde de contabilitate.

Valoarea de piață

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

31. Definiția *valorii de piață* se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătit pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și lease-back, contraprestațiile sau facilitățile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și de orice element al *valorii speciale*; (b) „un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată, decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele definiției *valorii de piață* la *data evaluării*;(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o altă dată. Mărimea *valorii* va reflecta starea și circumstanțele pieței curente, așa cum sunt ele la *data efectivă a evaluării* și nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare. Definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și încheierii contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care ar putea altfel să apară;(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente, decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” este una care are loc între părți care nu au o relație anumită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca

nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără legătură între ele, fiecare acționând în mod independent; (g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de *data evaluării*; (h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările efective și potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării; (i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

32. Conceptul *valoarea de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața pe care este expus activul pentru vânzare este cea pe care activul care se schimbă este tranzacționat normal

33. *Valoarea de piață* a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

34. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător, poate fi diferită de *cea mai bună utilizare* a acestuia, când activul este o parte a unui grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

35. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

(a) să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață, (b) să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic, (c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Costuri de tranzacționare

36. *Valoarea de piață* este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o corecție pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Valoarea de investiție

37. *Valoarea de investiție* este valoarea unui activ pentru proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru scopuri de exploatare.

38. Aceasta este un *tip al valorii* specific entității. Deși valoarea pentru proprietar a unui activ poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest *tip al*

valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. *Valoarea de investiție* reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției. Diferența dintre *valoarea de investiție* a unui activ și *valoarea lui de piață* reprezintă motivația pentru cumpărători sau pentru vânzatori de a intra pe piață.

Valoarea justă

39. *Valoarea justă* este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

40. Definiția valorii juste din IFRS este diferită de cea de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu *valoarea de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în IVS 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

41. Pentru alte scopuri decât pentru utilizarea în situațiile financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în contextul judiciar. În contrast, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții pe piață, să nu fie luat în considerare.

42. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

43. Exemple de utilizare a *valorii juste* includ: (a) determinarea unui preț care este just pentru acționariatul unei întreprinderi necotate, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi just pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, (b) determinarea unui preț care ar fi just pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

Valoarea specială

44. *Valoarea specială* este o sumă de bani care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un *cumpărător special*.

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

46. *Valoarea specială* poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător, decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. *Valoarea de piață* cere eliminarea oricărui element al *valorii speciale*, deoarece la orice moment dat se presupune că există un cumpărător hotărât și nu un anumit cumpărător hotărât.

47. Când *valoarea specială* este identificată, aceasta ar trebui raportată și diferențiată clar de *valoarea de piață*.

Valoarea sinergiei

48. *Valoarea sinergiei* este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multor active sau drepturi, în urma căreia valoarea dreptului combinat este mai mare decât suma valorilor separate. Dacă sinergiile sunt disponibile numai unui anumit cumpărător, atunci acesta este un exemplu de *valoare specială*.

Ipoteze 49. Deseori este necesar ca, pe lângă stabilirea *tipului valorii*, să se formuleze o ipoteză sau mai multe ipoteze, pentru a clarifica fie starea activului în cadrul schimbului ipotetic, fie situațiile în care se presupune că activul se schimbă. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

50. Exemple de ipoteze suplimentare uzuale, fără a se limita numai la acestea, sunt:

- ipoteza că întreprinderea este transferată ca o entitate completă aflată în exploatare,
- ipoteza că activele folosite într-o întreprindere sunt transferate separat de întreprindere, fie în mod individual, fie ca grup,

- ipoteza că un activ evaluat individual este transferat împreună cu alte active complementare
- ipoteza că un pachet de acțiuni este transferat fie ca pachet, fie în considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic.

51. Când se stabilește o ipoteză prin care se asumă situații care diferă de cele existente la data evaluării, ipoteza respectivă devine o *ipoteză specială* (a se vedea IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare*). *Ipotezele speciale* sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că aceasta reflectă un punct de vedere care nu ar fi luat în considerare de participanții de pe piață, la data evaluării.

52. Ipotezele și *ipotezele speciale* trebuie să fie rezonabile și să fie relevante în raport cu scopul pentru care este cerută evaluarea.

Vânzări forțate

53. Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Cu excepția cazului când natura presiunii și motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist. Prețul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forțată va reflecta mai degrabă situațiile lui speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția *valorii de piață*. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu *valoarea de piață* sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un *tip al valorii* distinct.

54. Dacă se cere o indicație asupra prețului obținabil într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin emiterea unor ipoteze adecvate.

Dacă la data evaluării aceste situații nu există, ele trebuie clar identificate ca fiind *ipoteze speciale*.

55. Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate”, deoarece un vânzător ar putea spera la un preț mai bun dacă condițiile de piață se îmbunătățesc. Cu excepția cazului în care vânzătorul este obligat să vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, vânzătorul va fi un vânzător hotărât, conform definiției *valorii de piață*

Abordări în evaluare

56. Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în acest Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Abordarea prin piață

57. *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

58. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare

care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit 59. *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

60. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

61. Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

62. *Abordarea prin venit* poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

Abordarea prin cost

63. *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

64. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

Metode de aplicare

65. Fiecare din aceste abordări principale în evaluare includ diferite metode detaliate de aplicare. Diferitele metode, care se folosesc în mod uzual pentru diferitele clase de active, sunt comentate în Standardele referitoare la active.

Date de intrare pentru evaluare

66. Datele de intrare pentru evaluare se referă la datele și la alte informații care se utilizează în oricare dintre abordările în evaluare descrise în acest standard. Aceste date de intrare pot fi date reale sau date asumate.

67. Exemple de date de intrare reale sunt:

- prețurile obținute pentru active similare sau identice,
- fluxul de numerar efectiv generat de activ,
- costul efectiv al activelor identice sau similare.

68. Exemple de date de intrare asumate sunt:

- fluxurile de numerar estimate sau previzionate,
- costul estimat al unui activ ipotetic,
- atitudinea percepută față de risc a participanților pe piață.

69. O credibilitate mai mare poate fi acordată, în mod normal, datelor de intrare reale; totuși, când acestea sunt mai puțin relevante, de exemplu, când dovada despre tranzacțiile reale este învechită, când fluxurile de numerar istorice nu sunt indicative pentru fluxurile de numerar viitoare sau când informația despre costul efectiv este costul istoric, se poate acorda o relevanță mai mare datelor de intrare asumate.

70. În mod normal, o evaluare va fi mai sigură atunci când există multe date de intrare. Când există puține date de intrare, trebuie avută o grijă deosebită la analiza și verificarea acestora.

71. În cazul în care datele de intrare conțin dovezi despre o tranzacție, ar trebui luate precauții când se verifică dacă termenii tranzacției respective au fost conformi cu cei precizați în *tipul valorii* cerut.

72. Natura și sursa datelor de intrare pentru evaluare trebuie să reflecte *tipul valorii*, care, la rândul lui depinde de scopul evaluării. De exemplu, pentru estimarea *valorii de piață* pot fi utilizate

diferitele abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe date obținute din piață. *Abordarea prin piață* va utiliza, prin definiție, date de intrare derivate din piață. Pentru a indica *valoarea de piață*, *abordarea prin venit* ar trebui să fie aplicată prin utilizarea datelor de intrare și a ipotezelor care ar fi adoptate de către participanții pe piață. Pentru a indica *valoarea de piață* utilizându-se *abordarea prin cost*, ar trebui determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierei existente pe piață. Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață activului evaluat vor determina care metodă este cea mai relevantă și adecvată. Fiecare abordare sau metodă ar trebui să ofere o indicație despre *valoarea de piață*, dacă se bazează pe date oferite de piață, analizate în mod corespunzător.

73. În general, abordările și metodele de evaluare sunt aceleași pentru orice tipuri de evaluări. Totuși, evaluarea diferitelor tipuri de active implică surse diferite de date, care trebuie să reflecte piața pe care activele vor fi evaluate. De exemplu, investiția în *proprietatea imobiliară* deținută de o companie va fi evaluată în contextul pieței imobiliare relevante pe care se comercializează *proprietatea imobiliară*, în timp ce acțiunile aceleiași companii vor fi evaluate în contextul pieței pe care se tranzacționează acțiunile.

IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

1. Principiile conținute în Standardele generale se aplică la evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Acest standard include doar modificările, cerințele suplimentare sau exemplele specifice privind modul de aplicare a Standardelor generale pentru evaluările care cad sub incidența acestui standard.

Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)

2. Pentru respectarea cerinței din IVS 101, paragraful 2(d), de identificare a activului care se evaluează, trebuie incluse următoarele considerente:

- o descriere a dreptului asupra *proprietății imobiliare* care se evaluează;
- identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul evaluat.

3. Pentru respectarea cerințelor din IVS 101, paragrafele 2(g) și 2(h), de prezentare a amplitudinii investigației și a naturii și surselor de informații utilizate, trebuie incluse următoarele considerente:

- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra *proprietății imobiliare* și a oricăror drepturi înrudite relevante;
- amploarea oricărei inspecții;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafețele oricărei clădiri;
- responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării oricărei clădiri;
- amploarea investigației privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor; existența oricăror informații privind starea solului și a fundației;
- responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale.

4. Exemple tipice de *ipoteze speciale*, care pot fi convenite și confirmate pentru conformarea cu cerința IVS 101, sunt:

- că a apărut o modificare fizică specificată, de exemplu o clădire propusă este evaluată ca și cum ar fi finalizată la *data evaluării*;
- că a apărut o modificare în statutul clădirii, de exemplu o clădire vacantă a fost închiriată sau o clădire închiriată a devenit vacantă la *data evaluării*.

COMENTARII

Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

C1. Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

- (a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice clădiri existente pe acesta, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege; b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de folosință a unei suprafețe specificate de teren sau clădiri, pentru o anumită perioadă, de exemplu conform clauzelor unui contract de închiriere; (c) un drept de folosință

a terenului sau clădirilor, fără un drept exclusiv de folosință, de exemplu dreptul de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

C2 Drepturile asupra proprietății imobiliare pot fi deținute în comun, caz în care mai mulți titulari îl pot partaja sau individual, când fiecare titular deține o anumită cotă-parte.

C3 Deși în țări diferite se utilizează diferite cuvinte și termeni pentru a descrie aceste tipuri principale de drepturi asupra *proprietății imobiliare*, conceptele de drept absolut de proprietate, de drept exclusiv asupra proprietății pentru o perioadă limitată de timp sau de drept neexclusiv asupra proprietății pentru un scop anumit sunt comune celor mai multe jurisdicții. Caracteristica de fi inamovibil/e a terenului și a clădirilor semnifică faptul că într-o tranzacție este transferat dreptul deținut de o parte și nu fizic, terenul și clădirile. Deci, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și clădirilor.

Ierarhia drepturilor

C4. Aceste tipuri diferite de drepturi asupra *proprietății imobiliare* nu se exclud reciproc. Un drept absolut de proprietate poate fi subiectul unuia sau mai multor drepturi subordonate. Titularul dreptului de proprietate absolut poate acorda un drept de închiriere asupra unei părți sau asupra întregii sale proprietăți. Drepturile de închiriere acordate direct de către titularul dreptului absolut de proprietate sunt drepturi de „închiriere inițială”. Dacă nu este interzis prin termenii contractului de închiriere, titularul dreptului de închiriere inițială poate închiria o parte sau întreaga proprietate unei terțe părți, care este numită drept de subînchiriere. Durata dreptului de subînchiriere va fi întotdeauna mai scurtă decât durata închirierii inițiale, din care provine, chiar și cu o singură zi.

C5. Aceste drepturi asupra proprietății imobiliare vor avea propriile lor caracteristici, așa cum se prezintă în exemplele următoare:

- deși un drept absolut de proprietate acordă un drept integral de proprietate în mod perpetuu, el poate fi afectat de drepturi subordonate. Aceste drepturi subordonate pot include închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract;
- un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, din care a fost creat. Contractul de închiriere va include în mod normal obligațiile chiriașului, de exemplu plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, poate impune condiții sau restricții, cum ar fi modul de folosință a proprietății sau modul de transfer al dreptului către o terță parte;
- un drept de folosință poate fi deținut în mod perpetuu sau pe o perioadă determinată. Dreptul poate depinde de acțiuneadeținătorului de a face plățile sau de a respecta anumite condiții convenite.

C6. De aceea, când se evaluează un drept asupra *proprietății imobiliare* este necesar să se identifice natura drepturilor deținute de titularul acelui drept și să se aibă în vedere orice limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți. În mod frecvent, suma valorilor diferitelor drepturi individuale asupra aceleiași proprietăți va fi diferită de valoarea dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini.

C7. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

Chiria C8. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este diferită, *chiria de piață*.

C9. *Chiria de piață* este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

C10. Comentariile prezentate pentru definiția similară a *valorii de piață* din IVS - *Cadrul general*, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției *chiriei de piață*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate

imobiliară, la *data evaluării*, între participanții pe piață. O valoare a *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

C11. Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract de închiriere curent. Ea poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili

beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului **itandarde referitoare**

Abordări în evaluare

C12. Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în *IVS - Cadrul general*, pot fi aplicate pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Abordarea prin piață

C13. Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

C14. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

C15. În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii cerut*;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării cerută*.

Abordarea prin venit

C16. Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

C17. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și

recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

C18. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

C19. Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzactionate pe piață, între participanții pe piață.

C20. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc“ a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

C21. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

Abordarea prin cost

C22. Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net5 (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

C 23. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

C24. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Aplicabilitatea și limitările tehnicilor de evaluare a terenului

1. Comparația directă

PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2 Extracția

PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3 Alocarea

PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală

PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

5 Capitalizarea rentei funciare

PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6. Analiza parcelării și dezvoltării

PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

Capitolul 5 EVALUAREA IMOBILULUI

5.1. Generalități

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat în Tarlaua 13 – A210 , localitatea Ploiești , județ Prahova cu suprafață de 20.000 mp identificat în baza inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit.

Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- ◆ terenul deținut în proprietate indiviză este liber
- ◆ imobilele existente în zonă sunt de natura spațiilor industriale fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a imobilului **utilizarea actuală.**

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.anunt-web.ro; www.m.imobiliare.net), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Situarea terenului	Suprafața	Front stradal	Utilități	Construcție pe teren	Preț / mp
Ploiești	25.000 mp	77,61 m	toate	Nu	12,00 EUR/mp
Ploiești	48.500 mp	64,00 m	toate	Nu	4,00 EUR/mp
Ploiești	55.000 mp	120,00 m	toate	Nu	8,00 EUR/mp
Ploiești	4.887 mp	22,00 m	toate	Nu	40,92 EUR/mp

Terenul evaluat:

Situarea terenului	Suprafața	Front stradal	Utilități	Preț / mp
Ploiești	20.000 mp	Drum servitute	nu	-

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoarea de piață terenului prin metoda comparației, este:

637.768 LEI ≈ 145.400 EURO

(31,89 LEI / mp ≈ 7,27 EURO / mp)

ANEXA 1 - COMPARAȚII TEREN

Elemente de comparație	Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.2	Comp.4
Adresă	Ploiești	Ploiești	Ploiești	Ploiești	Ploiești
Suprafață	20.000,00	25.000,00	48.500,00	55.000,00	4.887,00
Front stradal (ml)	20 ml	77,61 ml	64 ml	120 ml	22 ml
Acces	drum servitute	la un drum	la un drum	la un drum	la un drum
Data	feb.2013	feb.2013	feb.2013	feb.2013	feb.2013
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)		12,00	4,00	8,00	40,92
1 Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție %		-15%	-15%	-15%	-15%
Corecție (€/mp)		-1,80	-0,60	-1,20	-6,14
Preț corectat (€/mp)		10,20	3,40	6,80	34,78
2 Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție (€/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (€/mp)		10,20	3,40	6,80	34,78
3 Condiții de piață (data)	feb.13	feb.13	feb.13	feb.13	feb.13
Corecție (€/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (€/mp)		10,20	3,40	6,80	34,78
4 Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (€/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (€/mp)		10,20	3,40	6,80	34,78
5 Condiții de vânzare	normal	similar	similar	similar	similar
Corecție %		0%	0%	0%	0%
Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat (€/mp)		10,20	3,40	6,80	34,78
6 Zonare	intravilan	similară	similară	similară	similară
Corecție %		0%	0%	0%	0%
Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat (€/mp)		10,20	3,40	6,80	34,78

7	Localizare	Periferic	mai bun	similar	similar	mai bun
	Corecție % (cf.stud.piata)		-5%	0%	0%	-5%
	Corecție (€/mp)		-0,51	0,00	0,00	-1,74
	Preț corectat (€/mp)		9,69	3,40	6,80	33,04
8	Utilități	nu	da	da	da	da
	Corecție (€/mp)		-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
	Preț corectat (€/mp)		7,69	1,40	4,80	31,04
9	Construit	liber	liber	liber	liber	liber
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		7,69	1,40	4,80	31,04
10	Front stradal	drum servitute	77,61 ml	64 ml	120 ml	22 ml
	Corecție %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Corecție (€/mp)		-0,38	-0,07	-0,24	-1,55
	Preț corectat (€/mp)		7,31	1,33	4,56	29,49
11	Suprafață	20.000,00	25.000	48.500	55.000	4.887
	Corecție %		-0,50%	-28,50%	-35,00%	15,11%
	Corecție (€/mp)		-0,04	-0,38	-1,60	4,46
	Preț corectat (€/mp)		7,27	0,95	2,96	33,95
PREȚ CORECTAT (€/mp)			7,27	0,95	2,96	33,95
CORECȚIA TOT. NETĂ			-4,73	-3,05	-5,04	-6,97
CORECȚIA TOT. NETĂ %			-39%	-76%	-63%	-17%
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)			4,73	3,05	5,04	15,89
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			46,38%	89,68%	74,06%	45,67%
VALOARE PROPUȘĂ (€/mp)			7,27			
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)			31,89			
VALOARE TOTALĂ TEREN (€)			145.400			
VALOARE TOTALĂ TEREN (Lei)			637.768			

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.1, deci valoarea propusă este 7,27 Euro/mp

Justificarea corecțiilor :

Tipul tranzacției – s-a aplicat o corecție de – 15% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacției

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea subiect este ocupată de proprietar. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Zonare – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile fiind în aceeași tip de zonă rezultă o corecție nulă.

Localizare – s-au aplicat corecții la comparabilele din zone diferite cu subiectul

Utilități – s-au aplicat corecții toate terenurile comparabile având toate utilitățile

Construit – terenul subiect este liber nu s-au aplicat corecții

Front stradal – s-au aplicat corecții în funcție de dimensiunea frontului stradal

Suprafața – s-au aplicat corecții procentuale de +/- 0,1% la fiecare mp diferență

Capitolul 6
RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Valoarea este o predicție.

În concluzie :

Valoarea de piață a terenului este :
637.768 LEI ≈ 145.400 EURO

(31,89 LEI / mp ≈ 7,27 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,3810 LEI din 26.02.2013

Data: 26.02.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu

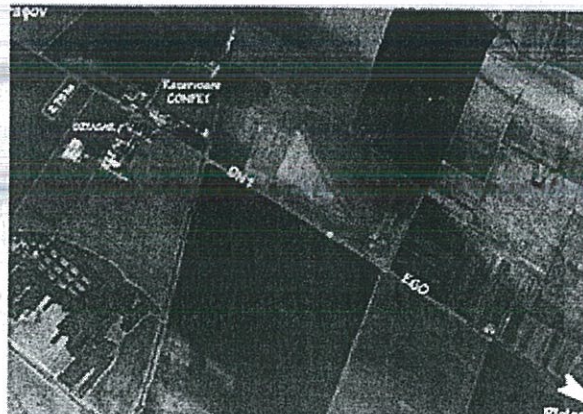
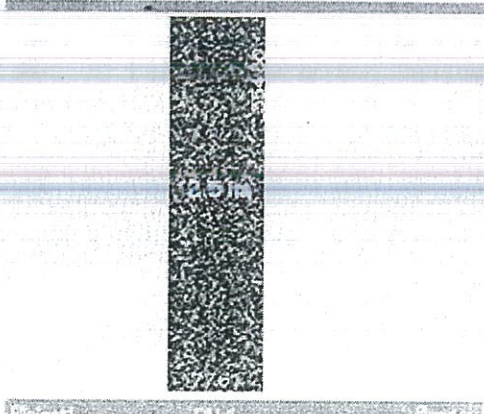


1.Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri - Zona Exterior Nord

Ploiesti, zona Exterior Nord 12 EUR/ mp

Preț negociabil Tip teren: extravilan constructii Suprafață teren: 2,5 ha

Front stradal: 77.61 m



Suprafață teren: 2,5 ha

Front stradal: 77.61 m

Nr. fronturi: 2

Tip teren: constructii

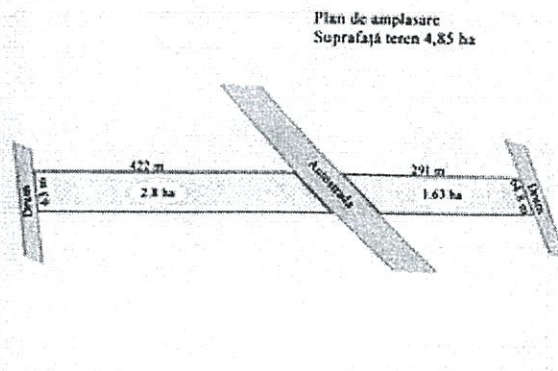
Clasificare teren: extravilan

Construcție pe teren:Nu

Specificații Modificat la: 19/02/2013

2.Teren agricol de vânzare Ploiesti, zona Exterior Vest 194.000 EUR 4 EUR/ mp

Tip teren: extravilan agricol Suprafață teren: 4,85 ha Front stradal: 64 m



Din suprafata totala de 4,85 ha se va expropria suprafata de 4300 mp pentru construirea autostrazii.

Suprafață teren: 4,85 ha

Front stradal: 64 m

Nr. fronturi: 2

Tip teren: agricol

Clasificare teren: extravilan

Construcție pe teren:Nu

Specificații Modificat la: 20/02/2013

Utilități Curent trifazic

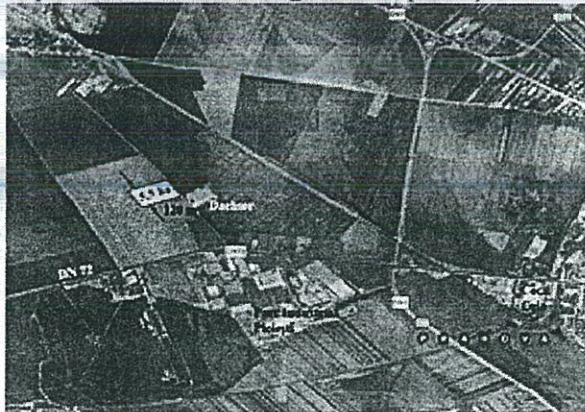
Alte informații

Alte detalii: Terenul va fi traversat de viitoarea autostrada Bucuresti-Ploiesti (vezi planul).

Localizare pe harta: <http://goo.gl/wL5dr>

3.Teren-agricol de vânzare Ploiesti, zona Exterior Vest 440.000 EUR 8 EUR/ mp

Tip teren: extravilan agricol Suprafață teren: 55.000 mp Front stradal: 120 m



Suprafață teren: 55.000 mp

Front stradal: 120 m

Nr. fronturi: 1

Tip teren: agricol

Clasificare teren: extravilan

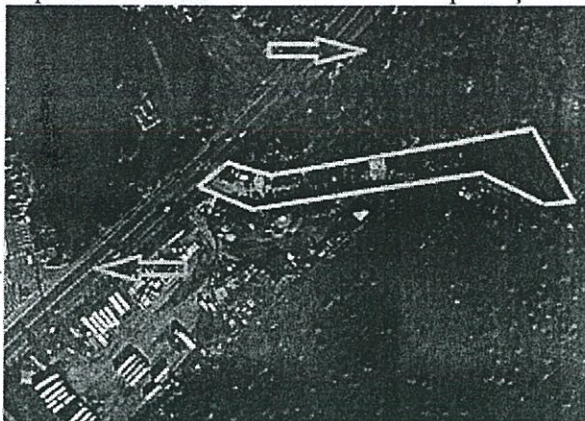
Construcție pe teren:Nu

Specificații Modificat la: 28/10/2012

Utilități Canalizare Gaz Curent trifazic

4.Vanzare Teren Est, Ploiesti Ploiesti, zona Est 200.000 EUR 40,92 EUR/ mp

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 4.887 mp Front stradal: 22 m



Suprafață teren: 4.887 mp

Front stradal: 22 m

Nr. fronturi: 1

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

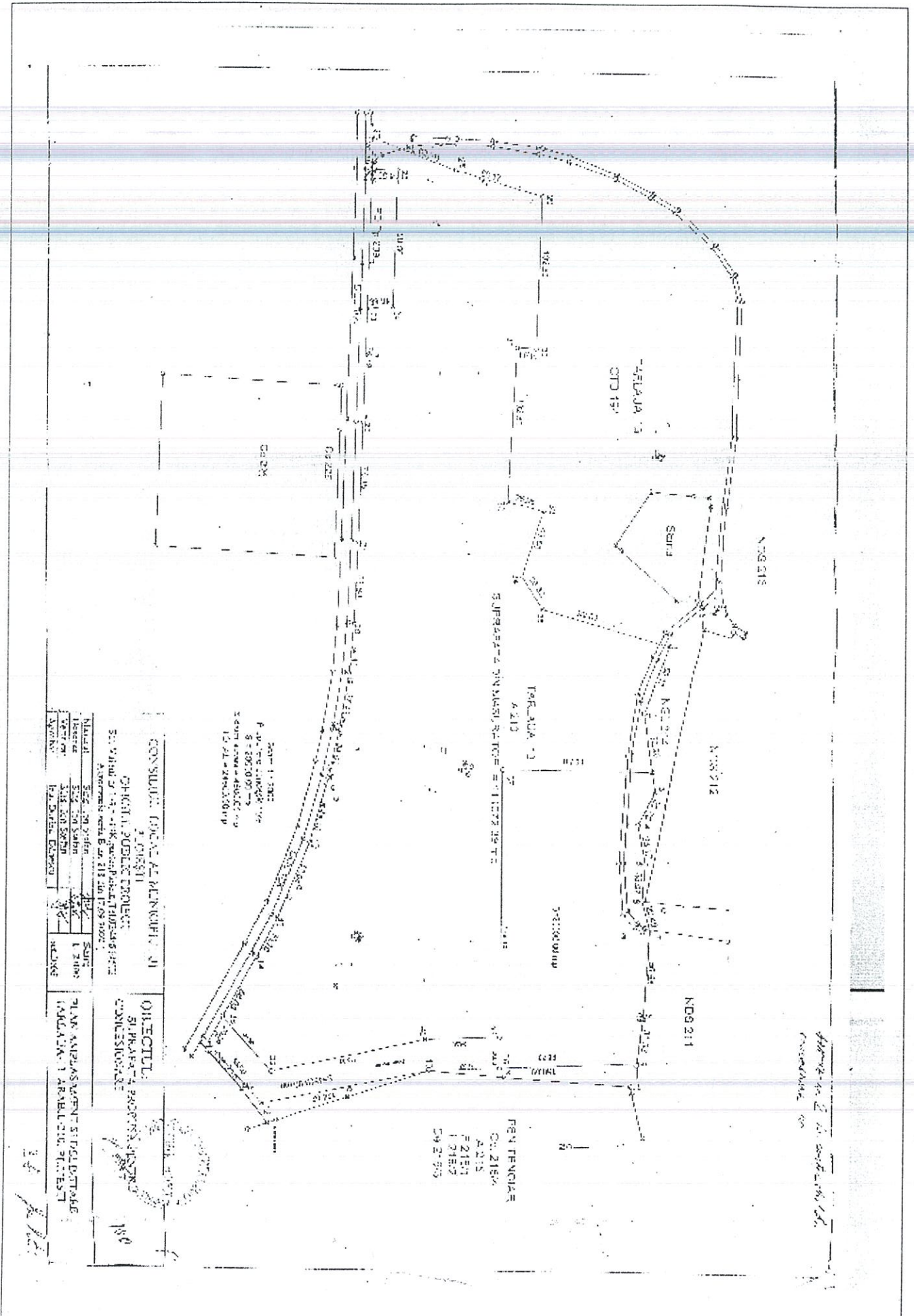
Construcție pe teren:Nu

Specificații Modificat la: 18/02/2013

Utilități Apa Canalizare Gaz Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
 2. GORJ
 OFICIUL JUDEȚEAN DE CONSTRUCȚII
 501, VÂLCEA STR. 100, JUDEȚUL GORJ, ROMANIA
 Autorizație nr. B. nr. 118 din 17.09.2012

PROIECT DE
 PLAN ANEXASĂMANT ȘI ÎNCADRARE
 ÎN CADASTRU

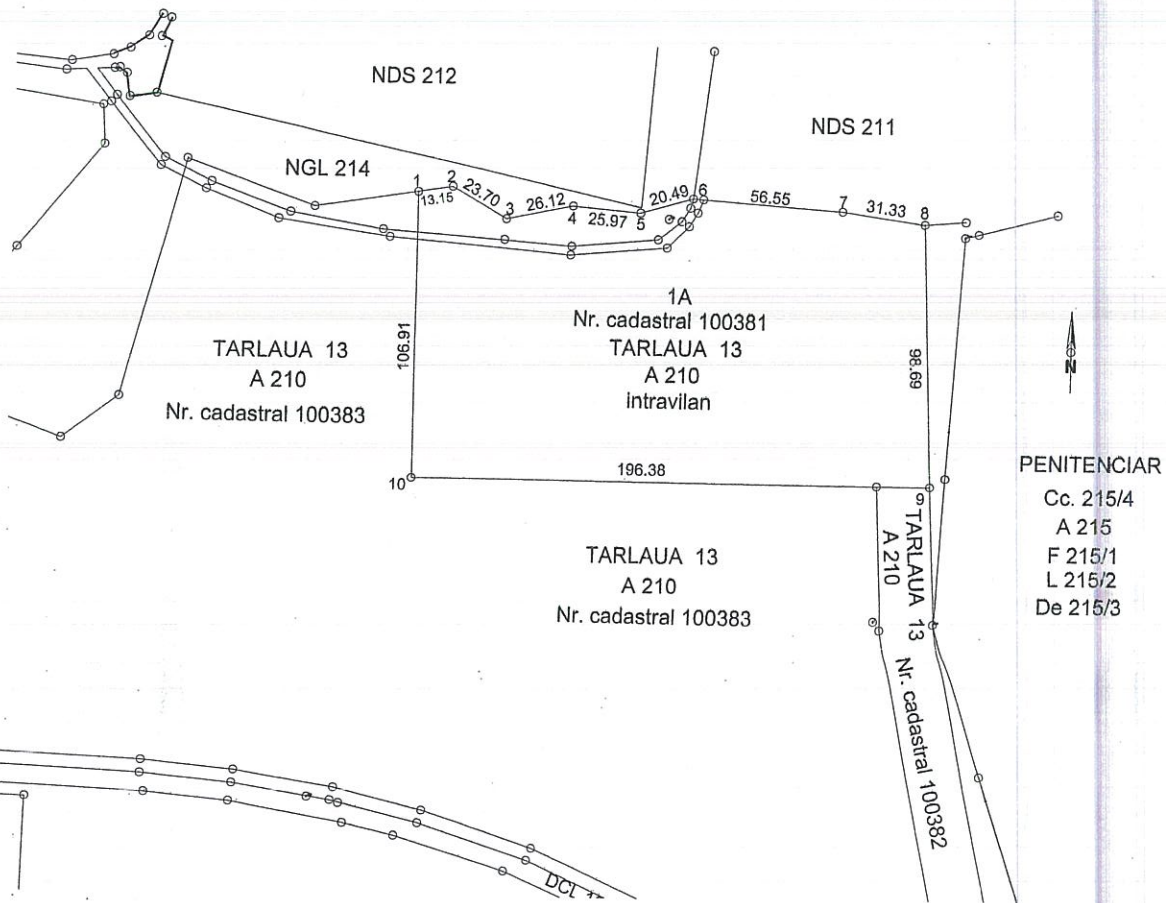
180

Alina Elena Ionescu
 inginer

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
100381 ✓	20000	Tarlaua 13 - A 210 - intravilan	
Cartea Funciara nr.	43421	UAT	Municipiul Ploiesti



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	A	20000		teren imprejmuit partial cu gard metal
Total				

B: Date referitoare la constructii

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie stereografic 1970

Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)	N (m)
1	384618.96	585851.86	7	384613.84	586013.08
2	384620.96	585864.86	8	384609.44	586044.10
3	384609.27	585885.48	9	384510.83	586048.07
4	384614.41	585911.09	10	384512.05	585851.68
5	384612.26	585936.97			
6	384617.88	585956.67			

Se confirma suprafata de masuratori si introducerea imobilului in baza de date cadastrale.

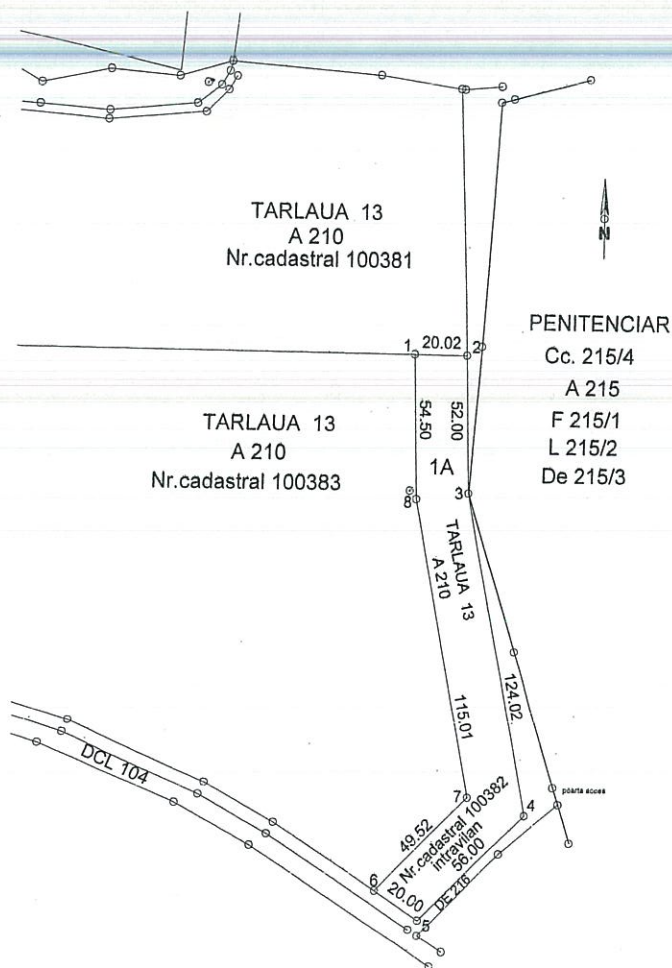
CUDON AMALIA CLAUDIA
SUBSCRIBER CA...

24743 / 19 JUN. 2009

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
100382	4500	Tarlaua 13 - A 210 - intravilan	
Cartea Funciara nr.	43422	UAT	Municipiul Ploiesti



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
1	A	4500		teren imprejmuit partial cu gard metal
Total				

B: Date referitoare la constructii

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie stereografic 1970

Pct.	E (m)	N (m)	Pct.	E (m)	N (m)
1	384510.94	586028.04	7	384343.56	586051.95
2	384510.83	586048.06	8	384456.48	586030.13
3	384458.87	586050.12			
4	384337.08	586073.57			
5	384297.76	586033.70			
6	384308.59	586016.89			

Data : 09.04.2009

MINISTERUL ADMINISTRATIILOR PUBLICE

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Exeputant, SERVICIUL PUBLIC PROIECT

Ser. 015 Nr. 218

Clasa III

OFICIUL PUBLIC PROIECT

MINISTERUL ADMINISTRATIILOR PUBLICE

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Ser. 015 Nr. 2489

Categoria S/C

STEFAN

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

CONSILIER DE A

24769 / 19. IUN. 2009