

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

## EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 408 mp situat în Ploiești, Rudului, nr.30, jud. Prahova catre SC DACMED SRL



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. 233/29.12.2004, între Municipiul Ploiești și SC Dacmed SRL a fost încheiat contractul de concesiune nr. 505265/21.11.2005. Obiectul contractului de concesiune l-a reprezentat concesionarea terenului în suprafață de 407,58 mp situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 30, județul Prahova, în scopul construirii unui obiectiv cu funcțiuni socio medicale.

Termenul contractului de concesiune este până la data de 20.11.2005.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 5019/ 18.03.2013, SC Dacmed SRL a solicitat să cumpere terenul concesionat.

În baza contractului de concesiune nr. 505265/ 21.11.2005 și a autorizației de construire nr. 894/25.09.2006, SC Dacmed SRL are construit un imobil D+P+2E+M cu funcțiuni socio medicale.

Proprietarii construcției au drept de preemțiune în procedura de vânzare, motivat de dispozițiile art. 123(3) din Legea 215/2001 republicată, care prevede:

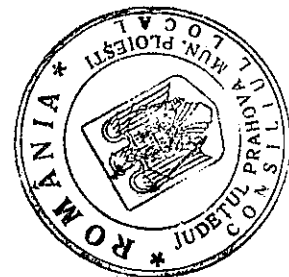
(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii

(3) Prin derogare de la alineatul (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ- teritoriale pe care sunt ridicate construcțiile, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local sau județean după caz.

Pretul de 25,99 euro/mp fără TVA a fost stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat.

Față de cele expuse, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 408 mp aferent construcției proprietate SC Dacmed SRL, situat în Ploiești, str. Rudului nr.30, județul Prahova către S.C. Dacmed S.R.L.

PRIMAR,  
Iulian BADESCU



## RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 408 mp  
situat în Ploiești, Rudului, nr.30, jud. Prahova catre SC DACMED SRL

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. 233/29.12.2004, între Municipiul Ploiești și SC Dacmed SRL a fost încheiat contractul de concesiune nr. 505265/21.11.2005. Obiectul contractului de concesiune l-a reprezentat concesionarea terenului în suprafața de 407,58 mp situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 30, județul Prahova, în scopul construirii unui obiectiv cu funcțiuni socio medicale. Termenul contractului de concesiune este până la data de 20.11.2054.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 5019/18.03.2013, SC Dacmed SRL a solicitat să cumpere terenul concesionat.

În baza contractului de concesiune nr. 505265/ 21.11.2005 și a autorizației de construire nr. 894/25.09.2006, SC Dacmed SRL are construit un imobil D+P+2E+M cu funcțiuni socio medicale care a fost recepționat cu PVRTL nr.25/22.09.2010.

Proprietarii construcției au drept de preemțiune în procedura de vânzare, motivat de dispozițiile art 123(3) din Legea 215/2001 republicată, care prevede:

(2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii

(3) Prin derogare de la alineatul (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ- teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local sau județean după caz.

Astfel, se apreciază că nu există impedimente de ordin legal în soluționarea favorabilă a solicitării SC Dacmed SRL., cu privire la oportunitate, comisia nr.2 de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Ploiești, a avizat favorabil această vânzare.

Prețul de 25,99 euro/mp fără TVA a fost stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat. Pentru proprietatea imobiliară sus menționată, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 408 mp este:

46 821 lei adica 10 604 euro

(114,76 lei/m.p. ~ 25,99 euro/mp) urs lei/euro = 4,4154 lei din 25.03.2013

Terenul apartine domeniului privat al municipiului Ploiesti, este inregistrat in Cartea funciara cu numarul 10116/C, are o suprafata de 408 mp, cu numar cadastral nou 105871 (vechi 11455) si este situat in Ploiesti, str. Rudului, nr. 30, judetul Prahova .

Fața de cele expuse, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 408 mp aferent construcției proprietate SC Dacmed SRL, situat în Ploiești, str. Rudului nr.30, judeul Prahova către S.C. Dacmed S.R.L.

DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU  
DIRECTOR EXECUTIV,  
**Florin Petrache**

Avizat,

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

DIRECTIA ECONOMICA  
**Nicoleta Craciunoiu**

MUNICIPIUL PLOIESTI  
INREGISTRARE

P.M.P. NR 5019

18.03.2013

St. potolmou



SVPC → COM 2  
VATOP S.C. DACMED  
19.03.2013

**DOMNULE PRIMAR,**

Subsemnata Ciopa Adriana Gabriela, actionar unic al firmei **S.C.DACMED S.R.L.**, cu sediul in Ploiesti, str.Rudului nr.30, ce are ca activitaste unica servicii medicale, va rog sa binevoiti a aproba cumpararea terenului din Ploiesti, strada Rudului nr.30 al carui proprietar este Primaria Municipiului Ploiesti si care este concesionat catre firma noastra.

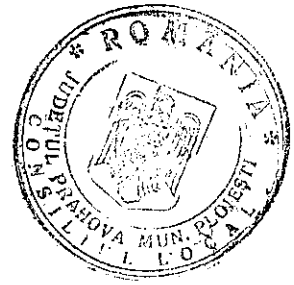
Intrucat constructia este finalizata si unitatea sanitara isi desfasoara activitatea de aproximativ un an si jumătate, consideram ca suntem cumparatori de buna credinta, motiv pentru care facem solicitarea de mai sus.

**Va multumesc anticipat.**

15.03.2013



**DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI PLOIESTI JUD.PRAHOVA**



DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU  
SERVICIUL VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE  
Tel.: 0244/516699 int. 272  
Fax.: 0244/545941  
NR. 1385 / \_\_\_\_\_

29 JAN 2013

*Cu confirmare de primire,*

CATRE,  
**S.C. Dacmed S.R.L.**  
Str. Matei Basarab, nr. 20  
Ploiesti

Prin prezenta, va aducem la cunostinta urmatoarele:

Conform Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 7/2007 privind transformarea in lei a tarifelor prevazute in contractele de inchiriere, asociere si concesiune, tarifele se vor actualiza anual cu indicele de inflatie.

Indicele de inflatie (indicele lunar al preturilor de consum – luna decembrie 2012 fata de luna decembrie 2011) comunicat de Institutul National de Statistica este de **104,95%**.

Prin urmare, vă comunicam faptul că pentru anul 2013 redeventa datorată conform prevederilor contractului de concesiune nr. 505265/21.11.2005 încheiat pentru terenul situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 30 este în valoare de **953,64 lei/trimestru**.

Pentru perioada din anul 2013 pentru care ati achitat redeventa datorată, urmeaza sa achitati doar diferenta de plata rezultata ca urmare a actualizarii cu indicele de inflatie, pana la data de 30.04.2013.

Având în vedere cele prezentate, vă invităm la Direcția de Gestiune Patrimoniu, Serviciul Valorificare Patrimoniu, Contracte, str. Emile Zola nr. 8 (Halele Centrale), etaj I, camera 9 in vederea achitării diferentei de plata rezultata ca urmare a actualizarii cu indicele de inflatie.

Referitor la termenele scadente pentru care nu ati achitat inca obligatiile contractuale, va comunicam faptul ca datorati redeventa in cuantumul de 953,64 lei/trimestru.

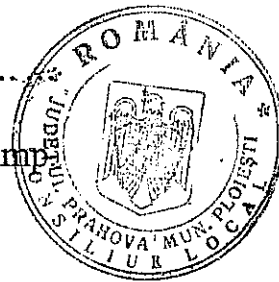
Neplata acestor sume la termenul stabilit va genera, in sarcina dumneavoastra, obligatii de plata accesorii ce vor fi calculate conform prevederilor legale aplicabile in cazul dosarului dumneavoastra.

Cu consideratie,

DIRECTOR EXECUTIV,  
Florin Petrache

SEF SERVICIU,  
Viorica Patrascu

Contract de concesiune nr. 505 265  
privind concesiunea terenului  
situat in str. Rudului, nr. 30, in suprafata de 407,58 mp  
Încheiat la data de 21.11.2005



## Cap. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local al municipiului Ploiesti, cu sediul în B-dul Republicii, nr.2, reprezentata prin Domnul Primar Emil Calota, in calitate de concedent, pe de o parte,

si

S. C. DACMED S. R. L. cu sediul în Ploiesti, str. Matei Basarab, nr. 20, reprezentată prin doamna Ciopa Adriana Gabriela cu CNP 2610118044438, B.I. seria B.Z. nr. 589798, emis de Politia Onesti, domiciliata in Onesti, Bd. Oituz, nr. 27, ap. 55, Judetul Bacau, asociat unic al firmei S.C. Dacmed S.R.L., CUI 14663348, cont RO 80BRDE300SV06267363000, deschis la BRD-sucursala Ploiesti in calitate de concesionar, pe de altă parte,

la data de 14.11.2005

la sediul concedentului din B-dul Republicii, nr. 2, in temeiul Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor cu modificarile si completarile ulterioare, a Hotararii Consiliului Local nr 233/29.12.2004 privind organizarea licitatiei publice pentru concesiunea terenului situat in str.Rudului,nr.30,in vederea construirii unui obiectiv cu functiuni socio-medicale s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

## Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. Obiectul contractului de concesiune il reprezinta concesiunea terenului in suprafata de 407,58 mp.situat in Ploiesti, str. Rudului, nr. 30, in vederea construirii unui obiectiv cu functiuni socio-medicale asa cum este prezentat in oferta prezentata anexa nr.1 si caietul de sarcini al licitatiei anexa nr.2,anexe care fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

### 1.1. Obiectivele de ordin economic ale concesiunii

Din punct de vedere economic concesiunea are ca obiective:

- Valorificarea eficienta a terenului
- Crearea conditiilor pentru asigurarea dezvoltarii economice a localitatii ;
- Realizarea unei investitii din domeniul privat menita sa asigure o crestere a gradului urbanistic al zonei;
- Incurajarea procesului investitional in domeniul privat prin acordarea posibilitatii de construire a unor cladiri, de asigurare a unor locuri de munca in domeniul constructiilor si locuri de munca specifice activitatii socio - medicale.

*[Handwritten signatures and initials]*

238



### 1.2. Obiectivele de ordin financiar

- Terenul ce face obiectul concesiunii se atribuie pe o perioada de 49 de ani cu posibilitatea prelungirii cu inca o jumatate din aceasta perioada la expirarea termenului;

- Plata unei redevente totale in valoare de 20200 euro, plata efectuandu-se in lei la cursul oficial leu/euro valabil la data platii ;

- Recuperarea valorii concesiunii se va realiza in termen de 25 ani cu o redeventa anuala de 808 euro/an platibila la cursul oficial al euro comunicat de BNR in ziua efectuarii platii ;

- Realizarea unei investitii cu o valoare de peste 620000 euro conform ofertei si caietului de sarcini.

### 1.3. Obiectivele de mediu ale concesiunii

- Realizarea unei zone care sa asigure o dezvoltare durabila a peisajului urban, care sa elimine sursele de poluare a solului si a aerului ;

- Limitarea surselor de poluare a subsolului, solului, apei si aerului ;

- Incalzirea solara a apei calde menajere – reducerea noxelor emise prin arderea combustibililor ( inclusiv prin izolarea termica a cladirii conform standardelor actuale ) ;

- Plantarea pe domeniul public, in locuri indicate de primarie, a trei, zeci de arbori, astfel incat spatiul verde care va fi constituit sa fie compensat cu o capacitate de regenerare a aerului cel putin echivalenta;

- Utilizarea filtrelor pentru a asigura apa potabila necesara din reseaua publica de alimentare cu apa ;

- Protectia si tulburarea cat mai mica a vecinatatilor ;

- Generarea a cat mai putine deseuri ( mai ales sub forma de praf ) ;

- Adoptarea unui sistem integrat de gestionare a deseurilor rezultate in timpul construirii ;

- Evacuarea rapida a deseurilor generate in faza de construire ;

- Pentru edificarea constructiei se vor utiliza numai materiale certificate in conformitate cu legislatia in domeniu. Esential este ca aceste materiale sa corespunda din punct de vedere al protectiei mediului in faza de inglobare in constructia edificata, de post – utilizare ( depozitare, reciclare, distrugere ) ;

- Refacerea si protectia mediului si protectie impotriva zgomotului.

### 1.4. Din derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri :

a) bunuri de retur- terenul in suprafata de 407,58 mp. si bransamentele la utilitati impuse prin art.7.2.5.din caietul de sarcini.

b) bunuri de preluare – bunuri care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

c) bunuri proprii – bunurile care au apartinut concesionarului si au fost folosite de catre acesta pe durata concesiunii, altele decat bunurile preluate.

Predarea – primirea obiectivului spre concesiune va fi consemnata în procesul verbal care se va încheia în acest scop, în termen de 10 zile de la semnarea contractului.



### Cap. III. TERMENUL

Art.2.-(1)-Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data semnării contractului.

(2)-Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

### Cap. IV. REDEVENTA

Art. 3 Redeventa anuală este de 808 euro/an și se achită trimestrial în patru rate a 202 euro fiecare la datele de 15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, 15 noiembrie. Redeventa poate fi achitată și anticipat pe întregul an.

Plata se face în lei, la cursul oficial comunicat de Banca Națională a României, valabil la data efectuării plății.

### Cap. V. PLATA REDEVENTEI

Art.4. Plata redeventei se face prin conturile :

-Contul concendentului nr. RO14TREZ52121220207XXXXX, deschis la Trezoreria municipiului Ploiesti,

- Cod Fiscal Primaria municipiului Ploiesti 2844855,

-Contul concesionarului nr. RO 80 BRDE 300SV06267363000, deschis la BRD-Sucursala Ploiesti.

Neplata redeventei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la achitarea de dobânzi și penalități de întârziere, conform legislației în vigoare.

### Cap. VI. DREPTURILE PARTILOR

#### Drepturile concesionarului

Art. 5.

5.1. Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe risc și răspundere sa, terenul și bunurile ce fac obiectul prezentului contract de concesiune ;

5.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

## Drepturile concedentului

### Art. 6.

- 6.1. Concedentul are dreptul sa inspecteze prin imputernicitii sai bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii sau serviciului public, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.
- 6.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului
- 6.3. La incetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare-cumparare cu privire la aceste bunuri. In termen de 60 de zile concedentul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune, sub sanctiunea decaderii.;
- 6.4. Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interes national sau local.

## Cap. VII OBLIGATIILE PARTILOR -clauze stabilite in conditiile caietului de sarcini .

### A. Obligatiile concesionarului

Art. 7.-Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

- 7.1. Concesionarul este obligat sa inceapa lucrarile in termen de 1 an de la data semnarii contractului si sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

- 7.2. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

- 7.3. Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele prevazute la art.3 si 4 din contract.

- 7.4. Concesionarul este obligat sa realizeze investitiile asumate in oferta de licitatie (anexa nr.1) si in caietul de sarcini al licitatiei ( anexa nr. 2) in baza documentatilor de urbanism si la termenele stabilite prin autorizatia de construire.

- 7.5. Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse prin caietul de sarcini.

- 7.6. La incetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare -cumparare ,avand ca obiect bunurile de preluare,prevazute ca atare in caietul de sarcini si stabilite prin prezentul contract de concesiune, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de ale dobandi.

255

- 7.7. In termen de 90 de zile de la data incheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat sa depuna, cu titlu de garantie, o suma de 808 euro, reprezentand o cota parte din suma datorata concedentului, cu titlu de redeventa pentru primul an de activitate.



- 7.8. La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii si serviciului public, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acesteia de catre concedent.

- 7.9. In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii sau serviciului public, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii sau serviciului public.

- 7.10. Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului, desfasurarea activitatii ori prestarea serviciului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (4) din prezentul contract.

- 7.11. Concesionarul va mentine numarul de angajati prevazuti in oferta din licitatie.

- 7.12. Concesionarul sa realizeze lucrarile de construire a investitiei in conformitate cu prevederile din caietul de sarcini si oferta anexa la prezentul contract si numai pe baza autorizatiei de construire eliberata de cei in drept, precum si cu obtinerea tuturor avizelor si acordurilor impuse ;

- 7.13. Concesionarul sa execute din fonduri proprii lucrarile necesare de racordare la retelele tehnico edilitare din zona;

- 7.14. Concesionarul sa nu ipotecheze terenul ce fac obiectul concesiunii in favoarea unui tert, pe durata existentei contractului de concesiune ;

- 7.15. Concesionarul in cazul vanzarii constructiei rezultate, sa nu ceseze in favoarea unui tert, decat cu acordul prealabil, scris al concedentului si cu respectarea conditiilor si aprobarilor impuse, autoritatea publica avand primul drept de preemtiune la cumparare ;

- 7.16. Concesionarul sa puna la dispozitia organelor de control toate evidentele si informatiile solicitate ;

- 7.17. Concesionarul sa respecte termenul de finalizare a lucrarilor conform etapelor prevazute in caietul de sarcini si oferta, consfiintita in autorizatia de construire.

### B. Obligatiile concedentului

Art. 8. (1) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege .

(3) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingerea drepturilor concesionarului.

## Cap. VIII. INCETAREA CONTRACTULUI CONCESIUNE



Art.9.-(1)Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris,prelungirea acestuia, in conditiile legii.
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune prin denuntarea unilaterală de catre concedent,cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului.
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar,prin reziliere,cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent,prin reziliere,cu plata de despagubiri in sarcina concedentului .
- e) la disparitia,dintr-o cauza de forta majora,a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata,prin renuntare,fara plata unei despagubiri.
- f) in cazul in care interesul national sau local o impune,prin rascumpararea unei concesiuni,care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea,la propunerea concedentului,in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico - economica in care se va stabili pretul rascumpararii.In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune .
- g) daca exista litigii cu privire la pretul rascumpararii,acestea se vor rezolva prin instantele de judecata competente.

La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, prin reziliere sau prin renuntare, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea contractului de concesiune, vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

- a) *bunuri de retur* : la Consiliul Local al municipiului Ploiesti ;
- b) *bunuri proprii* : in proprietatea concesionarului ;
- c) *bunuri de preluare* : la Consiliul Local al municipiului Ploiesti, in masura in care acesta isi manifesta intentia de a le prelua.

### Definitii :

Bunuri de retur – bunurile care au facut obiectul concesiunii, precum si cele care au rezultat in urma investitiei impuse prin caietul de sarcini ;

Bunuri de preluare – bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii ;

Bunuri proprii – bunurile care au apartinut concesionarului si au fost folosite de catre acesta pe durata concesiunii, altele decat bunurile preluate.

Cap. IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA  
IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU  
INTRE CONCEDENT SI CONCESIONAR

Art. 10. Responsabilitatea pentru incalcarea dispozitiilor legale in vigoare  
in materie de protectie a mediului revine in totalitate concesionarului.



Cap. X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 11. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse  
in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in  
culpa.

Cap. XI LITIGII

Art. 12-(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului  
contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti de drept  
comun.

Cap. XII ALTE CLAUZE

Art. 13. Transmiterea dreptului de concesiune asupra bunurilor si terenului  
catre un tert, in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru  
realizarea careia a fost concesionat, este permisa numai cu acordul prealabil,  
scris, al concedentului si cu respectarea conditiilor impuse prin contractul de  
concesiune. Pe toata durata concesiunii, concedentul si concesionarul se vor  
supune legislatiei in vigoare din Romania.

Art. 14. Contractul de concesiune, privind bunurile si terenul in cauza, va  
fi inregistrat de catre concesionar in registrele de publicitate imobiliara, in  
termen de 30 zile calendaristice de la data incheierii lui.

Art. 15. Contractul se reziliaza de drept in cazul in care concesionarul nu  
a inceput executia lucrarii la obiectivul de investitie in termen de 12 luni de la  
data semnarii contractului de concesiune;

Art. 16. Concedentul nu are nici o responsabilitate in cazul aparitiei unor  
conflicte intre concesionar si tert, in cazul nerespectarii obligatiilor de orice  
natura pe care le are concesionarul fata de stat, agenti economici, persoane fizice  
sau juridice.

Cap. XIII DISPOZITII FINALE

Art. 17. In cazul aparitiei unor situatii, altele decat cele prevazute in  
prezentul contract, solutionarea acestora va putea fi facuta prin acte aditionale.

Art. 18. Prezentul contract intră in vigoare si isi produce efectele sale  
juridice la data semnarii acestuia de catre partile contractante.

282

Cap. XIV. DEFINITII

Art. 19. Prin forța majora, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare extrema cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut imprevizibila.

Art. 20. Prin caz fortuit se înțelege acea împrejurare care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implica vinovăția paznicului juridic, dar care nu intruneste caracteristicile forței majore.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare și intra în vigoare în momentul semnării.

CONCIDENT,  
CONSILIUL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

PREMAR,  
Emil CALOTA



DIRECTIA PATRIMONIU  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Gheorghe BRATOSIN

SEF SERVICIU,  
Viorica PATRASCU

COMPARTIMENTUL  
MONITORIZARE PUBLICITATE,  
Cristina Denisa Trofin

VIZAT,  
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV  
DIRECTOR ECONOMIC,  
Nicoleta CRACIUNOIU

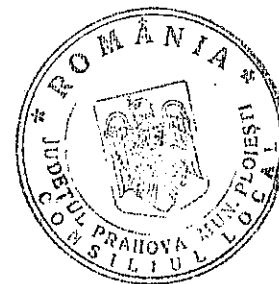
VIZAT,  
SERVICIUL CONTENCIOS  
SI LEGISLATIE SPECIALA,

CONCESIONAR,  
S. C. DACMED S. R. L.  
PLOIESTI  
Ciopa Adriana Gabriela  
PRIN D-na JANCULESCU



ANEXA LA CONTRACTUL  
DE CONCESIUNE

Nr. 505265 / 21.11.2005



VIZAT  
DIRECTIA PATRIMONIU  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Gheorghe Bratosin

PROCES VERBAL

de predare-primire a terenului situat in str. Rudului nr. 30 din localitatea Ploiesti, Judetul Prahova.

In baza contractului de concesiune inregistrat la nr. 505265/21.11.2005 se incheie prezentul proces verbal de predare-primire intre Consiliul Local al Municipiului Ploiesti in calitate de concedent, prin reprezentantul sau Cristina Denisa Trofin din cadrul Directiei Patrimoniu, Compartimentul Monitorizare Publicitate care preda si S.C. Dacmed S.R.L. Ploiesti in calitate de concesionar, care primeste in concesiune terenul in suprafata de 407,58 mp din str. Rudului nr. 30.

Acest proces verbal de predare-primire s-a incheiat astazi, 24.11.2005 in dublu exemplar, din care unul a fost predat concesionarului.

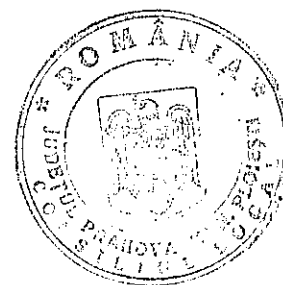
CONCEDENT  
Reprezentant,  
DIRECTIA PATRIMONIU  
COMPARTIMENT MONITORIZARE  
PUBLICITATE  
Cristina Denisa Trofin

CONCESIONAR,  
S.C. DACMED S.R.L. PLOIESTI  
Ciopa Adriana Gabriela  
Prin D-na Ianculescu Antoaneta



Am primit exemplar  
1230

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI  
COMISIA DE EVALUARE SI  
ORGANIZARE A LICITATIEI



Raport  
privind licitatia organizata pentru concesiunea terenului  
situat in str. Rudului, nr. 30

Prin Hotararea nr. 233/29.12.2004, Consiliul Local al municipiului Ploiesti a hotarat concesiunea prin licitatie publica a terenului situat in str. Rudului, nr. 30, in suprafata de 407,58 mp, apartinand domeniului privat al localitatii in vederea construirii unui obiectiv cu functiuni socio – medicale.

Comisia de evaluare a ofertelor si de organizare a licitatiei, numita prin Hotararea nr. 233/2004, a organizat licitatia dupa procedura stabilita la art. 11, alin. (2) din Legea nr. 219/1998, respectiv licitatie publica deschisa.

In termenul stabilit prin caietul de sarcini si anuntul publicitar au fost depuse oferte de catre doi ofertanti si anume:

- S.C. DACMED S.R.L. – Ploiesti;
- C.M.I. dr. Marculescu Florentina.

In sedinta din data de 09.08.2005, comisia de licitatie a hotarat suspendarea procedurii de licitatie, ca urmare a promulgarii Legii nr. 247/2005, privind reforma in domeniul proprietatii si justitiei, stabilind ca pe perioada de suspendare ofertele sa ramana valabile.

Sedinta de licitatie este reluata in data de 03.10.2005, iar dupa deschiderea plicurilor exterioare s-a constatat necesitatea actualizarii certificatelor fiscale, fapt pentru care comisia a acordat un termen pentru actualizarea acestora de catre ofertanti, conditiile de calificare fiind indeplinite.

In data de 21.10.2005, dupa prezentarea certificatelor fiscale, comisia a procedat la deschiderea plicurilor interioare si evaluarea ofertelor dupa criteriile de selectie stabilite prin caietul de sarcini.

Prin oferta depusa S.C. DACMED S.R.L. isi propune realizarea pe terenul concesionat a unei constructii cu functiuni socio – medicale in suprafata de 120,00 mp., cu parter, mezanin, demisol, etaj I si etaj II, in suprafata construita desfasurata de 600,00 mp., repartizarea spatiilor pe niveluri fiind facuta in conformitate cu necesitatile functional – tehnologice ale unui obiectiv cu profil medical si socio – medical.

Prin proiectul propus se urmareste asigurarea si extinderea serviciilor de specialitate ( interne, oncologie, reumatologie, laborator de investigatii paraclinice, laborator de recuperare medicala ) si extinderea retelelor de ingrijiri socio – medicale la domiciliu, estimandu-se ca de aceste servicii vor beneficia 8760 pacienti/luna.



Valoarea totala estimata a investitiilor conform ofertei este de 620000 euro, finantarea urmand a fi facuta de fonduri proprii ( 300000 euro ) surse atrase ( 320000 euro ).

Prin oferta depusa se propune o valoare a concesiunii de 20200 euro, cu o redeventa anuala de 808 euro.

Prin oferta depusa de C.M.I. dr. Marculescu Florentina pe terenul concesionat se propune construirea unui imobil cu destinatie socio - medicala in care vor fi asigurate servicii medicale: medicina de familie, ecografie, laborator de analize. Conform estimarilor facute vor fi asigurate servicii medicale pentru un numar de 2482 persoane asigurate.

Valoarea totala a investitiilor este de 92000 euro, finantarea urmand a fi asigurata din fonduri proprii ( 10000 euro ) si din credite bancare ( 82000 euro ).

Oferta de pret a concesiunii este de 20151 euro cu o redeventa anuala de 806 euro/an.

Dupa evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de selectie stabilite si in conformitate cu numarul maxim de puncte pentru fiecare criteriu, oferta depusa de S.C. DACMED S.R.L. a intrunit un numar de 165 puncte fiind declarata castigatoare. Oferta depusa de C.M.I. dr. Marculescu Florentina a intrunit 55 puncte nefiind aleasa de comisie.

COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR SI ORGANIZARE A LICITATIEI

PRESEDINTE,  
*Elena Trican*

SECRETAR,  
*Gabriel Razvan Lungu*

Ab. n. str. m. c. u. i.

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI**  
**Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert,**  
**Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale**



**PROCES VERBAL**  
**Incheiat astazi 26.03.2013**

Comisia este compusa din domnii consilieri: Dumitru Cristian, Ganea Cristian, Popa Constantin, Popa Gheorghe, Bolocan Iulian

La sedinta au participat reprezentantii Directiei de Gestiune Patrimoniu

Comisia s-a intrunit in vederea analizarii urmatoarelor solicitari:

**CAPITOLUL I – Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri in Domeniul Public si Privat :**

Sectiunea A -

Sectiunea B – Solicitari diverse :

1. Cu privire la solicitarea inaintata de catre doamna Ciulin Claudia- str. Miron Costin nr.102 va comunicam urmatoarele :

Prin cererea nr.4071/2013 doamna Ciulin Claudia, solicita acordul, pentru intocmirea documentatiei cadastrale pe cheltuiala acesteia in vederea extinderii locuintei.

~~AVIZ FAVORABIL~~ AVIZ FAVORABIL IN CALUGARIE  
~~PRIN~~

2. Cu privire la adresele inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr.13534/2012; nr.647/10.01.2013 prin care S.C. Apa Nova S.R.L. solicitat actualizarea, incepand cu luna august 2012, a suprafetei domeniul public mentionata in contractul nr.025711/13.01.2010, incheiat cu municipiul Ploiesti si sa factureze volumul de apa pluviala tinand cont de noua suprafata.

Prin adresa nr.13534/2012 S.C. Apa Nova S.R.L. a transmis Anexa 1B la Contractul nr. 025711/13.01.2010 de utilizare a serviciilor publice de alimentare cu apa si canalizare, incheiat cu municipiul Ploiesti, in vederea semnarii acesteia, ca urmare a actualizarii suprafetei strazilor canalizate din Municipiul Ploiesti.

Conform informatiilor telefonice oferite de S.C. Apa Nova S.R.L. a reiesit ca aceasta a actualizat suprafata strazilor canalizate din municipiul Ploiesti, potrivit adreselor transmise de Directia Tehnic Investitii. Anexat adresei nr.13534/2012, S.C. Apa Nova S.R.L. a transmis si lista actualizata a strazilor canalizate cu suprafetele aferente care au fost luate in calcul la stabilirea noii suprafete precizand faptul ca va proceda la facturarea volumului de apa pluviala incepand cu luna septembrie 2012, pentru luna august 2012.

Prin adresa nr.19891/2012 S.C. Apa Nova S.R.L. a revenit la adresa mentionata mai sus cu precizarea ca suprafata totata a strazilor canalizate in Municipiul Ploiesti actualizata la noiembrie 2012 este de 3.147.026,24 mp, transmitand Anexa 1B la Contractul nr.025711/13.01.2010 modificata corespunzator in vederea semnarii si parafarii.

Conform art. 14 din contract: "Cesiunea contractului de inchiriere unui tert, in cazul vanzari constructiei, este permisa numai cu acordul prealabil, scris, al locatorului si cu respectarea conditiilor si obtinerea aprobarilor cerute pentru inchiriere".

Intocmit: George Panait

AVIZ FAVORABIL



16) Cu privire la solicitarea inaintata de catre S.C. **Vicasopromo Image** S.R.L., va comunicam urmatoarele :

Prin cererea nr. 20543/23.11.2012, S.C. Vicasopromo Image S.R.L. solicita prelungirea pentru anul 2013 a conventiei nr. 19878/08.02.2012 pentru utilizarea suportului ceasului electronic din zona centrala, Piata Victoriei, in scopul incorporarii unor casete luminoase publicitare realizate de S.C.Artdeco S.R.L.

Conventia a incetat prin expirarea duratei la data de 31.12.2012. Conform art. 5 din conventia nr. 19878/2012, S.C. Vicasopromo Image S.R.L. a depus cererea in data de 23.11.2012.

Terenul solicitat face parte din domeniul public al Judetului Prahova si figureaza in Hotararea Guvernului 1359/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Prahova, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Prahova, Cap. II – Institutii Publice de interes Judetean – Imobile aflate in administrarea Consiliului Judetean Prahova si a altor institutii publice, pozitia 1- Palatul Administrativ, Prin Hotararea Consiliului Judetean Prahova nr. 144/2012 terenul sus mentionat a fost preluat din administrarea Consiliului Judetean Prahova in administrarea Consiliului Local al municipiului Ploiesti.

Societatea are achitata la zi taxa pentru afisaj in scop de reclama si publicitate, catre bugetul local al municipiului Ploiesti. Societatea a achitat cheltuielile lunare legate de service-ului ceasului pentru anul 2012, conform adresei nr. 10/11.02.2013 transmisa de Directia Management Financiar – Contabil, Contracte- Serviciul Financiar.

Solicitarea a fost analizata de Directia Generala de Dezvoltare Urbana si de Comisia nr. 4 - Organizarea si Dezvoltarea Urbanistica, Realizarea Lucrarilor Publice, Circulatia Rutiera si Conservarea Monumentelor Istorice si de Arhitectura si a fost avizata favorabil, in sedinta din 11.03.2013 conform adresei nr. 300926 /18.03.2013 transmisa de Directia Generala de Dezvoltare Urbana.

Intocmit : Trofin Cristina Denisa

AVIZ FAVORABIL

17) Cu privire la solicitarea inaintata de catre S.C. **Dacmed** S.R.L., va comunicam urmatoarele :

Intre Municipiul Ploiesti si S.C. Dacmed S.R.L. a fost incheiat contractul de concesiune nr. 505265/21.11.2005. Obiectul contractului de concesiune il reprezinta concesiunea terenului in suprafata de 407,58 m.p. situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 30, in vederea construirii unui obiectiv cu functiuni socio-medicale.

Construcția cu funcțiuni socio-medice care constituie obiectul contractului de concesiune nr. 505265/21.11.2005 a fost realizată de către S.C. Dacmed S.R.L. conform autorizatiei de construire nr. 894/25.09.2006.

4/11, Nicolae Ceaușescu

Prin scrisoarea nr. 5019/18.03.2012 S.C. Dacmed S.R.L. solicită cumpărarea terenului situat în str. Rudului, nr. 30, precizând faptul că unitatea sanitară edificată pe acest teren își desfășoară activitatea de un an și jumătate.

Redevența este achitată la zi.

Intocmit: Bolocanu Oana



*AVIZ FAVORABIL cu respectarea etapelor legale*

18. Cu privire la solicitarea nr. 1486/21.01.2013 și nr. 1638/23.01.2013 a S.C. **VISMEDIA CORP S.R.L.**, va comunicam următoarele :

Prin cererea nr. 1638/23.01.2013, S.C. Vismedia Corp S.R.L. își **manifesta «intenta de a monta pe suport mobil, fara fundatie, un led screen cu dimensiunile 4m x 3m in zona Postei Centrale**, conform planului Theotop anexat la cerere. Toate cheltuielile privind achiziționarea și montarea led screenului revin S.C. Vismedia Corp S.R.L. Pe acest led vor fi difuzate spoturi publicitare. In pachetele respective vor fi inserate și informații de interes public in masura in care acestea vor fi puse la dispozitie de catre Biroul Comunicare. Totodata , Vismedia Corp se obliga sa achite lunar in Trezoreria Ploiesti contravaloarea chiriei datorata ocuparii domeniului public. »

Prin cererea nr. 1486/2013, S.C. Vismedia Corp S.R.L. solicita ca **durata contractului de parteneriat sa fie de minim 9 ani.**

In descrierea referitoare la montarea panoului – led screen depusa la documentatie se constata ca se toarna o placa mobila din beton, in care sunt prinse suruburi de fixare pentru piciorul de sustinere, iar acesta se prinde in placa de beton armat cu suruburi și piulite, iar in capatul celalt al stalpului de sustinere sunt alte suruburi in care se va lega rama de sustinere a panourilor cu leduri.

Conform adresei nr. 86/05.02.2013 de la Serviciul Inventariere și Evidenta Bunuri din Domeniul Public și Privat, terenul face parte din domeniul public al Municipiului Ploiesti potrivit Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publica, cu modificarile și completarile ulterioare.

Solicitarea a fost analizata de Directia Generala de Dezvoltare Urbana și de Comisia nr. 4 – Organizarea și Dezvoltarea Urbanistica , Realizarea Lucrarilor Publice, Circulatia Rutiera și Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectura și a fost avizata favorabil, in sedinta din 18.02.2013 conform adresei nr. 300667/21.02.2013. In acesta adresa se specifica « ca pentru amplasarea panoului publicitar trebuie obtinuta autorizatie de construire, conform Legii nr. 50/1991, republicata, » . In avizul Comisiei 4 este emis aviz « favorabil cu conditia respectarii inaltimii de minim 3 m și obtinerea tuturor avizelor necesare. »

Mentionam faptul ca pe planul de situatie (theotop) nu sunt trecute distante fata de obiectivele din zona respectiva ( pentru a se face o localizare mai exacta a locatiei solicitate) descrierea pentru montajul panoului - led screen nu este semnata și stampilata și nu in ultimul rand in plansa desenata unde este exemplificat panoul (care nu are niciun cartus, in care sa fie trecut proiectantul, etc.) nu sunt trecute dimensiunile panoului, a piciorului panoului, dimensiunile placii de sustinere, a blocurilor de beton și inaltimea de la sol.

In zona respectiva, « Posta Centrala », **conform anexei 8** din Regulamentul de publicitate stradala aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 143/2005 modificata și completata prin Hotararea Consiliului Local nr. 105/2010 nu apare amplasamentul solicitat de S.C. Vismedia Corp S.R.L.

Al. notulmou



Contractul de inchiriere a fost prelungit succesiv, ultima prelungire fiind aprobata in sedinta Comisiei 2 din data de 15.01.2013 pentru o perioada de 6 luni, termenul expirand la data de 03.04.2013, potrivit actului aditional nr.17099/05.02.2013. Doamna Mihai Sorina are in intretinere un copil cu handicap si este beneficiara prevederilor Legii 359/2009, fiind scutita de la plata chiriei incepand cu data de 05.11.2010.

Prin cererea nr.4692/12.03.2013 doamna Mihai Sorina, solicita prelungirea termenului de inchiriere al contractului de inchiriere nr.19616/04.04.2011.

Intocmit : Elena Dinu

*AVIZ FAVORABIL șoare luni de la data expirării*

Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului; Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale:

Consilieri: Dumitru Cristian - Presedinte

Ganea Cristian - Secretar

Popa Constantin

Popa Gheorghe

Bolocan Iulian

*Astăzi 26.03.2013 au fost discutate următoarele puncte:*

*cap I Sec A  
Sec B punctul 1.2*

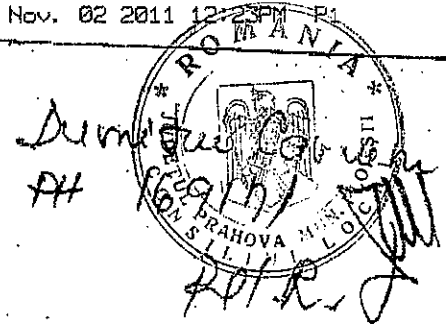
*cap II Sec A punct 1.*

*Sec B punct 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9*

*10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,  
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29*

*cap III Sec A  
Sec B punct 1, 2, 3, 4*

ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
PRIMAR  
Nr. 306979 din 19.09.2006



**AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE**  
Nr. 894 din 25 SEP 2006

16 SEP 2009

Urmare cererii adresate de **S.C. 'DACMED' SRL**

cu domiciliul / sediul in judetul PRAHOVA municipiul  
PLOIESTI satul - sectorul  
- cod postal - str. MATEI BASARAB nr. 20 bl. -  
sc. - et. - ap. - telefon / fax - e-mail -  
inregistrata la nr. 306979 din 19.09.2006

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, se

**AUTORIZEAZA:**

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE pentru:

**Construire cladire cu functiuni socio-medice D+P+2E+M, organizare santier**

NOTA: Primaria municipiului Ploiesti nu este responsabila pentru eventualele prejudicii ulterioare, cauzate de existenta emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti privind imobilul - teren si /sau constructii - apartinand exclusiv solicitantului.

Pe imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul PRAHOVA, Municipiul PLOIESTI,

cod postal 2000, str. RUDULUI nr. 30bl. - sc. - et. - ap. -Cartea funciara -

Fisa bunului imobil sau nr. cadastral

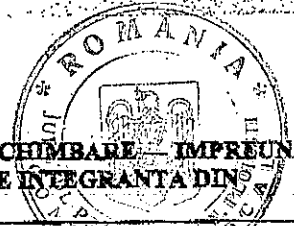
- Lucrari in valoare de 511.600.00 lei

- In baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr.

20/2006 elaborat de arh. Simona Valcu cod postal - str. Banestinr. 20 bl. - sc. - et. - ap. - respectiv de arh. Simona Valcu

- arhitect cu drept de semnatura, in conformitate cu prevederile legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:**



**A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC - VIZATA SPRE NESCHIMBARE IMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.**

*Nerespectarea intocmai a documentatiei - vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) constituie infractiune sau contravenitie, dupa caz, in temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata.*

*Orice ale lucrari sunt interzise. Modificarea PAC ulterioar emiterii autorizatiei constituie o incalcare a obligatiilor prevazute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata si poate atrage raspunderea disciplinara a arhitectului.*

**B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI** este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate.

**C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR** este de 36 luni calculata de la data inceperii efective a lucrarilor (anuntata in prealabil), situatie in care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe intreaga durata de executie a lucrarilor autorizate.

**D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:**

1. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (formularul - model F.17) la autoritatea administratiei publice locale existente a autorizatiei.
2. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (formularul - model F.18) la Inspectoratul in Constructii al judetului, impreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1% din valoarea autorizata a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora.
3. Sa anunte data finalizarii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii, conform formularului anexat autorizatiei (formularul - model F.19) la Inspectoratul in Constructii al judetului, odata cu convocarea comisiei de receptie.
4. Sa pastreze pe santier - in perfecta stare - autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit Legii, pe toata durata executarii lucrarilor.
5. In cazul in care, pe parcursul executarii lucrarilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, osuri, inventar mecatar, ceramica etc.), sa sisteze executarea lucrarilor, sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia judeteană pentru cultura, cult si patrimoniul cultural national.
6. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit normelor generale si locale.
7. Sa transporte la rampa Boldesti Scaieni materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase in urma executarii lucrarilor de constructii.
8. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier in termen de 30 zile de la terminarea efectiva a lucrarilor.
9. La inceperea executiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil "Papoul de identificare a investitiei" (vezi anexa 3 la normele metodologice).
10. La finalizarea executiei lucrarilor, sa monteze "Placuta de identificare a investitiei"
11. In situatia nefinalizarii lucrarilor in termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acestora, cu cel putin 15 zile inaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire (inclusiv durata de executie a lucrarilor).
12. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investitiei.
13. Toate constructiile proprietate particulara se declara, in vederea inpunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa si nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului de valabilitate a autorizatiei de construire (inclusiv durata de executie a lucrarilor).
14. Sa solicite "Autorizatia de securitate la incendiu" dupa efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor sau inaintea de punerea in functiune a cladirilor pentru care s-a obtinut Avizul de securitate la incendiu.

PRIMAR,  
EMIL CALOTA

SECRETAR,  
MARIA MAGDALENA MAZALU

ARHITECT SEF,  
SIMONA MUSTEANU

DIRECTOR ADJUNCT,  
RITA MARCELA NEAGU

Taxa de autorizare in valoare de lei 5168,00 a fost achitata conform chitanță nr. 245613+248006 din 18.09.2006+20.09.2006.  
Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct / prin posta la data de \_\_\_\_\_ insotita de ( ) exemplar(e) din documentatia tehnica, impreună cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare.

Intocmit : Carmen Sarivan / 20.09.2006



In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

*se prelungeste valabilitatea*  
*Autorizatiei de construire nr. 894/25.09.2006*

de la data de 25.09.2009 până la data de 25.09.2010.

Dupa aceasta dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând sa obțină, in condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**  
**ANDREI-LIVIU VOLOSEVICI**

**SECRETAR,**  
**MARIA MAGDALENA MAZALU**

**ARHITECT SEF,**  
**SIMONA ELENA MUNTEANU**

09. SEP. 2009

**DIRECTOR ADJUNCT DGDU**  
**RITA MARCELA NEAGU**

Data prelungirii valabilității 08.09.2009

Achitat taxa de 1550.40, conform chitanței nr. 218490 din 03.09.2009

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin posta.

Intocmit: D. Chiriacu - 08.09.2009



S.R.L.

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 25 din 22.09.2010

Lucrările de CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI SOCIO-MEDICALE D+P+2+M în cadrul contractului nr. 80/02.09.2010/21/10.04 încheiat între S.C. SAPELIT CONȘTIȘTA DE CONSTRUCȚII C.M. 0006 și S.C. SAPELIT CONȘTIȘTA DE CONSTRUCȚII C.M. 0006 au fost executate în baza autorizației nr. 894 eliberată de PRIMĂRIA PLOIEȘTI la data de 09.02.06 cu valabilitate până la 25.09.2010 în viziunea de recepție și-a desființat activitatea în intervalul 22.09 - 25.09 fiind formată

- MEMBRU: SIMONA VALCU
- MEMBRU: ELENA CAISAN
- MEMBRU: CURSACU LAVINIA
- MEMBRU: ADRIANA GABRIELA CIOPA
- MEMBRU: DORU DOBRE
- MEMBRU: STEFAN ROMAN

mai participat la recepție:

Constatările comisiei de recepție:

Din documentația tehnică și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete planșele în lista anexa nr. 1. Lucrările de lucrări cuprinse în lista anexa nr. 2 au au fost executate. Lucrările cuprinse în lista anexa nr. 3 nu respectă prevederile proiectului. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune:



Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

Comisia de recepție recomandă următoarele:

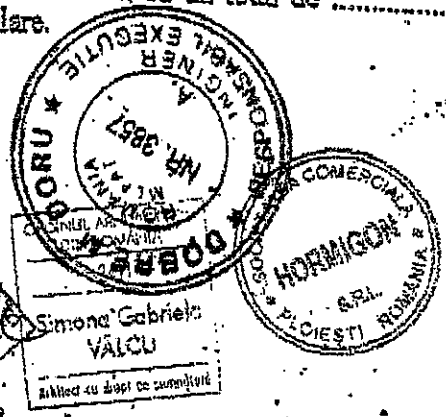
Prezentul proces-verbal, conținând ..... file și ..... anexa numerotate, cu un total de ..... a fost încheiat astăzi ..... la ..... în ..... exemplare.

Comisia de recepție \*)

Specialist \*)

- Președinte:
- Membru:
- Membru:
- Membru:
- Membru:

Handwritten signatures and stamps, including one from 'S.C. SAPELIT CONȘTIȘTA DE CONSTRUCȚII C.M. 0006'.



Stamp: Simona Gabriela VALCU, Incheiat cu drept de semnătură



17 MAR 2011

NR. 4381/

Catre,

**S.C. Dacmed S.R.L.**

Str. Matei Basarab nr. 20

Ploiesti

Urmare scrisorii dumneavoastra inregistrata la Primaria municipiului Ploiesti la nr. 10.03.2011, va comunicam acordul pentru instituirea unei ipoteci asupra cladirii construite pe terenul concesionat situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 30 si totodata, acordul cu privire la transferarea terenului de concesiune in favoarea noului dobanditor in situatia unei executari silite asupra terenului de constructii, cu mentiunea ca transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului catre un tert este permisa numai cu acordul prealabil si scris al concedentului si cu respectarea conditiilor impuse prin contractul de concesiune. Astfel, potrivit art. 13 din contractul de concesiune nr. 505265/21.11.2005, al carui obiect il constituie concesionarea terenului in suprafata de 407,58 m.p. situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 30, in vederea construirii unui obiectiv cu functiuni socio-culturale, transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului catre un tert, in caz de instrainare a terenului de constructii pentru realizarea careia a fost concesionat, este permisa numai cu acordul prealabil, scris al concedentului si cu respectarea conditiilor impuse prin contractul de concesiune.

Terenul situat in str. Rudului nr. 30, in suprafata de 407,58 m.p., concesionat catre S.C. Dacmed S.R.L., in baza contractului de concesiune nr. 505265/21.11.2005, face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti, conform Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 17/29.11.2006 privind includerea unor imobile in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al municipiului Ploiesti.

In urma verificarilor efectuate in baza de date a Serviciului Aplicarea Legilor Proprietatii nu au fost identificate notificari formulate in conformitate cu prevederile Legii nr. 10/2001, republicata, privind modificarile si completarile ulterioare referitoare la imobilul din str. Rudului nr. 30.

In evidentele Serviciului Juridic Contencios, Contracte nu au fost identificate pana in prezent in baza de date cu privire la imobilul situat in Ploiesti, str. Rudului nr. 30.

Cu consideratie,

PRIMAR,  
Andrei Liviu Volosevici

SECRETAR,  
Oana Cristina Iacob

DIRECTOR EXECUTIV,  
Florin Pettrache

SEF SERVICIU,  
Viorica Patrascu

*Am primit 21.03.2011*

*17-03-2011*

ACT ADITIONAL NR. 68738

la contractul de concesiune nr. 505265/21.11.2005  
incheiat astazi - 8. MAI 2007



Intre,

**Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local** cu sediul in Ploiesti, Bulevardul Republicii nr. 2 reprezentat prin domnul Primar Emil Calota, denumit in continuare concedent, pe de o parte

si

S.C. DACMED S.R.L., cu sediul in Ploiesti, Str. Matei Basarab, nr. 20, cod unic de inregistrare 14663348, reprezentata prin d-na Ciopa Adriana Gabriela, legitimata cu BI seria BZ, nr. 589798 eliberat de pol. Onesti, CNP 26101118044438 domiciliata in Onesti, Bd. Oituz, nr. 27, ap. 55, Jud. Bacau, in calitate de asociat unic, in calitate de concesionar, pe de alta parte,

a intervenit prezentul act aditional, ca urmare a adoptarii **Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 7/30.01.2007** privind transformarea in lei a tarifelor prevazute in contractele de inchiriere, asociere si concesiune, prin care se modifica urmatoarele clauze contractuale:

Articolul 3 al contractului de concesiune se modifica si va avea urmatorul continut:

Incepand cu 01.03.2007, redeventa anuala este de **2751 lei**, ca urmare a transformarii tarifelor prevazute in contractele de concesiune, potrivit Hotararii Consiliului Local nr. 7/30.01.2007. Transformarea in lei a redeventei s-a realizat la cursul de schimb stabilit de Banca Nationala a Romaniei valabil la data adoptarii Hotararii Consiliului Local nr. 7/30.01.2007 (1 euro = 3,4047 lei, 1 dolar = 2,6358 lei).

Suma prevazuta mai sus va fi indexata anual cu indicele de inflatie stabilit prin hotarare a Guvernului Romaniei.

Redeventa se va plati trimestrial, pana la data de 15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, 15 noiembrie a fiecarui an, pe baza facturii emise de concedent, pana in ultima zi lucratoare a lunilor februarie, mai, august si octombrie a fiecarui an, rezultand o valoare trimestriala de **687.75 lei**.

Redeventa se poate plati anticipat pe un an.

Concesionarul se obliga sa se prezinte la sediul concedentului in vederea verificarii facturii; dovada platii redeventei se va face prin remiterea catre concedent a documentului constatator al efectuarii platii (ordin de plata, chitanta).

Articolul 4 al contractului de concesiune se modifica si va avea urmatorul continut:

Sumele prevazute la art. 3, se vor plati in contul concedentului RO391TREZ52121300205XXXXX deschis la Trezoreria Ploiesti.

In cazul in care concesionarul nu respecta termenele de plata ale redeventei prevazute la art. 3, va suporta majorari de intarziere conform legislatiei in vigoare sau conformitate cu acte normative noi in domeniu ce pot aparea pe durata prezentului contract.

prevederile prezentului act adițional intră în vigoare începând cu data de 07  
 februarie 2007. Conținutul clauzelor contractuale prevăzute în contractul de  
 nr. 265/29.11.2005 rămân neschimbate.  
 Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de concesiune  
 nr. 265/29.11.2005 și s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.



CONCEDENT,  
MUNICIPIUL PLOIEȘTI  
PRIMAR,  
*Emil Calotă*

DIRECȚIA EVIDENȚĂ  
ȘI VALORIFICARE PATRIMONIU  
DIRECTOR, ȘEF SERVICIU,  
*Gheorghe Bratosin* *Viorica Pătrașcu*

COMPARTIMENT  
ÎNCHIRIERI CONCESIONĂRI,  
*Cati Albu*

VIZAT,  
DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR,  
*Nicoleta Crăciunoiu*

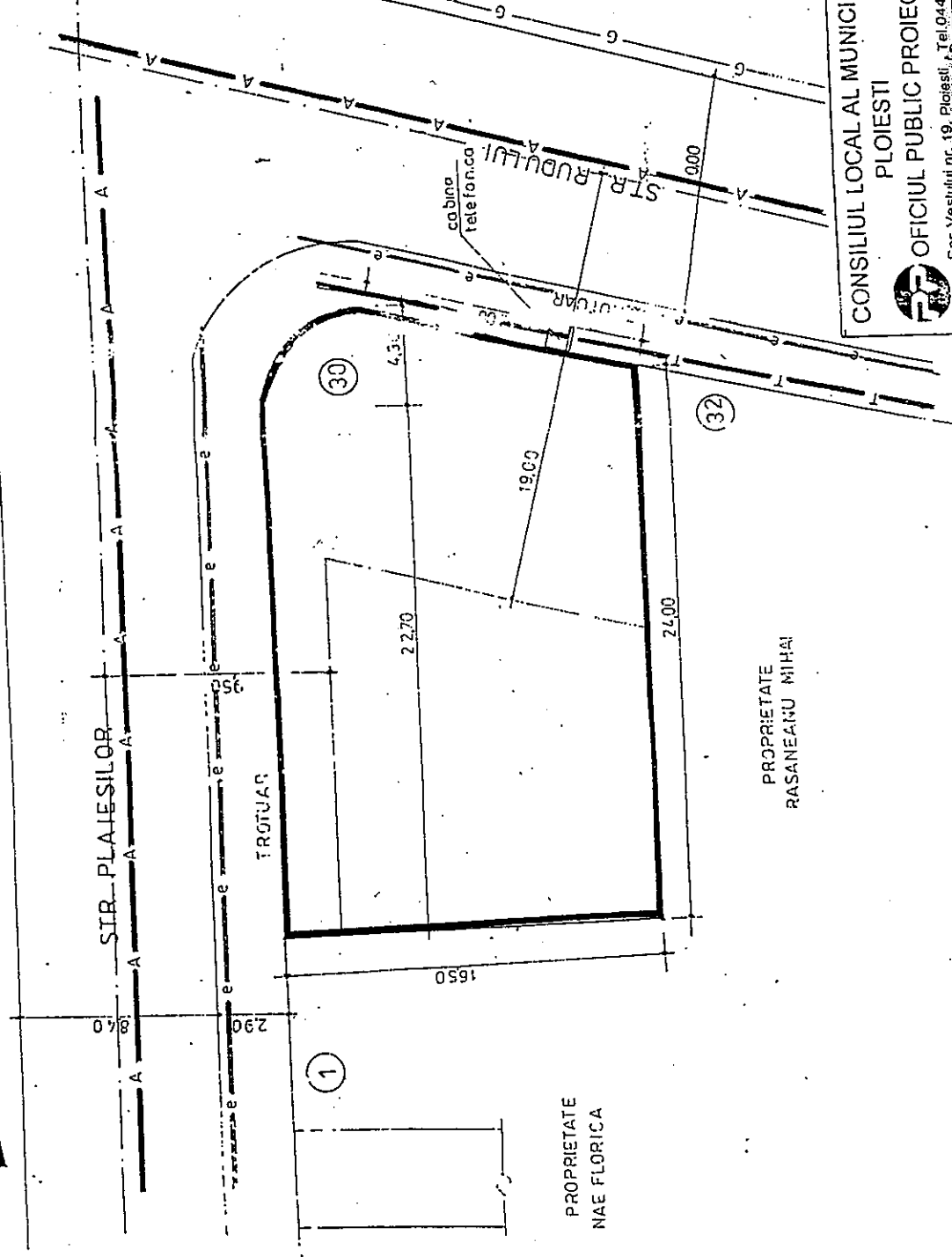


VIZAT,  
SERVICIUL JURIDIC-CONTECIOS  
ȘI LEGISLAȚIE SPECIALĂ  
*Simona Albu*

Intocmită: *Madalina Miu*



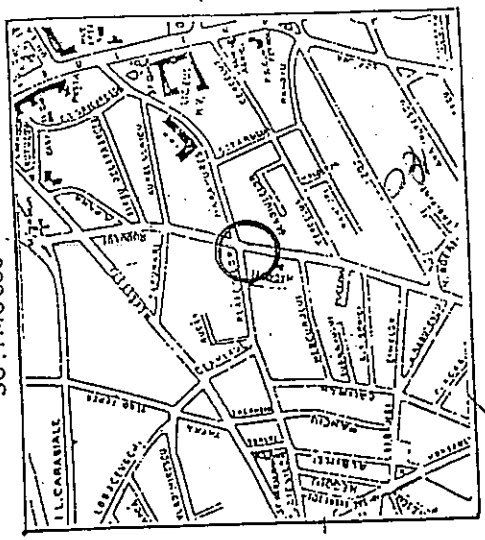
PLAN DE SITUATIE sc.1:200  
 TEREN STR. RUDULUI NR 30



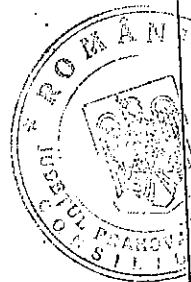
PROPRIETATE  
 NAE FLORICA

PROPRIETATE  
 RASANEANU MIHAI

PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
 sc.1:10000



- TEREN CARE SE CONCESIONEAZA S-407, 57 mp
- A — CONDUCTA APA EXISTENTA
  - e — LINIE ELECTRICA EXISTENTA
  - G — CONDUCTA GAZE
  - T — RETEA TELEFONIE



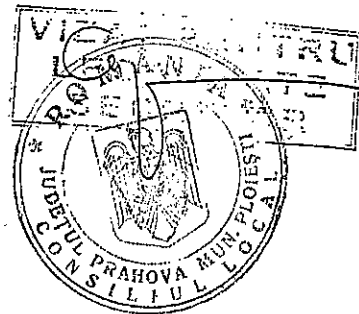
Beneficiar : SERVICIUL PUBLIC FINANTE LOCALE  
 SI ADMINISTRATIA PATRIMONIULUI  
 Denumirea lucrării : CONCESIONARE TEREN - INTERSECTIA  
 STR. RUDULUI CU STR. PLATESILOR - PLOIESTI

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
 PLOIESTI  
 OFICIUL PUBLIC PROIECT

Sos. Vestului nr. 19, Ploiesti, Tel. 041/586715

Nr. proiect / Nr. comanda

ROM  
JUDEȚUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



### HOTĂRÂREA nr. 233

Privind organizarea licitației publice pentru concesionarea terenului situat în str. Rudului, nr. 30, în vederea construirii unui obiectiv cu funcțiuni socio – medicale

Consiliul Local al municipiului Ploiești,

Văzând expunerea de motive a domnilor consilieri Radu Popescu și Dan Ioniță și Raportul de specialitate al Serviciului Public Finanțe Locale și Administrarea Patrimoniului, prin care se propune organizarea licitației publice pentru concesionarea terenului situat în str. Rudului, nr. 30, în vederea construirii unui obiectiv cu funcțiuni socio – medicale,

Având în vedere prevederile Legii, nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

În baza Legii nr. 219/1998, privind regimul concesiunilor și Legii nr. 629/2001, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 629/2001, privind organizarea și funcționarea Cabinetelor medicale,

În temeiul Legii nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRÂȘTE:

*Art. 1.* Însușește Raportul de evaluare a terenului situat în Ploiești, str. Rudului, nr. 30, întocmit de Oficiul Public Proiect – anexa nr. 1 la prezenta hotărâre;

*Art. 2.* Aprobă Studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului situat în str. Rudului, nr. 30 - Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre;

*Art. 3.* Aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 407,58 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Ploiești, situat în str. Rudului, nr. 30, în vederea construirii unui obiectiv cu funcțiuni socio – medicale. Concesionarea se realizează pe o perioadă de 49 ani cu drept de prelungire.

*Art. 4.* Stabilește că prețul de pornire al licitației să fie cel reeșit din Raportul de evaluare întocmit de Oficiul Public Proiect;

*Art. 5.* Numește Comisia de evaluare a ofertelor și de organizare a licitației, în următoarea componență:

1. Trican Elena
2. Vasilescu Evelinne

197-



3. Banu Andrei
4. Savu Daniel
5. Lungu Gabriel Razvan
6. Reprezentant Direcția Generală a Finanțelor Publice Prahova - Membru;
7. Reprezentantul autorității de mediu – Membru.

*Art. 6.* Împuternicește Primarul municipiului Ploiești să aprobe Caietul de sarcini și să semneze contractul de concesiune cu ofertantul câștigător al licitației;

*Art. 7.* Serviciul Public Finanțe Locale și Administrarea Patrimoniului, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană și Comisia nominalizată la art. 5 din hotărâre, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri;

*Art. 8.* Direcția Administrație Publică Locală, Juridic, Contencios va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

*Data în Ploiești, astăzi 29 decembrie 2004*

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

*Iulian Teodorescu*



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,

*Maria Magdalena Mazălu*



**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 – CF 10116/C**  
**STRADA RUDULUI NR.30**  
**PLOIEȘTI**



**Data: 25.03.2013**



Referitor la: Evaluare - **TEREN INTRAVILAN CF 10116/C – STRADA RUDULUI NR.30 – MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

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 și concesionat către SC DACMED SRL în baza contractului de concesiune 505265/21.11.2005

**1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării** Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat strada Rudului nr.30 – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 408 mp având Nr.cad.105871 înscris în CF 10116/C

**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, este definirea, explicarea și estimarea *valorii de piață a bunului imobil în vederea tranzacționării*.

**Proprietarul bunului imobil** MUNICIPIUL PLOIEȘTI concesionat către SC DACMED SRL în baza contractului de concesiune 505265/21.11.2005

**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:** 25.03.2013

Data inspectării bunului mobil: 25.03.2013.

**1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**

- Standarde Internaționale de Evaluare 2011;
- IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- CF 135320 al municipiului Ploiești
- Plan de încadrare în zonă
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR și RON/USD din 25.03.2013

**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 :**

**46.821 LEI ≈ 10.604 EURO**

**(114,76 LEI / mp ≈ 25,99 EURO / mp )**

**Valoarea nu conține TVA**

curs LEI / EURO = 4,4154 LEI din 25.03.2013

**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: 25.03.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM





### 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.

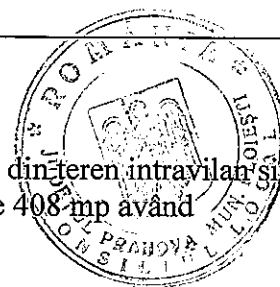
Data: 25.03.2013

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 strada Rudului nr.30 – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 408 mp având Nr.cad.105871 înscris în CF 10116/C

### 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 pentru stabilirea redevenței.

### 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 25.03.2013 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 martie 2013.

Data evaluării este **25.03.2013**.

### 1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4154 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 25.03.2013. 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 (Etapetele parcurse, surse de informații)*

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

**Etapetele 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:

- ◆ 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](http://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 foloasele 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.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat strada Rudului nr.30 – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 408 mp având

Nr.cad.105871 înscris în CF 10116/C

#### 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.

#### CF 10116/C a localității Ploiești, județ Prahova

##### A.Partea I. (Foaie de avere)

A1 CAD NOU 105871

Adresă : Ploiești, strada Rudului nr.30

Teren intravilan curți și construcții, în suprafață măsurată de 408 mp, cu destinația terenuri aflate în intravilan și cu următoarele construcții C1 – Clădire socio – medicală în suprafață de 208 mp

### **B.Parte II. (Foaie de proprietate)**

Înscrieri privitoare la proprietate 14490/04.03.2013

CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI cf act 10104/2006

SC DACMED SRL PROPRIETATE cu titlu de edificare asupra construcției cf act 23226/2010

### **C.Parte III. (Foaie de sarcini)**

SC DACMED SRL CONCESIUNE cf act 10104/2006

Se notează redevență anuală 808 euro/an în favoarea CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI cf act 10104/2006



### **2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare**

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

*Tipul zonei de amplasare:*

- **Zona semicentrală a localității,**

În zonă se află:

- **Zonă rezidențială, agrement și servicii**

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

*Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:* **Zonă semicentrală rezidențială, agrement și servicii, cu posibilități de dezvoltare. Poluare absentă.**

### **2.4. Descrierea proprietății imobiliare**

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat strada Rudului nr.30 – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 408 mp având Nr.cad.105871 înscris în CF 10116/C. Terenul este 100% plat având forma aproximativă a unui dreptunghi. Terenul este aproape tot construit.

## **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 rezidențială și agrement.

#### **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.

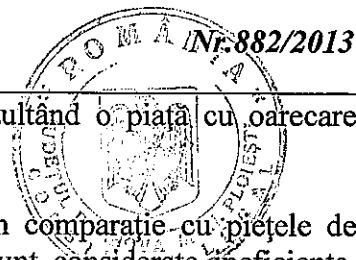
Având în vedere că spațiile industriale sunt relativ puțin căutate, putem afirma că cererea este redusă mult și nu se întrevăd semne de revigorare apropiată a activității economice.

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 proprietati 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 ineficiente. 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.

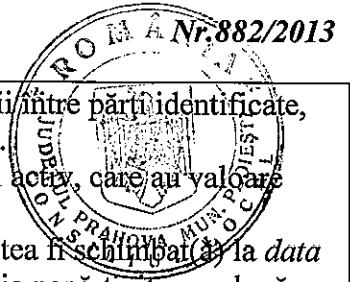
**Ipoteză specială** – o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării.

**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 permanent 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 schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, 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 interese. 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** 11. 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 marfă 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 de activitate, 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 factice 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.

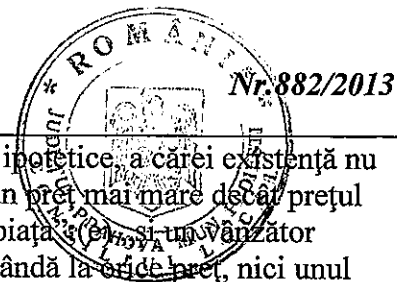
28. Un *tip al valorii* poate fi inclus în una din cele trei categorii principale: (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care ar fi obținut într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează *valoarea de piață*, așa cum este definită în aceste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

#### **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**

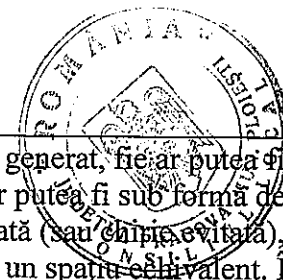
C13. Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor 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* tranzacționate 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 deprecierii). 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 întreținerea 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

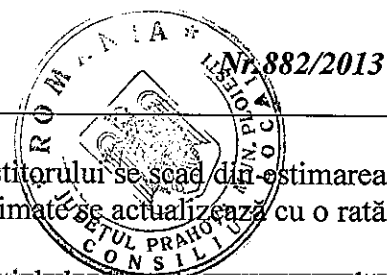
RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut 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 strada Rudului nr.30 – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 408 mp având Nr.cad.105871 înscris în CF 10116/C

### 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 spații rezidențiale și servicii se dorește ca terenul să fie tranzacționat concesionarului, terenul este aproximativ 90% construit. CMBU este cea 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](http://www.anunt-web.ro); [www.m.imobiliare.net](http://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	900 mp	12,50 m	toate	Nu	122,22 EUR/mp
Ploiești	476 mp	9,85 m	toate	Nu	185,00 EUR/mp
Ploiești	300 mp	10,00 m	toate	Nu	110,00 EUR/mp
Ploiești	300 mp	10,00 m	toate	Nu	183,00 EUR/mp

Terenul evaluat:

Situarea terenului	Suprafața	Front stradal	Utilități	Preț / mp
Ploiești	408 mp	La două străzi	da	-

*valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții*

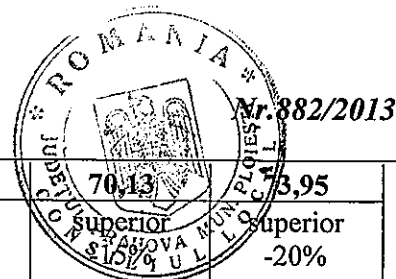
Valoarea de piață terenului prin metoda comparației, este:

**90.020 LEI ≈ 20.388 EURO**

(220,64 LEI / mp ≈ 49,97 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	408,00	900,00	476,00	300,00	300,00
Front stradal (ml)	-	12,50	9,85	10,00	10,00
Acces	două fronturi	un front	două fronturi	un front	un front
Data	16.03.2013	16.03.2013	16.03.2013	16.03.2013	16.03.2013
<b>Preț de ofertă/vânzare (€/mp)</b>		<b>110,00</b>	<b>112,00</b>	<b>110,00</b>	<b>116,00</b>
1 Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție %		-25%	-25%	-25%	-25%
Corecție (€/mp)		-27,50	-28,00	-27,50	-29,00
Preț corectat (€/mp)		<b>82,50</b>	<b>84,00</b>	<b>82,50</b>	<b>87,00</b>
2 Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție (€/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (€/mp)		<b>82,50</b>	<b>84,00</b>	<b>82,50</b>	<b>87,00</b>
3 Condiții de piață (data)	25.03.2013	25.03.2013	25.03.2013	25.03.2013	25.03.2013
Corecție (€/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (€/mp)		<b>82,50</b>	<b>84,00</b>	<b>82,50</b>	<b>87,00</b>
4 Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție (€/mp)		0	0	0	0
Preț corectat (€/mp)		<b>82,50</b>	<b>84,00</b>	<b>82,50</b>	<b>87,00</b>
5 Condiții de vânzare	conscesiune	superior	superior	superior	superior
Corecție %		-15%	-15%	-15%	-15%
Corecție (€/mp)		-12,38	-12,60	-12,38	-13,05



	Preț corectat (€/mp)		70,13	71,40	70,13	73,95
6	Zonare	semicentral	superior	superior	superior	superior
	Corecție %		-10%	-20%	-15%	-20%
	Corecție (€/mp)		-7,01	-14,28	-10,52	-14,79
	Preț corectat (€/mp)		63,11	57,12	59,61	59,16
7	Tip	Construcții utilitate publică	Construcții rezidențial	Construcții rezidențial	Construcții rezidențial	Construcții rezidențial
	Corecție % (cf.stud.piata)		-25%	-25%	-25%	-25%
	Corecție (€/mp)		-15,78	-14,28	-14,90	-14,79
	Preț corectat (€/mp)		47,33	42,84	44,70	44,37
8	Utilități	da	da	da	da	da
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		47,33	42,84	44,70	44,37
9	Construit	construit	liber	parțial construit	liber	liber
	Corecție (€/mp)		-20,00	-20,00	-20,00	-20,00
	Preț corectat (€/mp)		27,33	22,84	24,70	24,37
10	Front stradal	0,00	12,50	9,85	10,00	10,00
	Corecție %		0%	0%	0%	0%
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		27,33	22,84	24,70	24,37
11	Suprafață	408,00	900	476	300	300
	Corecție %		-4,92%	-0,68%	1,08%	1,08%
	Corecție (€/mp)		-1,34	-0,16	0,27	0,26
	Preț corectat (€/mp)		25,99	22,68	24,97	24,63
<b>PREȚ CORECTAT (€/mp)</b>			<b>25,99</b>	<b>22,68</b>	<b>24,97</b>	<b>24,63</b>
<b>CORECȚIA TOT. NETĂ</b>			<b>-84,01</b>	<b>-89,32</b>	<b>-85,03</b>	<b>-91,37</b>
<b>CORECȚIA TOT. NETĂ %</b>			<b>-76%</b>	<b>-80%</b>	<b>-77%</b>	<b>-79%</b>
<b>CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)</b>			<b>84,01</b>	<b>89,32</b>	<b>85,56</b>	<b>91,89</b>
<b>CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)</b>			<b>101,83%</b>	<b>106,33%</b>	<b>103,71%</b>	<b>105,62%</b>
<b>VALOARE PROPUȘĂ (€/mp)</b>			<b>25,99</b>			
<b>VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)</b>			<b>114,76</b>			
<b>VALOARE TOTALĂ TEREN (€)</b>			<b>10.604</b>			
<b>VALOARE TOTALĂ TEREN (Lei)</b>			<b>46.821</b>			

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.1, deci valoarea propusă este 25,99 Euro/mp

Justificarea corecțiilor :

Tipul tranzacției – s-a aplicat o corecție de – 25% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție

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.

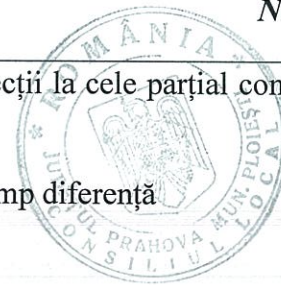
Condițiile de vânzare – subiectul este concesionat, comparabilele fiind de vânzare liberă se aplică o corecție de -15%

Zonare – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile fiind în zone superioare se aplică o corecție de -10%; -20%

Tip teren –s-au aplicat corecții terenul subiect are destinație prestabilită

Utilități –nu s-au aplicat corecții

Construit – terenul subiect este complet construit s-au aplicat corecții la cele parțial construite și la cele libere  
Front stradal –s-au aplicat deoarece subiectul este construit 100%  
Suprafața – s-au aplicat corecții procentuale de 0,1% pentru 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 :**

**46.821 LEI ≈ 10.604 EURO**

**(114,76 LEI / mp ≈ 25,99 EURO / mp)**

**Valoarea nu conține TVA**

curs LEI / EURO = 4,4154 LEI din 25.03.2013

Data: 25.03.2013

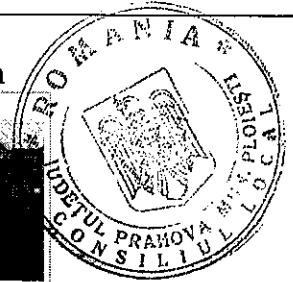
Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



**1.Teren de vanzare Ploiesti zona centrala 100 EUR/ mp**

Tip teren: intravilan constructii Suprafata teren: 900 mp Front stradal: 12.5 m



Suprafata teren:900 mp

Front stradal: 12.5 m

Nr. fronturi: 1

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren:Nu

UtilitățiApa Canalizare Gaz Curent

Alte detalii: REF300101112. OPORTUNITATE - vanzare teren zona centrala in Ploiesti, zona Sala Sporturilor, situat pe o strada linistita cu multe vile constructii noi.

**2.Teren intravilan ,doua iesiri , cu casa demolabila Strada Nicolae Titulescu112 EUR/ mp**

Tip teren: intravilan constructii Suprafata teren: 476 mp Front stradal: 9.85 m Construcție pe teren

Suprafata teren:476 mp

Front stradal: 9.85 m

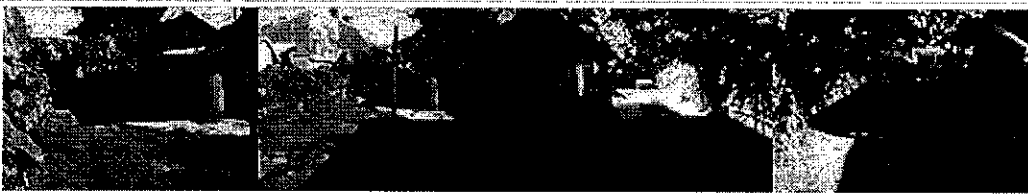
Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren:Da

**3.Vanzare Teren Buna Vestire, Ploiesti 110 EUR/ mp**

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



Suprafata teren:300 mp

Front stradal: 10 m

Nr. fronturi: 1

Tip teren: constructii

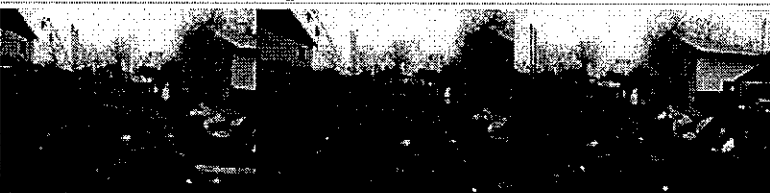
Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren:Nu

UtilitățiApa Canalizare Gaz Curent Curent trifazic

**4. Vanzare Teren Ploiesti zona Centrala 116 EUR/ mp**Tip teren: intravilan constructii

Suprafata teren: 300 mpFront stradal: 10 m



Suprafata teren:300 mp

Front stradal: 10 m

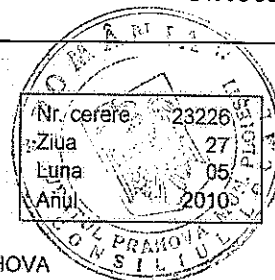
Nr. fronturi: 1

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren:Nu

UtilitățiApa Gaz Curent



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA  
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PLOIESTI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru  
INFORMARE**

Cartea funciara cu nr. 10116/C  
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 10116/C)

Comuna/oras/municipiu Ploiesti

**A. Partea I-a**

Nr. crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului		Observatii
1	CAD NOU : 105871; CAD VECHI : 11455	Adresa: Ploesti, Strada Rudului, Nr. 30 Descriere: teren intravilan curti constructii, in suprafata masurata de 408 mp, cu destinatia terenuri aflate in intravilane(TDI), si cu urmatoarele constructii :C1-CLADIRE SOCIO-MEDICALA - in suprafata de 208 mp, Note:<SCONSTRUITA DESFASURATA = 1166 MP>.	masurata 408 MP	

Cartea funciara cu nr. 10116/C  
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 10116/C)

Comuna/oras/municipiu Ploiesti

**B. Partea a II-a**

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	CONSILIUL LOCAL MUN. PLOIESTI PROPRIETATE , cf. act 10104/2006	
2	SC DACMED SRL PROPRIETATE cu titlu de edificare asupra constructiei, cf. act 23226/2010.	
3	se noteaza schimbarea nr. cadastral din 11455 in nr cadastral nou 105871 , cf. act 23226/2010	

Cartea funciara cu nr. 10116/C  
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 10116/C)

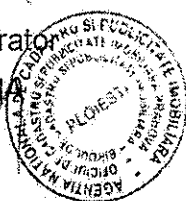
Comuna/oras/municipiu Ploiesti

**C. Partea a III-a**

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	SC DACMED SRL CONCESIUNE , cf. act 10104/2006	
2	se noteaza redeventa anuala de 808 euro/an, in favoarea CONSILIULUI LOCAL AL MUN.PLOIESTI , cf. act 10104/2006	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

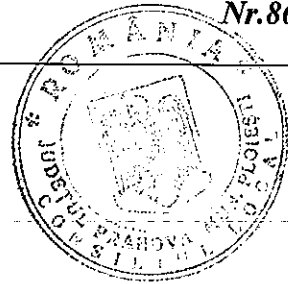
Asistent - registrator  
POPOVICI ALMA



Cartea funciara cu nr. 10116/C  
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 10116/C)

Comuna/oras/municipiu Ploiesti

pagina 1 / 1



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA  
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PLOIESTI

Dosarul nr. 23226 / 28.04.2010

**INCHEIERE Nr. 23226**

Registrator POLEACU NICOLETA RADMILA  
Asistent - registrator POPOVICI ALMA

Asupra cererii introduse de OFICIUL PUBLIC PROIECT privind INSCRIERE CONSTRUCTIE, si in baza documentelor atasate:

- autorizatie construire nr. 894/25.09.2006 emis de PRIMARIA PLOIESTI;
- proces-verbal receptie nr. 894/30.03.2010 emis de PRIMARIA PLOIESTI;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute de art. 48 din legea 7/1996 republicata, tariful de 437.00 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. 177175/28.04.2010 in suma de: 437.00 lei,  
pentru serviciul: 261

**DISPUNE:**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu numarul cadastral nou 105871 cu numarul cadastral vechi 11455 TEREN inscris in cartea funciara cu numarul 10116/C a unitatii administrativ teritoriale Ploiesti, proprietatea lui CONSILIUL LOCAL MUN. PLOIESTI de sub B.1 si sa se efectueze urmatoarele inscrieri:

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept edificare asupra constructiei in favoarea: SC DACMED SRL sub B.2 din cartea funciara cu nr. 10116/C/Ploiesti;
- se noteaza schimbarea nr. cadastral din 11455 in nr. cadastral nou 105871 sub B.3 din cartea funciara cu nr. 10116/C/Ploiesti;

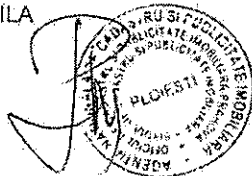
Prezenta se va comunica partilor.

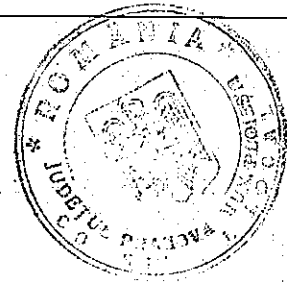
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 27/05/2010

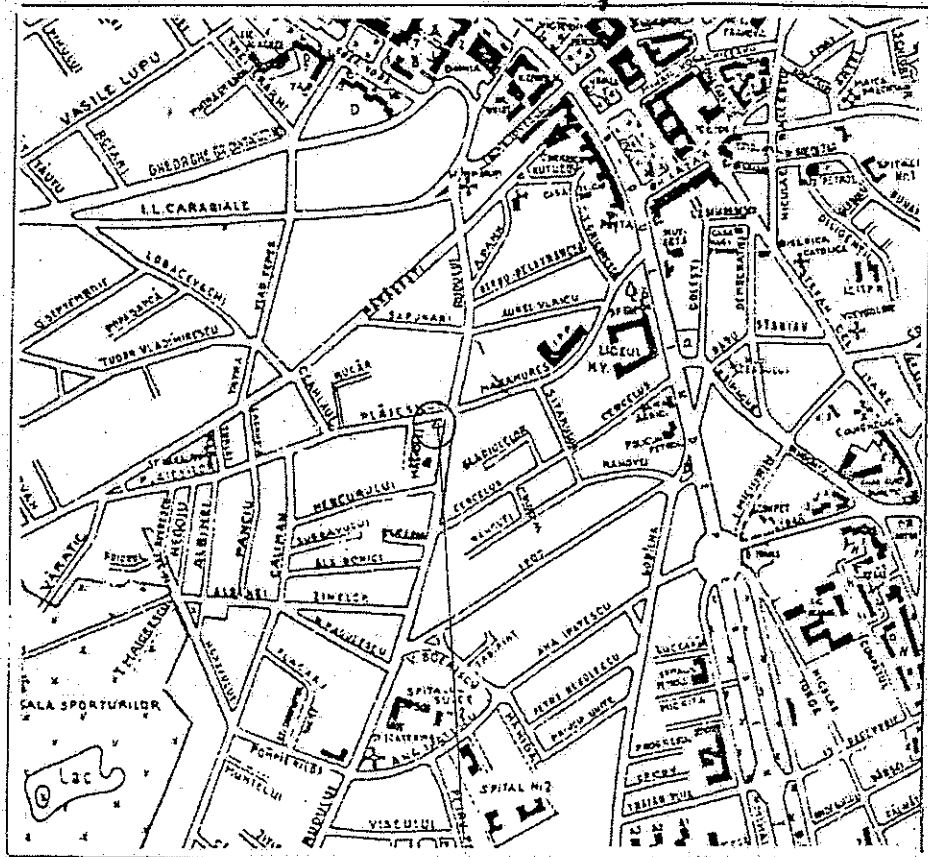
Registrator,  
POLEACU NICOLETA RADMILA

Asistent - registrator,  
POPOVICI ALMA





PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
 SCARA 1 : 10000  
 strada Rudului nr.30- Ploiesti



AMPLASAMENT

<p>OFICIUL PUBLIC PROIECT                  Certificat de autorizare seria B nr. 872/2009                  Telefon 0244514572</p>	<p><b>Beneficiar:</b>                  SC DACMED SRL                  strada Matei Basarab nr.20- Ploiesti</p>
<p>INTOCMIT DE                  OFICIUL PUBLIC PROIECT</p>	<p><b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b></p>
<p>RECEPTIONAT</p>	<p>Scara 1:10000                  aprilie 2010</p>



