

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unui teren  
in suprafata de 1161mp, aflat in domeniul public al Municipiului Ploiesti in Parcul  
Tineretului



Potrivit prevederilor art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat de interes local sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate. Vanzarea, concesiunea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.

Atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica se realizeaza în conformitate cu dispozițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată prin Legea nr. 22/2007 și cu respectarea Normelor Metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006, aprobate de Hotararea Guvernului Romaniei nr. 168/2007.

Potrivit art. 9 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată prin Legea nr. 22/2007, concesiunea are loc la initiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri insusita de acesta. Propunerea de concesiune trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează municipiului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității.

În Municipiul Ploiesti se manifestă nevoia modernizării si creării unor baze sportive care sa ofere servicii de înaltă calitate, in scopul practicării mai multor ramuri ce apartin domeniului sportiv, care să poată găzduii antrenamente și competiții pentru diferite categorii de vârstă și de diferite niveluri, pentru copii, adolescenți și adulți.

Prin concesiunea terenului in suprafata de 1161 mp, aflat in domeniul public al Municipiului Ploiesti, situat in Ploiesti, Parcul Tineretului –Amplasament nr.2 - teren de tenis, prin licitatie publica, in vederea edificării a doua terenuri de tenis de camp precum si constructii conexe activitatii propuse si desfasurării de „activitati sportive -tenis de camp”, se realizeaza:

- atragerea la bugetul local de noi venituri;
- crearea de noi locuri de munca ;
- satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale precum ridicarea gradului de sanatate si confort al acestora, apreciindu-se ca pe termen mediu si lung numărul celor care doresc sa practice tenisul de camp sa fie in crestere.

Pretul de pornire al licitatiei este stabilit conform Raportului de evaluare, inregistrat la Municipiul Ploiesti la nr. 5769/28.03.2013 - Raport de evaluare pentru terenul in suprafata de 1161 mp, aflat in domeniul public al Municipiului Ploiesti, situat

in Ploiesti, Parcul Tineretului –Amplasament nr.2 - teren de tenis intocmit de S.C. Fidox S.R.L. in baza Acordului - cadru de prestari servicii nr. 3813/25.02.2013 incheiat intre Primaria Municipiului Ploiesti si S.C. Fidox S.R.L., evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Valoarea de piata a terenului este:

92.081 LEI ~ 20.956 EURO

(79,31 LEI/m.p. ~ 18,05 EURO/m.p.)

(3.683 LEI/an ~ 838 EURO/an )

Valoarea nu contine TVA

Curs LEI/EURO = 4,3940 LEI din 16.03.2013



Fată de cele expuse, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti proiectul de hotărâre anexat privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a terenului in suprafata de 1161 mp, aflat in domeniul public al Municipiului Ploiesti, situat in Ploiesti, Parcul Tineretului –Amplasament nr.2 - teren de tenis.

**Primar**

**Iulian Bădescu**



AVIZAT,  
VICEPRIMAR,  
Iulian Liviu Teodorescu

04.04.2013

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unui teren in suprafata de 1161mp, aflat in domeniul public al Municipiului Ploiesti in Parcul Tineretului

Potrivit prevederilor art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat de interes local sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate. Vanzarea, concesiunea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.

Potrivit art. 9 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată prin Legea nr. 22/2007, concesiunea are loc la initiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri insusita de acesta. Propunerea de concesiune trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu.

Conform art. 14 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată prin Legea nr. 22/2007 procedura de atribuire a contractului de concesiune pentru bunul proprietate publica este licitatie.

Pentru desfasurarea procedurii licitatiei este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanti. In cazul in care nu se depun cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat sa organizeze o noua licitatie.

In cazul in care nu se depun cel puțin 3 oferte valabile in cadrul celei de-a doua licitati publice, concedentul va decide initierea procedurii de negociere directa, conform art. 26 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată prin Legea nr. 22/2007.

Suprafata de teren de 1161 m.p., situata in Ploiesti, Parcul Tineretului – Amplasament nr.2 - teren de tenis a fost data in administrare Clubului Sportiv Municipal Ploiesti, conform actului aditional nr. 3/27.09.2010 la contractul de administrare nr. 4654/07.03.2007 incheiat cu Municipiul Ploiesti.

Prin concesiunea terenului in suprafata de 1161 mp, aflat in domeniul public al Municipiului Ploiesti, situat in Ploiesti, Parcul Tineretului – Amplasament nr.2 - teren de tenis, prin licitatie publica, in vederea edificarii a doua

terenuri de tenis de camp precum si constructii conexe activitatii propuse – se realizeaza atragerea la bugetul local de noi venituri, se creaza noi locuri de munca, se satisfac unele nevoi ale comunitatii locale precum ridicarea gradului de sanatate si confort al acestora, apreciindu-se ca pe termen mediu si lung numărul celor care doresc sa practice tenisul de camp sa fie in crestere.

In Raportul de evaluare, inregistrat la Municipiul Ploiesti la nr. 5769/28.03.2013, - Raport de evaluare pentru terenul in suprafata de 1161 mp, aflat in domeniul public al Municipiului Ploiesti, situat in Ploiesti, Parcul Tineretului –Amplasament nr.2 - teren de tenis intocmit de S.C. Fidox S.R.L. in baza Acordului - cadru de prestari servicii nr. 3813/25.02.2013 incheiat intre Primaria Municipiului Ploiesti si S.C. Fidox S.R.L., evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Valoarea de piata a terenului este:

92.081 LEI ~ 20.956 EURO

(79,31 LEI/m.p. ~ 18,05 EURO/m.p.)

(3.683 LEI/an ~ 838 EURO/an)

Valoarea nu contine TVA

Curs LEI/EURO = 4,3940 LEI din 16.03.2013

DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV,

**Florin Petrache**

Vizat,

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE

DIRECTOR EXECUTIV,

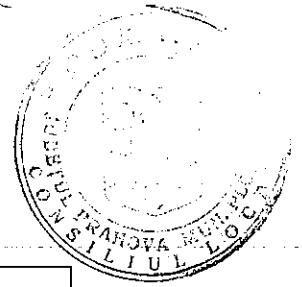
**Iulia Alexandru**

DIRECTIA ECONOMICA

DIRECTOR EXECUTIV,

**Nicoleta Craciunoiu**





In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:**

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);**

c) **documentatia tehnica - D.T., dupa caz:**

- D.T.A.C.                       D.T.O.E.                       D.T.A.D.

d) **avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1). **avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:**

- |   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa                          | <input type="checkbox"/> gaze naturale           | Alte avize/acorduri      |
| <input type="checkbox"/> canalizare                                 | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica | <input type="checkbox"/> salubritate             |                          |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica              | <input type="checkbox"/> transport urban         |                          |

d.2) **avize si acorduri privind:**

- securitatea la incendiu                       protectie civila                       sanatatea populatiei

d.3) **avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

d.4) **Studii de specialitate**

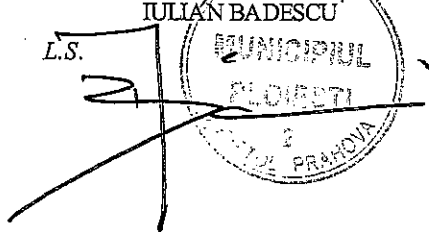
e) **punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);**

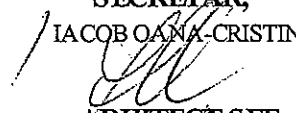

f) **dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);**

g) **documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):**

**NOTA: NU ESTE CAZUL**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

L.S.   
**PRIMAR, ANIA**  
**IULIAN BADESCU**  
**MUNICIPIUL PLOIESTI**  
**Județul Prahova**

**SECRETAR,**  
**IA COB OANA-CRISTINA**  
  
**p. ARHITECT SEF**  
**NEAGU RITA-MARCELA**  


**p. DIRECTOR ADJUNCT,**  
**DUMITRU DANIEL**  


Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. .... din .....  
 SCUTIT DE TAXE CONFORM ART. 269 DIN CODUL FISCAL

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de \_\_\_\_\_



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti**

Dosarul nr. 14490/04-03-2013

**INCHEIERE Nr. 14490**

REGISTRATOR Popovici Alma

ASISTENT REGISTRATOR Ungureanu Loredana

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 122/29-04-2010 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, anexa nr. 1 la HCL nr.122/2010 emisa de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; H.G. nr. 1087/30.09.2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI;

Vazand referatu inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, tariful de 300 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. PHP127843/04-03-2013 in suma de 300 RON;  
pentru serviciul cu codul: 231,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 4298, inscris in cartea funciara 135320 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 5247) UAT Ploiesti avand proprietarii: Statul Roman in cota de 1/1 de sub B.1;
- se radiaza pozitia 1 din partea C in baza actului act administrativ nr. 122 din 29/04/2010 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI sub C.1 din cartea funciara 135320 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 5247) UAT Ploiesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL PLOIESTI (domeniu public)**, sub B.2 din cartea funciara 135320 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 5247) UAT Ploiesti;
- se intabuleaza dreptul de ADMINISTRARE asupra A1 in favoarea : **ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT PLOIESTI**, sub B.3 din cartea funciara 135320 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numaru 5247) UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:

STATUL ROMAN,

Municipiul Ploiesti,

Consiliul Local Ploiesti,

DIRECTIA DE TINERET SI SPORT PRAHOVA,

ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT PLOIESTI.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,

Soluționată

la data de:

06-03-2013

Data eliberării,

06. MAR. 2013

Registrator,  
Popovici Alma

(semnătura)

Asistent-registrator  
Ungureanu Loredana

(semnătura)

Referent,

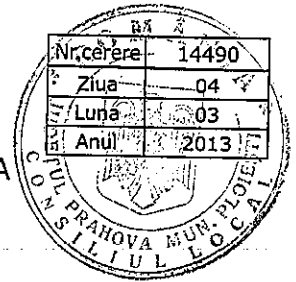
SĂCUIU MARI  
REFERENT

(parafa/semnătura și  
stampila BCPI)



# EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti



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

CARTE FUNCIARA NR. 135320  
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti  
Nr. CF vechi: Nr. 5247  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 5247)

### TEREN intravilan

Adresa: Ploiesti

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 4298 Top: -	Din acte: -; Masurata: 1161	Amplasament nr.2-teren de tenis-Parcul Tineretului

## B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 135320  
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

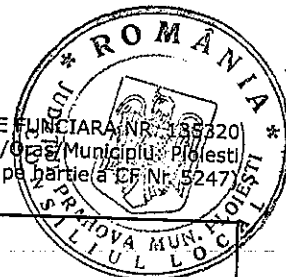
Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
14490 / 04.03.2013	
Act administrativ nr. 122, din 29.04.2010, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, anexa nr. 1 la HCL nr.122/2010 emisa de PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; H.G. nr. 1087/30.09.2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL PLOIESTI, (domeniu public)	-
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1 ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT PLOIESTI	-

## C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 135320  
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I



CARTE FUNCIARA NR. 55320  
Comuna/Oras/Municipiu Ploiesti  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 5247)

**TEREN intravilan**

Adresa: Ploiesti

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 4298 Top: -	1161	Amplasament nr.2-teren de tenis-Parcul Tineretului

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila  
in planul cadastral de carte funciara  
din sistemul informatic.

**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:1161	-	-	-	-

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.  
S-a achitat tariful de 300 RON, chitanta nr. PHP127843/04-03-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231,

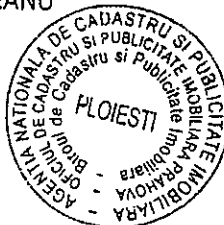
Data soluționării,  
06/03/2013

Data eliberării,  
/ /

06. MAR. 2013

**Asistent-registrator,**  
LOREDANA UNGUREANU

*(semnătura)*



**Referent**

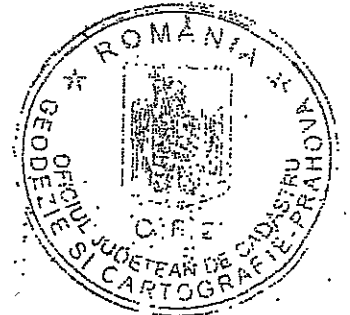
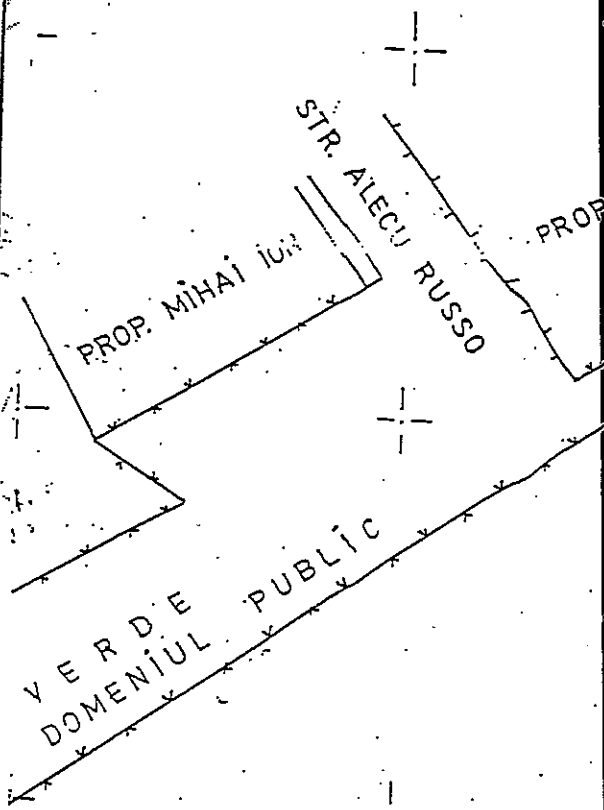
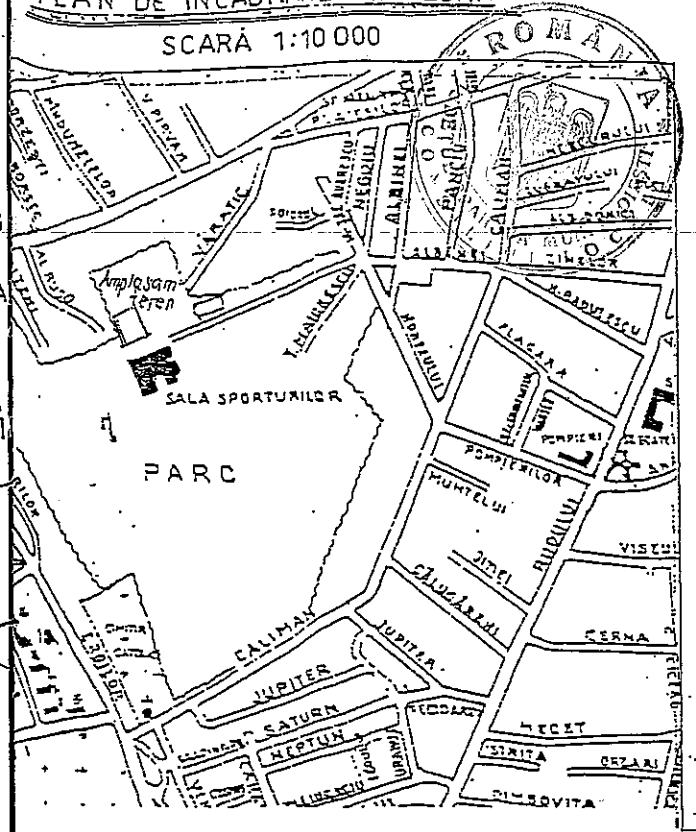
SACU MĂRIA  
REFERENT

*(parara și semnătura)*

**PLAN AMPLASAMENT SI DELIMITARE  
A BUNULUI IMOBIL  
SCARA: 1:500**

TERITORIUL : PLOIESTI  
 LOCALITATEA : MUN. PLOIESTI  
 PARCUL TINERETULUI  
 AMPLASAMENTUL - NR. 2  
 SUPRAFATA DIN MASURATORI = 116  
 SUPRAFATA DIN ACT : —  
 PROPRIETAR : DOMENIUL PUBLIC AL  
 ACTE DE PROPRIETATE, DETINERE  
 NR. 45/67 SI ORDIN MINISTERULUI  
 SPORT NR. 295/13.02.1991  
 NR. CADASTRAL AL BUNULUI IMOBIL

**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ  
SCARA 1:10 000**



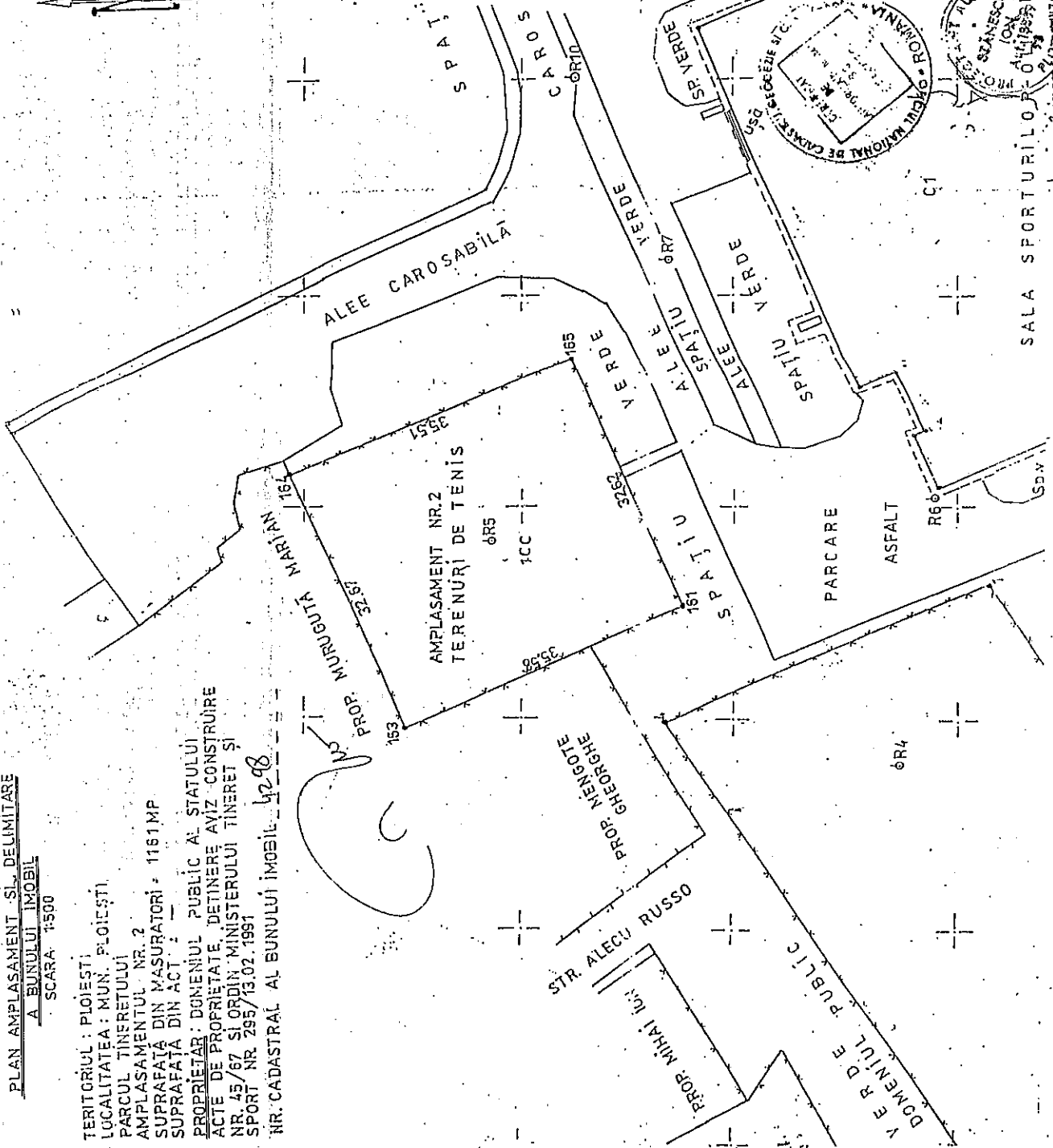
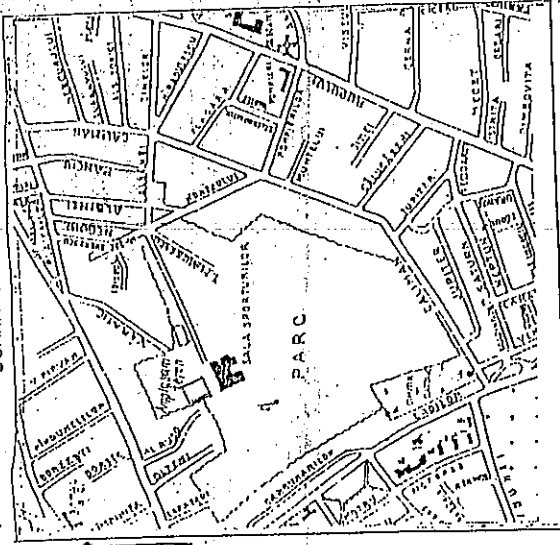
ANEXA S.C.O.C. C.A. C.A. CADASTRU ART. 61 DIN L7/1996  
 GEODEZIE SI CARTOGRAFIE  
 JUDETEL PRAHOVA  
 Nr. Inreg. 3741 Data 05 04-2001  
**VERIFICAT SI RECEPTIONAT**  
 Inspector, Ing. CRISTINA CONSTANTIN

OBIECT: ÎNSCRIERE ÎN CARTEA FUNCIARĂ  
 BENEFICIAR: DIRECTIA PENTRU TINERET SI  
 SPORT PRAHOVA STR. PIELARI NR.5 PLOIESTI

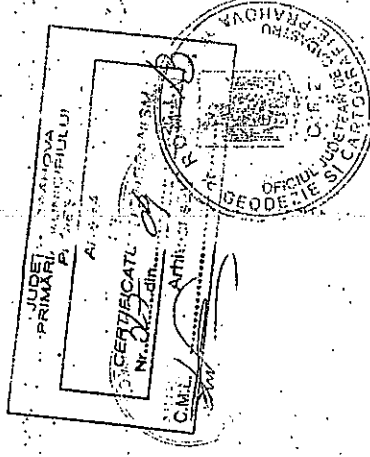
SCARA 1:500  
 1:10000  
 DATA 15.04.2001  
 DOBÂNDITOR: —

Anexa nr. 1 la  
M.C.L.

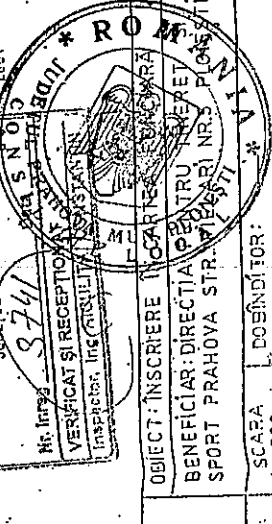
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ  
SCARA 1:10000



TERITORIUL : PROIECT  
 LOCALITATEA : MUN. FLOIEȘTI  
 PARCUL TINERETULUI  
 AMPLASAMENTUL NR. 2  
 SUPRAFAȚĂ DIN MĂSURĂTORI : 1161MP  
 SUPRAFAȚĂ DIN ACT :  
 PROPRIETAR : DOMEINIUL PUBLIC AL STATULUI  
 ACTE DE PROPRIETATE, DEȚINERE AVIZ CONSTRUIRE  
 NR. 45/67 ȘI ORDIN MINISTERULUI TINERET ȘI  
 SPORT NR. 295/13.02.1991  
 NR. CADASTRAL AL BUNULUI IMOBIL : 1298



VIZA  
 JUDEȚĂRA PRAHOVA  
 GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE  
 JUDEȚĂRA PRAHOVA  
 ART. 161 DIN L7/1996



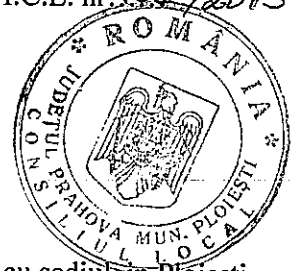
SALA SPORTURILOR  
 PROIECTANT ȘI AUTORIZAT  
 INDEPENDENT  
 STANESCU ION  
 AUT. NR. 13399/1998  
 COD FISCAL 10789069  
 PERSOANA FIZICA AUTORIZATA  
 PENTRU ACTIVITATEA DE  
 PROIECTARE

SCARA  
 1:500  
 1:10000  
 DATA

DOBÂNDITOR:

MUNICIPIUL PLOIESTI  
DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU  
SERVICIUL INVENTARIERE SI EVIDENTA  
BUNURI DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT  
NR. \_\_\_\_\_

ANEXA Nr.2  
la H.C.L. nr. 165/2013



**ACT ADITIONAL NR. 5**

**La contractul de administrare nr.4654/07.03.2007**

Intre **Municipiul Ploiesti** prin Consiliul Local al municipiului Ploiesti cu sediul in Ploiesti, B-dul Republicii nr.2, reprezentat prin Primar domnul **Iulian Badescu** si

**Clubul Sportiv Municipal Ploiesti**

Cu sediul in Ploiesti, str. Milcov nr.1, reprezentata prin director **Paul Augustin Iancu** ce se legitimeaza cu B.I./C.I. seria .....nr. ....eliberat de .....la data de....., cod numeric personal ....., cu domiciliul in ....., in calitate de administrator pe de alta parte,

a intervenit prezentul act aditional, incheiat in baza Hotararii nr. ....a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti prin care se modifica anexa la Contractul de administrare nr. 4654/07.03.2007 incheiat între Municipiul Ploiesti și Clubul Sportiv Municipal Ploiesti in sensul scoaterii din administrare a suprafeței de teren de 1.161 m.p. nr. cadastral 4298, CF 135320 situata in Ploiesti, Parcul Tineretului –Amplasament nr.2 - teren de tenis.

Restul clauzelor contractuale raman neschimbate.

Prezentul act aditional a fost incheiat astazi \_\_\_\_\_ in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

**PROPRIETAR,**

Primaria Municipiului Ploiesti  
Primar,  
Iulian Badescu

**ADMINISTRATOR,**

Clubul Sportiv Municipal Ploiesti  
Director,  
Paul Augustin Iancu

Directia de Gestiune Patrimoniu,  
Director Executiv,  
Florin Petrache

Director Executiv Adjunct,  
Amedeo Florin Tabirca

Directia Economica,  
Director Executiv,  
Nicoleta Craciunoiu

Directia Administratie Publica,  
Juridic Contencios, Contracte  
Director Executiv,  
Iulia Alina Alexandru

**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 135320**

**TEREN TENIS – AMPLASAMENT NR.2**

**PARCUL TINERETULUI PLOIEȘTI**



**Data: 16.03.2013**



Referitor la: Evaluare - **TEREN INTRAVILAN CF 135320 – TEREN TENIS AMPLASAMENT NR.2 – PARCUL TINERETULUI – 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

**1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării** Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat Parcul Tineretului – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.161 mp având Nr.cad.4298 înscris în CF 135320

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

**Proprietarul bunului imobil** MUNICIPIUL PLOIEȘTI

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

**1.2. Data evaluării:** 16.03.2013

Data inspectării bunului mobil: 15.03.2013.

**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 16.03.2013

**1.4. Valoarea propusă** Raportul de evaluare determină valoarea proprietății imobiliare în vederea stabilirii redevenței. 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 :**

**92.081 LEI ≈ 20.956 EURO**

**(79,31 LEI / mp ≈ 18,05 EURO / mp )**

**Valoarea nu conține TVA**

curs LEI / EURO = 4,3940 LEI din 16.03.2013

**1.5. Argumente privind valoarea propusă**

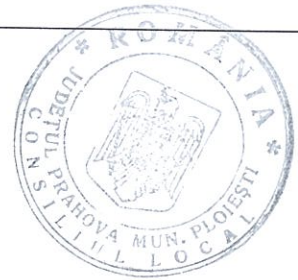
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la bunul mobil menționat mai sus;
- Valoarea este valabilă numai 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: 16.03.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Pantel Ovidiu





### Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

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

Data: 21.02.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



## Capitolul 1 GENERALITĂȚI



### 1.1 Identificarea bunului mobil – obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat Parcul Tineretului – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.161 mp, având Nr. cad. 4298 înscris în CF 135320

### 1.2. Scopul evaluării

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

### 1.3. Utilizarea evaluării

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

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

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

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și recomandările cuprinse în – IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare. Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparația vânzărilor. *Abordarea prin comparația vânzărilor se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute, luând în considerare o serie de criterii de comparație în funcție de care se realizează corecții ale valorilor.*

### 1.5. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în 15.03.2013 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 **16.03.2013**.

### 1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,3940 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 16.03.2013. 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 definită 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, neexpuse 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 destinat 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 Parcul Tineretului – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.161 mp având Nr.cad.4298 înscris în CF 135320

#### 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 135320 a localității Ploiești , județ Prahova

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

##### TEREN intravilan

A1 CAD :4298 suprafața din acte 1.161 mp.

Observații : Amplasament nr.2 – teren de tenis – Parcul Tineretului

**B.Partea II. (Foaie de proprietate)**

Îscrisori privitoare la proprietate 14490/04.03.2013

Act administrativ nr.122, din 29.04.2010, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI, anexa nr.1 din HCL nr.122/2010 emisă de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI; HG nr.1087/30.09.2009 emisă de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI; HG nr.1087/30.09.2009 emisă de GUVERNUL ROMÂNIEI

MUNICIPIUL PLOIEȘTI – domeniu public

B1. Intabulare , drept de ADMINISTRARE,

**ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT PLOIEȘTI****C.Partea III. (Foaie de sarcini)**

NU SUNT

**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 Parcul Tineretului – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.161 mp având Nr.cad.4298 înscris în CF 135320. Terenul este 100% plat având forma aproximativă a unui dreptunghi. Terenul este parțial înprejmuit.

**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.

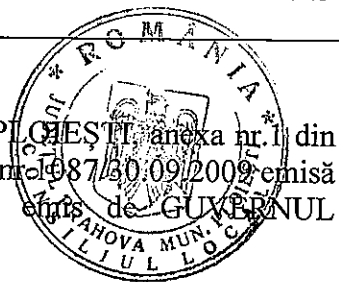
Având în vedere că spațiile industriale sunt relativ puțin căutate, putem afirma că cererea este redusă mult și nu se întrevăd semne de revigorare apropiată a activității economice.

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.



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

Înscrieri privitoare la proprietate 14490/04.03.2013

Act administrativ nr.122, din 29.04.2010, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI, anexa nr.1 din HCL nr.122/2010 emisă de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI; HG nr.1087/30.09.2009 emisă de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI; HG nr.1087/30.09.2009 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI

MUNICIPIUL PLOIEȘTI – domeniu public

B1. Intabulare , drept de ADMINISTRARE,

**ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT PLOIEȘTI****C.Parte III. (Foaie de sarcini)**

NU SUNT

**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 Parcul Tineretului – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.161 mp având Nr.cad.4298 înscris în CF 135320. Terenul este 100% plat având forma aproximativă a unui dreptunghi. Terenul este parțial înprejmuit. TERENUL ARE RESTRICȚIE DE CONSTRUCȚIE, SINGURA DESTINAȚIE FIIND ACEEA DE TEREN DE AGREMENT

**Capitolul 3****ANALIZA PIETEII 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.



Din studiul ofertelor imobiliare s-au găsit spații similare ofertate, rezultând so piața 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 are un 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.

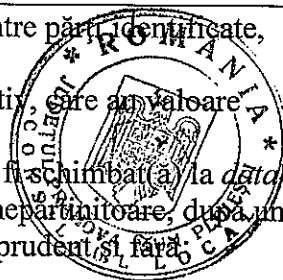
6. În cazul evaluărilor complexe sau a unui număr mare de active, este acceptabil pentru evaluator să solicite asistență din partea specialiștilor, în anumite aspecte ale angajamentului său integral, cu condiția ca acest lucru să fie prezentat în sfera misiunii de evaluare

### **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 procesul de determinare a 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 activității, cât și o creștere a vânzărilor care pot fi considerate „forțate”. Totuși, pe piețele în declin, există vânzători care nu acționează sub constrângerea de a vinde și a nu ține cont de dovada prețurilor realizate de astfel de vânzători ar însemna ignorarea realităților pieței.

#### **Participanții pe piață**

19. Informațiile din IVS, cu privire la participanții pe piață, se referă la toate persoanele, companiile sau la alte entități care sunt implicate în tranzacții curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice optici atribuite participanților pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la *data evaluării* și nu cele ale unor anumite persoane sau entități.

20. În efectuarea unei evaluări bazate pe date de piață, circumstanțele 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) sinerghiile 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 sinerghiile cu activele înrudite vor fi transferate participanților pe piață împreună cu transferul grupului și deci, nu sunt specifice entității.

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

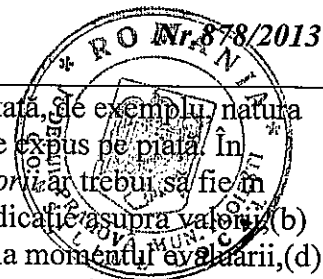
#### **Agregarea**

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

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

#### **Tipul valorii**

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



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

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

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

#### **Valoarea de piață**

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

31. Definiția *valorii de piață* se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual: (a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătit pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și lease-back, contraprestațiile sau facilitățile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și de orice element al *valorii speciale*; (b) „un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată, decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele definiției *valorii de piață* la *data evaluării*; (c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței curente, așa cum sunt ele la *data efectivă a evaluării* și nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare. Definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și încheierii contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care ar putea altfel să apară; (d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și



cu așteptările pieței curente, decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele 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 amplitudinii investigației și a naturii și surselor de informații utilizate, trebuie incluse următoarele considerente:

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

- responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale.

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



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

## COMENTARII

### Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

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

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

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

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

C 23. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere



sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

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

#### **Aplicabilitatea și limitările tehnicilor de evaluare a terenului**

##### **1. Comparația directă**

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

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

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

##### **2 Extracția**

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

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

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

##### **3 Alocarea**

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

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

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

##### **.4. Tehnica reziduală**

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

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

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

##### **5 Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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



### 6. Analiza parcelării și dezvoltării

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

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

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

## Capitolul 5 EVALUAREA IMOBILULUI

### 5.1. Generalități

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat Parcul Tineretului – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.161 mp având Nr.cad.4298 înscris în CF 135320

### 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 concesionat pentru teren de tenis, CMBU fiind teren de agrement

### 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	1.161 mp		da	-

*valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții*

**Valoarea de piață terenului prin metoda comparației, este:**

**92.081 LEI ≈ 20.956 EURO**

**(79,31 LEI / mp ≈ 18,05 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	1.161,00	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)	16.03.2013	16.03.2013	16.03.2013	16.03.2013	16.03.2013
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	concesiune	superior	superior	superior	superior
Corecție %		-20%	-20%	-20%	-20%
Corecție (€/mp)		-16,50	-16,80	-16,50	-17,40

	Preț corectat (€/mp)		66,00	67,20	66,00	69,60
6	Zonare	semicentral	superior	superior	superior	superior
	Corecție %		-10%	-10%	-15%	-15%
	Corecție (€/mp)		-6,60	-6,72	-9,90	-10,44
	Preț corectat (€/mp)		59,40	60,48	56,10	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)		-14,85	-15,12	-14,03	-14,79
	Preț corectat (€/mp)		44,55	45,36	42,08	44,37
8	Utilități	în apropiere	da	da	da	da
	Corecție (€/mp)		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
	Preț corectat (€/mp)		29,55	30,36	27,08	29,37
9	Construit	liber cu restricții	liber	parțial construit	liber	liber
	Corecție (€/mp)		-10,00	-10,00	-10,00	-10,00
	Preț corectat (€/mp)		19,55	20,36	17,08	19,37
10	Front stradal	0,00	12,50	9,85	10,00	10,00
	Corecție %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecție (€/mp)		-1,96	-2,04	-1,71	-1,94
	Preț corectat (€/mp)		17,60	18,32	15,37	17,43
11	Suprafață	1.161,00	900	476	300	300
	Corecție %		2,61%	6,85%	8,61%	8,61%
	Corecție (€/mp)		0,46	1,26	1,32	1,50
	Preț corectat (€/mp)		18,05	19,58	16,69	18,93
<b>PREȚ CORECTAT (€/mp)</b>			<b>18,05</b>	<b>19,58</b>	<b>16,69</b>	<b>18,93</b>
<b>CORECȚIA TOT. NETĂ</b>			<b>-91,95</b>	<b>-92,42</b>	<b>-93,31</b>	<b>-97,07</b>
<b>CORECȚIA TOT. NETĂ %</b>			<b>-84%</b>	<b>-83%</b>	<b>-85%</b>	<b>-84%</b>
<b>CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)</b>			<b>92,86</b>	<b>94,93</b>	<b>95,96</b>	<b>100,07</b>
<b>CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)</b>			<b>112,56%</b>	<b>113,01%</b>	<b>116,31%</b>	<b>115,02%</b>
<b>VALOARE PROPUȘĂ (€/mp)</b>				<b>18,05</b>		
<b>VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)</b>				<b>79,31</b>		
<b>VALOARE TOTALĂ TEREN (€)</b>				<b>20.956</b>		
<b>VALOARE TOTALĂ TEREN (Lei)</b>				<b>92.081</b>		

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.1, deci valoarea propusă este 18,05 Euro/mp

Justificarea corecțiilor :

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

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

Condițiile de vânzare – subiectul va fi concesionat, comparabilele fiind de vânzare liberă se aplică o corecție de -10%

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

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

Utilități –s-au aplicat corecții toate terenurile comparabile având toate utilitățile subiectul avândule în apropiere

Construit – terenul subiect este liber dar cu restricții s-au aplicat corecții  
Front stradal –s-au aplicat deoarece subiectul nu are acces direct  
Suprafața – s-au aplicat corecții procentuale de  $\approx 5\%$  pentru 1.000 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 :  
**92.081 LEI  $\approx$  20.956 EURO**

(79,31 LEI / mp  $\approx$  18,05 EURO / mp )

**Valoarea nu conține TVA**

curs LEI / EURO = 4,3940 LEI din 16.03.2013

Data: 16.03.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 7

**Capitolul 7**  
**STABILIREA REDEVENȚEI**

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea 22/2007, iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. În secundar există reglementări referitoare la concesiune și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 completată și modificată prin Legea 244/2004 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesiunea terenurilor forestiere proprietate publică a statului.

**Conform OUG 54/2006** "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe".

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților. Pentru terenuri, durata de concesiune se stabilește în funcție de prevederile planurilor urbanistice și de natura construcției.

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului precum și consiliile județene, consiliile locale sau instituțiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publică ori privată a județului, orașului sau comunei.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, OUG 54/2006 prevede următoarele categorii:

**Bunurile de retur** - ce revin de deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

**Bunurile proprii** - care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Pentru **evaluarea drepturilor deținute de concesionar** se vor evalua:

- construcțiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosință primit asupra terenului pe toată durata contractului.

Pentru **evaluarea drepturilor deținute de concedent** se vor evalua:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului.

În cazul contractelor de concesiune, atât concedentul (în limitele impuse de lege, respectiv numai dacă terenul aparține domeniului privat al statului), cât și concesionarul pot să înstrăineze drepturile deținute. Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent, evaluarea va avea în vedere, pe durata rambursării contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale, precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune. Ca urmare, valoarea drepturilor cedate de concedent poate fi estimată ca valoare diferită de valoarea de piață, baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.

Întrucât există diferențe între valoarea terenului evaluat ca fiind liber sau construit, un element extrem de important este analiza posibilității legale de demolare a construcțiilor la finele contractului de concesiune. Având în vedere că valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe toată durata contractului și valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piață, baza de evaluare poate fi valoarea de utilizare.

În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață (veniturile obținabile din exploatarea proprietății) și deci, pentru aceasta, baza de evaluare va fi valoarea de piață. Atunci când se evaluează drepturile cedate, baza de evaluare este valoarea de utilizare.

"Valoarea de utilizare. Valoarea pe care o anumită proprietate o are pentru o utilizare specifică și pentru un anumit utilizator și de aceea nu este în relație cu piața. Acest tip de valoare se referă strict la valoarea cu care o anumită proprietate contribuie în întreprinderea din care face parte, fără a avea



în vedere cea mai buna utilizare a proprietatii sau suma de bani ce poate fi obținută în urma vânzării, sale. Definiția dată de contabilitate valorii de utilizare este valoarea actualizată a fluxurilor viitoare de numerar, ce se aștepta să fie generate din utilizarea continuă a unui activ și din cedarea lui la sfârșitul duratei de viață utilă.”

**Atunci cand se evalueaza drepturile primite, baza de evaluare este valoarea de piata.**

Atunci cand ia o decizie de concesionare a unui teren, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public. În cazul concesiunilor se remarcă faptul ca hotărârea concedentului de a concesiona un teren nu este doar o simpla decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum prevede la art. 12 alin. 2 din HG 54/2006

"Concesionarea se aproba, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a Guvernului, a consiliilor locale, județene sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz". Ca urmare, cea mai buna utilizare a unui teren în sensul prevazut de IVS este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisa din punct de vedere legal.

Determinarea redevenței. Conform prevederilor legale " *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente* ".

**În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.**

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI	92.081	LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI	20.956	EURO
VALOAREA UNITARĂ DE PIAȚĂ A TERENULUI	79,31	LEI/MP
VALOAREA UNITARĂ DE PIAȚĂ A TERENULUI	18,05	EURO/MP
VALOAREA REDEVENȚEI ANUALE	3.683	LEI
VALOAREA REDEVENȚEI ANUALE	838	EURO
VALOAREA REDEVENȚEI ANUALE	3,17	LEI/MP
VALOAREA REDEVENȚEI ANUALE	0,72	EURO/MP
VALOAREA REDEVENȚEI LUNARE	307	LEI
VALOAREA REDEVENȚEI LUNARE	70	EURO
VALOAREA REDEVENȚEI LUNARE	0,26	LEI/MP
VALOAREA REDEVENȚEI LUNARE	0,06	EURO/MP
VALORILE NU CONȚIN TVA		

Data: 16.03.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu







**1. Teren de vanzare Ploiesti zona centrala 110 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

Utilități: Apa 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 Titulescu 112 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

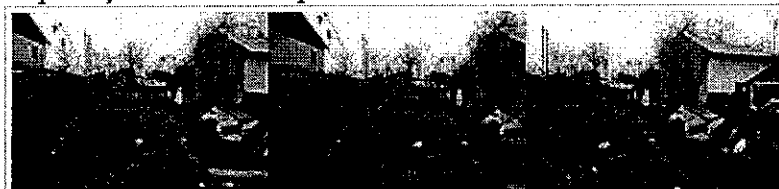
Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Nu

Utilități: Apa Canalizare Gaz Curent Curent trifazic

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

Suprafata teren: 300 mp Front stradal: 10 m



Suprafata teren: 300 mp

Front stradal: 10 m

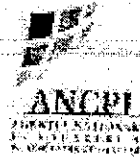
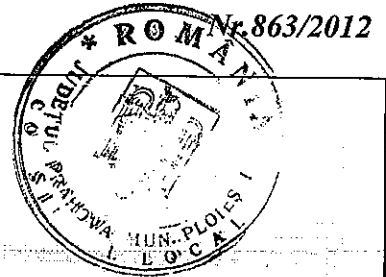
Nr. fronturi: 1

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Nu

Utilități: Apa Gaz Curent



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti**

Dosarul nr. 14490/04-03-2013

**INCHEIERE Nr. 14490**

REGISTRATOR Popovici Alma  
ASISTENT REGISTRATOR Ungureanu Loredana

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL PLOIESTI** privind întabulare sau înscriere provizorie, și în baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 122/29-04-2010 emis de **CONSILIUL LOCAL PLOIESTI**, anexa nr. 1 la HCL nr.122/2010 emisa de **PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**; H.G. nr. 2087/30.09.2009 emis de **GUVERNUL ROMANIEI**;

Văzând referatul inspectorului de cadastru și/sau referatul asistentului-registrator, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, taxă de 300 lei achitat prin documentul de plată:

- chitanța nr. FHP/27643/04-03-2013 în suma de 300 RON;  
pentru serviciul cu codul: 231,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 4296, înscris în cartea funciara 135320 (provenita din cartea funciara de pe hartile cu numarul 5247) UAT Ploiesti avand proprietarii: Statul Roman în cota de 1/1 de sub B.1;
- se radiază poziția 1 din partea C în baza actului act administrativ nr. 122 din 29/04/2010 emis de **CONSILIUL LOCAL PLOIESTI** sub C.1 din cartea funciara 135320 (provenita din cartea funciara de pe hartile cu numarul 5247) UAT Ploiesti;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **MUNICIPIUL PLOIESTI (domeniu public)**, sub B.2 din cartea funciara 135320 (provenita din cartea funciara de pe hartile cu numarul 5247) UAT Ploiesti;
- se întabulează dreptul de ADMINISTRARE asupra A1 în favoarea : **ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT PLOIESTI**, sub B.3 din cartea funciara 135320 (provenita din cartea funciara de pe hartile cu numarul 5247) UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:  
STATUL ROMAN;  
Municipiul Ploiesti,  
Consiliul Local Ploiesti,  
DIRECȚIA DE TINERET ȘI SPORT PRAHOVA,  
ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT PLOIESTI.

Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

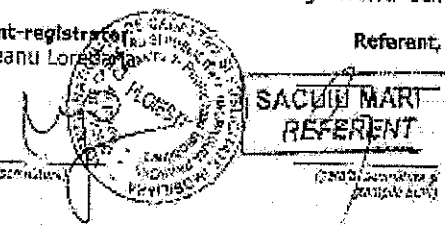
Data soluționării,  
Soluționata  
la data de:  
06-03-2013  
Data eliberării,

Registrator,  
Popovici Alma

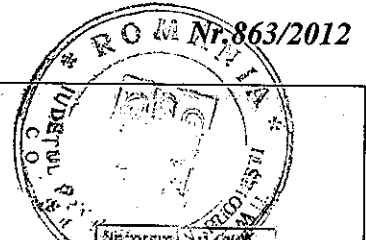
Asistent-registrator  
Ungureanu Loredana

Referent,

06 MAR 2013







**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru INFORMARE**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiest

Referință:	1/0490
Zona:	04
Lot:	03
Anul:	2013

**A. Partea I. (Foale de avere)**

CARTE FUNCIARA NR. 135320  
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiest  
No. CF vechi: Nr. 5247  
(provenita din convertirea se pe harta a CF Nr. 5247)

**TEREN intravilan**  
Adresa: Ploiesti

Nr. cartei	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 4298 Top: -	Din sco: - Masurata: 1161	Amplasament nr.2-teren de tenis-Parcul "Intracului"

**B. Partea II. (Foale de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 135320  
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiest

Inscrisuri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
14490 / 04.03.2013		
Act administrativ nr. 122, din 29.04.2010, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, anexa nr. 1 la HCL nr.122/2010 emisa de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI; F.G. nr. 1087/S0.09.2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota ecuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL PLOIESTI, (contenta public)		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1 ADMINISTRATIA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT PLOIESTI		

**C. Partea III. (Foale de sarcini)**

CARTE FUNCIARA NR. 135320  
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiest

Inscrisuri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTEA FUNCIARĂ Nr. 135323  
 Comuna/Oraș: Municipiul Ploiești  
 (provenita din conversia de pojarje a CF Nr. 5247)

**TEREN Intravilan**

Adresa: Ploiesti

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
CAD: 4299 Tap: -	1161	Amplasament nr.7 teren de tenis-Parcul Trinitatii.

\*Suprafata este determinata in planul de proiecta Sterea 70.

Geometria imobilului nu este disponibila in sistemul cadastral. De aceea functiile din sistemul informatic.

**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcea	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti construite	DA	Din arheol. Masurata:1161	-	-	-	

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat taxul de 300 RON, chitanta nr. PFP127843/04-03-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. Z31,

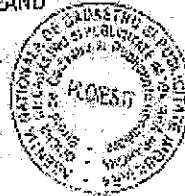
Data solutionarii,  
06/09/2013

Data eliberarii,  
11

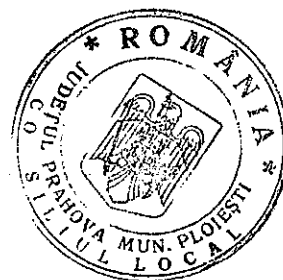
06.09.2013

Asistent-registrator,  
LOREDANA UNGUREANU

*(Signature)*



Referent:  
SACU I. MARIA  
REFERENT



### **STUDIU DE OPORTUNITATE**

„Concesionarea unui teren intravilan in suprafata de 1161 mp, nr cadastral 4298, CF 135320, amplasament nr.2, Parcul Tineretului Ploiesti, aparținând domeniului public al municipiului Ploiesti”

#### **Cuprins**

Capitolul I. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii;

Capitolul. III. Nivelul minim al redevenței;

Capitolulu IV. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii;

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VII. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

CapitolulVIII. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare

Capitolul IX. Avizul obligatoriu al autoritatii teritoriale pentru protectia mediului

## Capitolul I.

### Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat.

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti este autoritatea administratiei publice locale abilitata si competenta pentru a promova si desfasura activitati de reprezentare si sustinere a intereselor locale, in conditiile legii, privind protectia si imbunatatire biodiversitatii si a standardelor de viata in Municipiul Ploiesti.

In acest sens, Consiliul Local Ploiesti intentioneaza sa concesioneze, potrivit normativelor legale in vigoare, un bun imobil- teren intravilan in suprafata de 1161 mp, avand numar cadastral 4298, inscris in CF 135320 si este amplasat în Ploiesti in Parcul Tineretului în zona de vest a municipiului Ploiesti, la intersecția a două strazi, strada Eroilor si strada Caliman, conform planșei anexate.

Practic, amplasamentul se încadrează în aria majoră de activități de recreere-parcuri, activitati sportive și zone de agrement ale municipiului Ploiesti.

În același timp, zona se află la confluența mai multor cartiere de locuințe dens construite, grupând un procent important din populația municipiului.

Terenul aparține domeniului public al municipiului Ploiesti și este liber de sarcini.

Terenul va fi utilizat pentru amenajarea a 2(doua) terenuri de tenis.

Obiectivul va avea următoarele caracteristici: Se propune realizarea a doua terenuri de tenis. Activitatea desfasurată va fi una strict sportiva, imobilul urmând a cuprinde toate dotările necesare pentru a se incadra in normele functionale modern.

#### **Obiectivele concedentului:**

- Valorificarea terenului concesionat;
- Realizarea unor spatii sportive moderne cu impact asupra dezvoltării și imaginii orașului ;
- Sistematizarea armonioasă a zonei precum și crearea de funcțiuni care să satisfacă cerințele populației;
- Atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate in urma administrarii optime a terenului conform redevenței prevăzute in contractul de concesiune;
- Crearea unor locuri noi de munca atât în perioada realizării obiectivului cât și după finalizarea acestuia;
- Atragerea capitalului privat in actiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale, precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort a acesteia;
- Dezvoltarea durabilă a municipiului Ploiesti;

## Capitolul II.

### Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Ploiesti, cât și al concesionarului.



Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.



*II.1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:*

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea;

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului Ploiesti precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

*II.2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizației de Construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire.*

### **Capitolul III.**

#### **Nivelul minim al redevenței**

Nivelul minim al redevenței stabilită prin raport de evaluare întocmit de către SC FIDOX SRL care este și prețul de pornire al licitației este de 0,72 euro/mp/an respectiv 838 euro/an.

### **Capitolul IV.**

#### **Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;**

În conformitate cu prevederile OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune, aprobată prin Legea 22/2007, precum și a HG 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG 54/2006, concesiunea se va acorda prin **licitație publică.**

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație, aprobată de Consiliul local.

### **Capitolul VI.**

**Durata estimată a concesiunii** Având în vedere investiția propusă precum și obligațiile de plată către bugetul de stat și privat, cheltuielile de operare anuale și veniturile

potențiale rezultate din activitate, investiția poate fi amortizată în minim 25 de ani. După această perioadă, sunt necesare noi investiții în special în refacerea utilităților, a căror echipamente au durata normată maximă de 25 de ani.

Pentru a asigura un nivel de rentabilitate minim care să atragă investitorii propunem o durată a concesiunii de **49 de ani**.



## **Capitolul VII.**

### **Termene previzibile**

De la data intrării în vigoare a hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 20 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe. Funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima ședință, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă

## **Capitolul VIII. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare**

Pe terenul concesiionat, ofertantul declarat câștigător are obligația de a realiza (executa): **2 terenuri de tenis**.

Activitatea desfășurată va fi una strict sportivă, imobilul urmând a cuprinde toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale moderne. Pentru a asigura un grad de confort sportiv, se propune realizarea următoarelor investiții:

- două terenuri de tenis;
- spații de recreere;
- realizarea sistematizării terenului (zonei), a acceselor necesare
- realizarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

Amenajarea terenurilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 luni de la emiterea autorizației de construire.

## **Capitolul IX.**

### **Avizul obligatoriu al autorității teritoriale pentru protecția mediului**

Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor impuse prin certificatul de urbanism nr.327/02.04.2013

**DIRECTOR EXECUTIV**  
**Florin BETRACHE**

INTOCMIT  
MT/2EX

**MUNICIPIUL PLOIESTI  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI  
DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU**

ANEXA nr. <sup>5</sup> la HCL NR. 1/2011



**DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE**

**„Concesionarea unui teren intravilan in suprafata de 1161 mp, nr. cadastral 4298,  
CF 135320, amplasament nr.2, Parcul Tineretului Ploiesti, aparținând domeniului  
public al municipiului Ploiesti”**

**Procedura: Licitatie publica**



## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

„Concesionarea unui teren de tenis intravilan în suprafața de 1161 mp, nr. cadastral 4298, CF 135320, amplasament nr.2, Parcul Tineretului Ploiesti, aparținând domeniului public al municipiului Ploiesti”

### I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

1.1. Municipiului Ploiesti, cu sediul în Ploiesti, B-dul Republicii, nr.2, judetul Prahova, reprezentat prin Badescu Iulian – primar și jr. Jacob Oana Cristina – secretar, Cod fiscal 2843272, telefon 0244/516699, fax 0244/545941, e-mail: [directia\\_patrimoniu@yahoo.com](mailto:directia_patrimoniu@yahoo.com), pagina web [www.ploiesti.ro](http://www.ploiesti.ro), persoană de contact Forin Petrache – Director executiv Directia de Gestiune Patrimoniu

### II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Atribuirea contractului de concesiune, se va face prin **procedura de licitație**, cu respectarea prevederilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea nr. 22/2007 și a Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Hotărârea Guvernului României nr.168/2006.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. (art.25 din Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.54/2006)

Dacă nici după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul va anula procedura și va organiza procedura de **negociere directă**. (art. 26 din Ordonantei de Urgență a Guvernului nr.54/2006)

#### 2.1. Procedura de licitație:

2.1.1. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana juridică, română sau străină.

Concedentul va publica anunțul de licitație, în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală.

**Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.**

Concedentul va asigura obținerea documentației de atribuire către orice persoană interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Punerea la dispoziție a documentației către persoanele interesate care au înaintat o solicitare în acest sens, a unui exemplar din documentația de atribuire, se va face pe suport hârtie sau informatic **contra – cost 50 lei**

**2.1.2.** Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Concedentul va răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu va depăși 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concedentul va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Concedentul va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alineatul anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

**2.1.3.** (1) Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

**2.1.4.** (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate la Capitolul 4.3. din prezentele instrucțiuni.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 3 oferte să întrunească condițiile prevăzute la Capitolul 4.3. din prezentele instrucțiuni.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți prezenți.

(3) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile prevăzute la Capitolul 4.4. din prezentele instrucțiuni (toate documentele solicitate pentru prezentarea ofertei propriu-zise, întocmite cu respectarea cerințelor din documentația de atribuire).

(4) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

**2.1.5.** (1) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(2) Dacă nici după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul va anula procedura și va organiza procedura de **negociere directă**, conform prevederilor O.U.G. nr.54/2006.

## **2.2. Procedura de negociere directă:**

**2.2.1.** Concedentul are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație

Anunțul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

**2.2.2.** Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Punerea la dispoziție oricărei persoane interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie/informatic se va face, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.



Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute anterior să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.



**2.2.3. (1)** Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

**(2)** Concedentul va răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

**(3)** Concedentul va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile O.U.G. nr.54/2006, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

**(4)** Fără a aduce atingere prevederilor **2.2.3. (2)**, concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice solicitare de clarificare cu cel puțin două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

**(5)** În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

**2.2.4.** Concedentul va derula negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă.

**2.2.5.** Procedura referitoare la întocmirea și depunerea ofertei, la deschiderea plicurilor interioare și exterioare, la stabilirea ofertelor valabile, la întocmirea procesului verbal de evaluare, a raportului procedurii în urma negocierii efectuate cu fiecare ofertant, este identică cu cea de la licitația deschisă.(O.U.G. nr. 54/2006).

**2.2.6.** La data prevăzută în anunțul negocierii directe pentru începerea procedurii concedentul programează ofertanții și îi informează, în scris, despre data negocierii directe.

Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.

**2.2.7.** Concedentul va negocia cu fiecare ofertant la data stabilită conform programării.

Negocierile se desfășoară potrivit condițiilor prevăzute în documentația de atribuire.

Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, prevăzute în documentație, nu pot face obiectul negocierii.

2.2.8. Pe parcursul procedurii de negociere directă, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, potrivit prevederilor din O.U.G. nr. 54/2006.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizati.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

2.2.9. După încheierea procedurii de negociere directă, comisia de evaluare va întocmi un raport care va cuprinde concluziile negocierilor purtate, în care va recomanda concedentului, încheierea contractului cu ofertantul care a obținut cel mai mare punctaj.

### **2.3. Încheierea contractului**

2.3.1. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, echivalentul în lei a 838 euro, la cursul comunicat de BNR, din data efectuării plății.

2.3.2. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate și documentația de atribuire aprobate păstrându-și valabilitatea.

2.3.3. În cazul neîncheierii contractului de concesiune, daunele-interese prevăzute la art.50 din O.U.G. nr.54/2006, se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

## **III. CAIETUL DE SARCINI - anexă la Documentația de atribuire.**

## **IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

4.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.
- Ofertele se depun la sediul Primăriei municipiului Ploiesti, B-dul Republicii, nr.2, intrarea C- Registratura, camera 69, până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

- Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată;
- Ofertele se redactează în limba română.



**4.2. Ofertanții transmit ofertele, în plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora depuneri.**

Oferta propriu-zisă, va fi întocmită într-un exemplar, în original, se va introduce în plicul interior, pe care se va menționa „OFERTA”.

Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, va fi închis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare (documentele solicitate la Cap.IV, pct.4.3 din prezenta Documentație de atribuire).

**4.3. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și denumirea autorității contractante. Plicul exterior va trebui să conțină:**

- fișă cu informații privind ofertantul
- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- statutul societății – copie;
- certificatul de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului copie
- certificat de atestare fiscală, eliberat de DGFP, care să ateste că societatea nu are datorii, valabile la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- certificat privind taxele și impozitele locale, care să ateste că societatea nu are datorii, valabile la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului/altele echivalente, eliberate cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată (formulare - tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident).
- Persoanele juridice străine trebuie să prezinte documente edificatoare pentru dovedirea eligibilității în conformitate cu cerințele solicitate de autoritatea contractantă:
  - dovada bonității financiare - scrisoare de bonitate – original;
  - declarație pe propria răspundere, referitoare la posibilitatea asigurării resurselor financiare necesare, folosirii bunului care face obiectul concesiunii cu destinația prevăzută în Caietul de sarcini; se vor evidenția sursele de finanțare; se va menționa totodată că *„Declar pe propria răspundere cunoscând prevederile codului penal, că cele menționate în prezenta declarație, sunt corecte și corespund realității”;*
- documente emise de organisme acreditate, care să confirme afilierea la FRT.



- Certificat de identitate sportiva
  - Dovada legitimarii unui numar minim de 30 de copii.
  - Dovada cumpărării Documentatiei de atribuire (chitanța)
  - dovada achitării garanției de participare la licitație (Ordin de plată în contul RO23TREZ5215006XXX000128, deschis la Trezoreria Municipiului Proesti)
- Cuantumul Garanției de participare este echivalentul în lei a 838 euro, la cursul comunicat de BNR, din data efectuării plății.
- Imputernicire de participare în numele persoanei juridice + copie dupa actul de identitate.

#### 4.4. Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, va cuprinde:

- un comentariu al condițiilor conținute în Caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă, explicate detaliat, fără ștersături sau adăugiri;
- date tehnice și financiare referitoare la:
  - Valoarea redevenței care se va oferta în euro.
  - Capacitatea economico financiară a ofertanților
  - Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat
- declarație pe propria răspundere prin care ofertantul se obligă să folosească bunul care face obiectul concesiunii (terenul), pentru destinația prevăzută în caietul de sarcini, cu respectarea legislației în vigoare și a cerințelor din Caietul de sarcini; se va menționa totodată că **„Declar pe propria răspundere cunoscând prevederile codului penal, că cele menționate în prezenta declarație, sunt corecte și corespund realității,,**
- Măsurile de mediu pe care le va lua;
- Proiectul de contract, semnat și ștampilat (însușit) în cazul în care se dorește completarea sau modificarea clauzelor obligatorii suplimentare prevăzute la Cap.VII. Acestea se vor stabili la încheierea contractului cu acordul păților.

Oferta va fi semnată și ștampilată pe fiecare pagină de către o persoană autorizată de concesionar.

4.5. Garanția de participare la licitație, care se achită anticipat și reprezintă valoarea redevenței pentru primul an de concesionare calculată la prețul minim pentru bunul concesionat, respectiv echivalentul în lei a 838 euro, la cursul comunicat de BNR, din data efectuării plății.

Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent și se consideră avans în totalul redevenței datorate pentru primul an de concesiune.

Concedentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

4.6. Nu sunt admise la licitație persoane juridice care au datorii sau litigii nesoluționate cu Consiliul local al municipiului Ploiesti.



## V. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE

5.1. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică următoarele criterii:

- Nivelul redevenței – 55 puncte;
- Capacitatea economoco financiara a ofertantilor – 20puncte;
- Conditii specifice impuse de natura bunului concesionat 25 puncte

Comisia de evaluare stabileste acordarea de puncte pe fiecare criteriu in parte.

1. Pentru criteriul **nivelul redevenței**, punctajul se acordă astfel P1 :

a) pentru cea mai mare redeventa se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv- 55puncte;

b) pentru alt nivel de redeventa decât ce prevăzută lit. a), punctajul se calculează astfel:

$P_n = (V_n / V_{max}) \times P_{max}$ , unde:

$V_n$  = valoarea redevenței corespunzătoare ofertei careia i se calculează punctajul;

2. Criteriul **capacitatea economica financiara a ofertantilor**, prezentarea ofertantului: 20 de puncte P2

- structura organizatorică a acestuia, resurse umane proprii, folosirea resurselor umane locale (10 puncte)
- modul în care se dorește integrarea viitoarei afaceri în strategia de dezvoltare a ofertantului (10 puncte)

3. Criteriul **condiții specifice impuse de natura bunului concesionat- Planul pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii cu detalierea următoarelor aspecte**: 25 de puncte P3

- capacitatea concesionarului de a exploata bunul concesionat vor fi demonstrate cu documente justificative; valoarea investiției directe (construcție, echipamente); proiectul de arhitectura privind amenajarea; (15 puncte)
- graficul de derulare în timp a investiției (construcție, demarare activitate, etape de dezvoltare etc.) (5 puncte)
- numărul de locuri de muncă nou create (5 puncte)

Nu se accepta ofertele care au un nivel al redevenței mai mic de 838 euro/an

Concedentul are obligația de a stabili oferta castigatoare pe baza insumari punctajelor obtinute pentru fiecare criteriu in parte.

5.2. Se va declara câștigătoare oferta care va obține punctajul total cel mai mare.



## VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

6.1. Litigiile apărute între părți, se vor soluționa pe cale amiabilă.

6.2. (1) În caz contrar, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

## VII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul – cadru este cel prevăzut în Anexa nr.6 al H.G.R. nr.168/2007, urmând a fi completat cu următoarele clauze:

7.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

7.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

7.3. Este interzisă subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a terenului ce face obiectul prezentului contract. De asemenea, se interzice închirierea în tot sau în parte a terenului concesionat.

7.4. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

7.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția mediului, protecția muncii, condiții de siguranță, etc.).

7.6. La încetarea contractului de concesiune, prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate bunurile de retur.

7.7. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

7.8. După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza autorizației de construire emisă de autoritățile competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea investiției cad în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să prezinte spre consultare concedentului proiectul

investiției, iar eventualele observații sunt obligatorii în măsura în care se pot realiza din punct de vedere tehnic și financiar

7.9. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice – edilitare și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

7.10. Concesionarul este obligat, pe perioada concesiunii să mențină destinația terenului în scopul în care a fost concesiionat.

7.11. Concedentul are dreptul, prin împuterniciții săi să urmărească modul de desfășurare al lucrărilor de investiții, în vederea realizării obiectivului propus și încadrarea în termenul de realizare a investiției stabilit prin actul de concesiune

7.12. Concesionarul este obligat să obțină autorizația de construite în termen de 12 luni, în caz contrar concesiunea își pierde valabilitatea;

7.13. Concesionarul este obligat ca în termen de `24 luni de la data obținerii autorizației de construire să realizeze investiția – 2 terenuri de tenis.

## VIII. DOCUMENTE ANEXATE

8.1. Documentele anexate prezentei documentații sunt:

- Caietul de sarcini
- Formularul de contract
- Extras de carte funciara

## IX. DISPOZITII FINALE

9.1. Prezenta Documentație de atribuire, se completează după caz, cu legislatia în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

**DIRECTOR EXECUTIV**  
**Florin PETRACHE**

INTOCMIT  
MT/2EX



ANEXA nr.... la HCL NR.....

**MUNICIPIUL PLOIESTI**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI**  
**DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU**

## **CAIET DE SARCINI**

### **DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE**

**„Concesionarea unui teren intravilan in suprafata de 1161 mp, nr. cadastral 4298, CF 135320, amplasament nr.2, Parcul Tineretului Ploiesti, aparținând domeniului public al municipiului Ploiesti”**

### **1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII:**

Consiliul Local Ploiesti intentioneaza sa concesioneze, potrivit normativelor legale in vigoare, un bun imobil- teren in suprafata de 1161 mp, nr. cadastral 4298, CF 135320 care este amplasat în Ploiesti, Parcul Tineretului, conform planșei anexate.

1.1. *Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesionat;*

- suprafață: **1161 mp**;
- amplasare: Parcul Tineretului
- intravilanul Municipiului Ploiesti;
- acces la strada Eroilor, str. Caliman;
- acces pietonal și auto;
- terenul nu beneficiază de utilități;
- terenul este situat in parc;
- terenul este liber de construcții.

Amplasamentul se încadrează în aria majoră de activități de recreere-parcuri, activitati sportive și zone de agrement ale municipiului. În același timp, zona se află la confluența mai multor cartiere de locuințe dens construite, grupând un procent important din populația municipiului.

1.2. *Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii;* teren de tenis

1.3. *Condițiile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;*

Concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislatia în vigoare, și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.

Concesionarul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele avizate de concedent, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.



- *Concesionarul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de funcționare.*
- *Concesionarul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce revin prin contractul de concesiune, conform reglementărilor și standardelor de performanță, condițiilor de valabilitate ale autorizațiilor și licențelor în vigoare. În cazul în care concesionarul contractează anumite lucrări cu alți agenți economici aceștia trebuie să dețină autorizațiile necesare desfășurării acestor lucrări.*
- *Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația în vigoare.*
- *Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.*
- *Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta aparținând și în legătură cu derularea contractului de concesiune.*

Asupra terenurilor și altor bunuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, precum și asupra activităților desfășurate de persoane fizice sau juridice, în apropierea sau vecinătatea instalațiilor, concesionarul beneficiază, cu acordul proprietarilor și al titularilor de activități, pe durata lucrărilor de realizare, de exploatare și de întreținere a capacităților respective, de drepturile prevăzute de lege. Conform art. 21 din Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, concedentul are obligația să înregistreze prezentul contract în evidențele de publicitate imobiliară.

Obiectivul propus va avea următoarele caracteristici:

**Realizarea a doua terenuri de tenis printr-o construcție unitară cu o expresie plastică arhitecturală care să se încadreze armonios în zona adiacentă. Activitatea desfășurată va fi una strict sportivă imobilul urmând să cuprindă toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale moderne.**

## **2. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII:**

2.1. *Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii);*

În derularea contractului de concesiune, **concesionarul va utiliza** următoarele categorii de bunuri.

- *bunuri de retur*—bunurile care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur : bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv suprafața de teren 1161mp.

- *bunuri proprii*—bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii: - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

- *bunurile de preluare*- bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul și exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul și vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;

În contractul de concesiune se va menționa *repartiția acestor bunuri* la încetarea, din orice cauză, a concesiunii.

## 2.2. *Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;*

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la *preluarea bunului*, până la încetarea contractului de concesiune, și respectiv până la *refacerea cadrului natural*, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și *menținerea acestuia* în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate. În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, *concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune!*

Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuielile sale, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului.

## 2.3. *Obligativitatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanentă;*

Concesionarul are obligația de a menține activitatea pentru care a fost concesiionat bunul pe toată durata concesiunii.

2.4. *Interdicția subconcesiunii bunului concesiionat/posibilitatea subconcesiunii,* Concesionarul *nu are drept de subconcesiune și de închiriere a terenului*, ce face obiectul concesiunii, conform art. 8 din OG 54/2006.

## 2.6. *Durata concesiunii;*

Având în vedere investiția propusă precum și obligațiile de plată către bugetul de stat și privat, cheltuielile de operare anuale și veniturile potențiale rezultate din activitate, investiția poate fi amortizată în minim 25 de ani. După această perioadă, sunt necesare noi investiții în special în refacerea utilităților, a căror echipamente au durata normată maximă de 25 de ani.

Pentru a asigura un nivel de rentabilitate minim care să atragă investitori, propunem o durată a concesiunii **de 49 de ani**.

## 2.7. *Redeventa minimă și modul de calcul al acesteia;*

Nivelul minim al redevenței stabilită prin raport de evaluare întocmit de către SC FIDOX SRL care este și prețul de pornire al licitației este de 0,72 euro/mp/an respectiv 838 euro/an.

Plata redevenței se face în numerar în două tranșe, respectiv până la data de 31 a luni martie a fiecărui an, respectiv data de 30 a lunii septembrie a fiecărui an și se datorează din momentul încheierii contract de concesiune.

Plata redevenței se va face în lei la cursul oficial al Băncii Naționale a României leu/euro din ziua efectuării plății.

Neplata redevenței în termenul prevăzut da dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

**Neplata redevenței pentru 2( două ) tranșe consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres), cât și la revenirea terenului la dispoziția concedentului fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.**

Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere.

**Pentru primul an redevența se va plăti în prima lună după semnarea contractului.**

Concesionarul se obligă să achite anual și impozitul pe terenul concesionat conform Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Redevența obținută prin concesionarea terenului se face venit la bugetul local al Municipiului Ploiești, Județul Prahova.

Dacă pe parcursul derulării contractului de concesiune România va trece la o altă monedă de schimb, valoarea redevenței rămasă de plată se va converti corespunzător.

**2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent;**

*Garanții financiare*

**2.8.1. Concesionarul are obligația, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună o garanție reprezentând suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru un an de concesiune, pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Garanția se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea concesiunii, în cazul neutilizării.**

**2.8.2. În plus, ofertanții sunt obligați să constituie garanția de participare la licitație. Garanția de participare, se constituie în următoarea formă:**

- în lei prin Ordin de plată bancar depus în contul Primăriei Municipiului Ploiești deschis la Trezoreria Ploiești, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru concesionarea suprafeței de 1161mp teren situat în intravilanul Municipiului Ploiești.
- prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 90 de zile.
- la casieria Primăriei Municipiului Ploiești;

În vederea participării la procedura de licitație, se va constitui o **garanție de participare** în suma de **838 euro**.

*Garanția de participare* se returnează ofertanților necâștigători, în termen de **7 zile** lucratoare de la semnarea contractului de concesiune.

*Garanția de participare se pierde* în următoarele situații:

- 1. dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- 2. în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

**2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:**

**2.9.1. Condiții de siguranță în exploatare;**

- satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale și creșterea calității vieții,
- funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a instalațiilor edificate;
- aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;
- protejarea domeniului public și punerea în valoare a acestuia;
- protecția și conservarea mediului natural și a celui construit, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- protecția sănătății și igienei publice, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

### **3. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE;**

**3.1.** Forma de concesiune se va realiza în conformitate cu prevederile din cuprinsul **O.U.G.54/2006** privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică respectiv prin ***Licitație deschisă cu oferte în plic sigilat.***

**3.2.** Cadrul legislativ de referință:

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare ;
- H.G. nr. 168/2007 privind Norma metodologică de aplicare a OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;



*La procedura pot participa persoane juridice romane cu participatie de capital autohton, strain sau mixt. si care indeplinesc conditiile de inscriere si calificare solicitate prin documentatia de atribuire .*

Concesionarul este obligat sa procedeze la realizarea urmatoarelor investitii:

- realizarea a doua terenuri de tenis;
- realizarea sistematizării terenului,
- realizarea acceselor necesare,
- realizarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente.

Durata maximă de realizare a investițiilor va fi stabilită prin autorizația de construire, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale.

#### **4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE.**

Contract de concesiune încetează prin :

4.1. *Înțelegerea părților*, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract.

4.2. *La expirarea duratei* stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia.

4.3. *Răscumpărarea concesiunii* de către concedent, prin hotărâre a acestuia, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, întocmidu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune.

4.4 *Rezilierea contractului* intervine :

a) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin rezilierea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;

b) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea unilaterala de catre concesionar, cu plata de despagubiri (calculate la nivelul producției medii realizate în anii precedenți) în sarcina concedentului.

4.5. *Renunțare la concesiune din partea concesionarului*, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilități obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent); în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

4.6. *Schimbarea destinației obiectului concesiunii după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.*



4.7. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) *bunurile de retur*, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini- terenul în suprafața de 1161mp;
- b) *bunurile de preluare*, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;
- c) *bunurile proprii*, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

## **5. CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA**

**5.1.** Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă.

Conținutul contractului de concesiune va fi prezentat în Documentația de atribuire.

Contractul de concesiune va fi încheiat după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

Contractul de concesiune va conține drepturile și obligațiile celor două parti.

**Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune** atrage pierderea garanției depusă pentru participarea la licitație.

În cazul în care **ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată**, iar concedentul va relua procedura de licitație publică, de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

**Drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului vor fi cele prevăzute în contractul de concesiune.**

## **6. FORMA DE CONTROL ȘI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE CONCEDENT**

**6.1.** Pe durata contractului de concesiune, *concedentul are dreptul să verifice* respectarea obligațiilor asumate de concesionar, să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității de exploatare a instalațiilor edificate.

Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contract .

## **6.2. DISPOZITII FINALE**

Concesionarul va permite libera circulație pe infrastructura de comunicație existentă și nou creată pe terenul concesionat



Concesionarul este obligat sa obtina si sa suporte cheltuielile aferente realizării studiilor, documentatiilor si acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

*Nerespectarea de catre concedent a conditiilor impuse prin caietul de sarcini si contractul de concesiune atrage dupa sine rezilierea de drept a contractului de concesiune (pact comisoriu expres).*

Dupa adoptarea Hotararii Consiliului Local de aprobare a concesiunii terenului mentionat se va transmite spre publicare anuntul de licitatie cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Toate obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare pe parcursul derularii contractului de concesionare cad in sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obtine pe cheltuiala sa avize, acorduri si autorizatii de functionare pe care are obligatia sa le respecte. Nerespectarea acestora atrage dupa sine sanctionarea si/sau aplicarea de catre factorii interesati de amenzi contraventionale.

*Prin inscrierea la licitatie toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de catre ofertant.*



**DIRECTOR EXECUTIV**  
**Florin PETRACHE**

INTOCMIT  
MT/2EX

# CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr...../.....



## I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local cu sediul in B-dul Republicii, nr.2, reprezentat prin Primar Iulian Badescu în calitate de concedent, pe de o parte,

si

.....,avand sediul principal in.....  
....., avand codul de inregistrare fiscala ..... reprezentata prin domnul/doamna ....., CNP ....., in calitate concesionar, pe de alta parte

în temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată prin Legea nr. 22/2007 și cu respectarea Normelor Metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006, aprobate de Hotararea Guvernului Romaniei nr. 168/2007 si Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr...../..... s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. 1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea terenului, în suprafață de 1161m.p., aflat in domeniul public al Municipiului Ploiesti nr. cadastral 4298, CF 135320, situat în Ploiesti, Parcul Tineretului –Amplasament nr.2 - teren de tenis, conform anexei nr. 1 care face parte integranta din prezentul contract

2. Obiectivul concedentului este realizarea a 2 terenuri de tenis, in conformitate cu certificatul de urbanism nr. 327/02.04.2013, eliberat de Directia Generala de Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Ploiesti

3. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunurile de retur: terenul ce a făcut obiectul concesiunii impreuna cu toate utilitatile edilitare aduse in zona;
- bunurile proprii: totalitatea bunurilor aflate in proprietatea Concesionarului sau realizate de Concesionar si care, la incetarea Contractului de concesiune, raman in proprietatea acestuia.
- bunurile de preluare: bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul si vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.



### III. TERMENUL

Art. 2. 1. Concesionarea se face pe o perioada de 49 ani, cu incepere de la data semnării procesului-verbal de predare-primire, anexa nr.2 la prezentul contract de concesiune.

2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala.

### IV. REDEVENȚA

Art. 3. 1. Valoare redevenței este de.....

2. Modalități de plată: in doua transe, respectiv pana pe data de 31 a luni martie a fiecarui an, respectiv data de 30 a lunii septembrie a fiecarui an si se datoreaza din momentul incheierii contractului de concesiune.

Pentru primul an redeventa se va plati in prima luna dupa semnarea contractului.

Concesionarul are obligatia sa se prezinte la sediul concedentului pentru a face dovada efectuării plății redevenței.

Plata redevenței se va face in lei la cursul oficial al Bancii Nationale a Romaniei leu/euro din ziua efectuării plății.

Daca pe parcursul derulari contractului de concesiune Romania va trece la o alta moneda de schimb, valoarea redevenței ramasa de plata se va converti corespunzator.

3. Neplata redevenței in termenul prevazut da dreptul concedentului sa pretinda penalitati in cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de intarziere, incepand din prima zi care urmeaza aceleia cand suma a devenit exigibila.

Neplata redevenței pentru 2( doua ) transe consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres), cat si la revenirea terenului la dispozitia concedentului fara nici o obligatie a acestuia fata de concesionar.

Concesionarul ramane obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii si a majorarilor de intarziere.

4. Concesionarul se obliga sa achite anual si impozitul pe terenul concesionat conform Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare. Redeventa obtinuta prin concesionarea terenului se face venit la bugetul local al Municipiului Ploiesti, Judetul Prahova.

## V. PLATA REDEVENȚEI

Art.4. Plata redevenței se face prin conturile:

- Plata redevenței se face în contul Primăriei Municipiului Ploiești  
RO39TREZ52121300205XXXXX deschis la Trezoreria Ploiești.

- contul concesionarului este nr. ....deschis la

## VI. DREPTURILE PARTILOR

### *Drepturile concesionarului*

Art. 5. 1. Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul prezentului contract de concesiune.

2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune;

3. Concesionarul are dreptul de a construi 2 terenuri de tenis și construcții conexe activității propuse, cu asigurarea calității, siguranței și stabilității construcției;

4. Concesionarul are dreptul de a realiza modificări, completări ale construcției în condițiile în care cerințele urbanistice o impun.

### *Drepturile concedentului*

Art. 6. 1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă concesionarului.

3. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

## VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### *Obligațiile concesionarului*

Art. 7. 1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;

2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii;

3. Concesionarul nu poate subconcesiona terenul ce face obiectul concesiunii;

4. Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute prin contract;

5. Concesionarul este obligat să realizeze următoarele:

a. bunurile aduse ca investiții vor fi realizate numai după obținerea autorizației de construire, solicitată pe cheltuiala sa, eliberată de Municipiul Ploiești, Direcția Generală de Dezvoltare Urbana, conform prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, cu obligativitatea începerii lucrărilor la obiectivul de investiție în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune;

b. să pună la dispoziția organelor de control toate informațiile solicitate;

6. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului, prevederile legale în vigoare privind normele de aparare împotriva incendiilor, siguranța în exploatare, protecția mediului, folosirea și conservarea patrimoniului;

7. Concesionarul este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate, la încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, bunurile de retur, libere de orice sarcini, în mod gratuit;

8. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție o sumă de.....Euro, platibili în lei la cursul oficial al Băncii Naționale a României leu/euro din ziua efectuării plății, reprezentând o cota-parte din suma datorată concedentului. Concesionarul este obligat să facă dovada plății garanției către concedent în termenul stabilit mai sus. Contul pentru garanție este RO23TREZ5215006XXX000128 deschis la Trezoreria Ploiești. Nerespectarea termenului stabilit pentru depunerea garanției constituie contravenție și se sancționează în conformitate cu legislația în vigoare.

9. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în termen de 30 de zile de la cunoașterea și apariția cauzei, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

10. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6 alin.(3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

11. Concesionarul are obligația să declare contractul de concesiune, cu toate modificările și completările ulterioare la Serviciul Public Finanțe Locale, în vederea achitării impozitului pe clădiri, taxei (stabilite în condiții similare impozitului) pe teren și celorlalte obligații la bugetul local stabilite prin lege, în cazul în care legislația o impune.

12. Alte clauze:

- Taxele și impozitele legale, precum și utilitățile consumate sunt în sarcina concesionarului;
- Taxa pe teren intra în sarcina fiscală a concesionarului;
- În cazul în care concesionarul ocazionalizează pagube concedentului sau agenților furnizori de utilități, concesionarul se obligă să suporte toate consecințele de ordin material sau de altă natură.

### *Obligațiile concedentului*

Art.8. 1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.



## VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9. 1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului; despăgubire ce se va stabili pe baza unei documentații tehnico - economice întocmite de către concedent.
- c) în cazul apariției unei cauze de utilitate publică după o dreapta și prealabilă despăgubire a concesionarului.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, despăgubire ce se va stabili în funcție de prevederile legale în vigoare la data aplicării acestei sancțiuni ;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- f) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunul concesionat, prin renunțare, fără plată unei despăgubiri;
- g) Neplata redevenței pentru 2( doua ) transe consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres), cat si la revenirea terenului la dispozitia concedentului fara nici o obligatie a acestuia fata de concesionar.
- h) alte cauze de incetare a acontractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglemntate de lege.

2. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur : la Consiliul Local al municipiului Ploiești;
- b) bunuri proprii : în proprietatea concesionarului.
- c) bunurile de preluare: bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul si vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.

## IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

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



## X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. 1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

2. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, cu cerința notificării scrise prealabil în termen de 5 zile de la apariția cauzei de forța majoră.

3. Cazul fortuit exonerează de răspundere partea care îl invocă, cu condiția notificării scrise în termen de 3 zile de la producere, cumulată cu condiția confirmării de către cealaltă parte a existenței sau inexistenței cazului fortuit.

În caz de neconfirmare, partea care a invocat urmează să răspundă pentru prejudiciul cauzat, în condițiile legii.

## XI. LITIGII

Art.12. Litigiile de orice fel ce decurg din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești conform Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu completările și modificările ulterioare.

## XII. ALTE CLAUZE

Art.13. Contractul de concesiune privind terenul în cauză va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui.

## XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art.14. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul părților, prin act adițional.

Art.15. Prezentul contract intră în vigoare și își produce efectele sale juridice la data semnării acestuia de către părțile contractante.

## XIV. DEFINIȚII

Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare extremă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Prin caz fortuit se înțelege acea împrejurare care a intervenit, ~~SMAN~~ condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului ~~juridic, dar~~ care nu întrunește caracteristicile forței majore.



Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare.

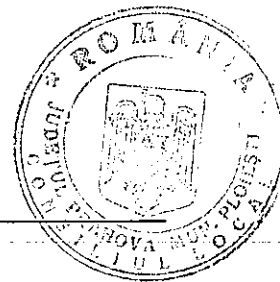
Concedent,  
Municipiul Ploiesti  
Primar,  
Iulian Badescu

Concesionar

Directia Administratie Publica, Juridic  
Contencios, Contracte  
Director Executiv,  
Iulia Alexandru

Directia Economic  
Director Executiv,  
Nicoleta Craciunoiu

Directia de Gestiune Patrimoniu  
Director Executiv,  
Florin Petrache



Proces verbal de predare-primire

Incheiat astazi \_\_\_\_\_

Anexa nr.2 la contractul de concesiune nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Municipiul Ploiesti, cu sediul in Ploiesti, B-dul. Republicii nr.2, judetul Prahova, in calitate de proprietar, concedent si reprezentat in teritoriu, prin \_\_\_\_\_ din cadrul Directiei de

Gestiune Patrimoniu

si

....., avand sediul principal in.....

....., avand codul de inregistrare fiscala ..... reprezentata prin domnul/doamna ....., CNP ....., in calitate concesionar,

am procedat la predarea – primirea terenului in suprafata de 1161m.p., aflat in domeniul public al Municipiului Ploiesti, situat in Ploiesti, Parcul Tineretului – Amplasament nr.2 - teren de tenis

Terenul este identificat conform planului de situatie ce face parte integranta din contractul de concesiune nr./\_\_\_\_\_.

Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces verbal in 2 exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte.

Am predat,  
Reprezentant Concedent,

.....

Am preluat,  
Concesionari,

.....

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



**COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CĂTRE  
POPULAȚIE, COMERȚ, TURISM, AGRICULTURĂ ȘI PROMOVARE OPERAȚIUNI  
COMERCIALE**

**R A P O R T**

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 1161mp, aflat în domeniul public al Municipiului Ploiești în Parcul Tineretului

și a emis:

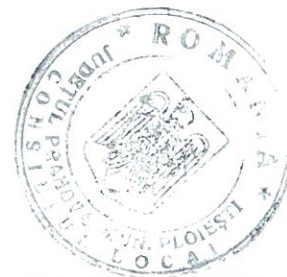
*AVIZ FAVORABIL*

**PREȘEDINTE,  
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,  
Cristian Ganea**

**Data:** 08.05.2013

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



**COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CĂTRE  
POPULAȚIE, COMERȚ, TURISM, AGRICULTURĂ ȘI PROMOVARE OPERAȚIUNI  
COMERCIALE**

**R A P O R T**

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 1161mp, aflat în domeniul public al Municipiului Ploiești în Parcul Tineretului

a emis:

*AVIZ FAVORABIL*

**PREȘEDINTE,  
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,  
Cristian Ganea**

**Data:** 29.05.2013

ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 301622 din

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 327 Din: 02. APR. 2013

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT: CONCESIOANARE TEREN

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,  
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_,  
strada B-DL. REPUBLICII, nr. 2, bl. \_\_\_\_\_,  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, tel./fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_,  
inregistrata la nr. 301622 din 22-03-2013,

Pentru imobilul — teren si/sau constructii — situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal: \_\_\_\_\_,  
strada ZONA PARC OLIMPIA, nr. F.N., bl. \_\_\_\_\_,  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin: PARC TINERETULUI - AMPLASAMENTUL NR. 2;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,  
faza PUG aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 209/1999,

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_,  
faza PUZ aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 340 / 29.09.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Consolidare, mansardare si extindere Sala Sporturilor Olimpia si amenajare pista de alergari amatori in Parcul Tineretului Ploiesti. - termen de valabilitate 5 ani

in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul (amplasamentul nr.2-teren de tenis) este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si face parte din domeniul public al municipiului dat in administrarea S.G.U. (fost ADPP) conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 14490/2013.

Conform HCL nr. 340/2010, pentru aprobare PUZ, - "Consolidare, mansardare si extindere Sala Sporturilor Olimpia si Amenajare pista de alergari amatori in Parcul Tineretului Ploiesti", interdictia de construire impusa, prin PUG si RLU, pentru zona respectiva, a fost ridicata.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosinta actuala a terenului, conform plan B.C.F., vizat : CC - curti-constructii  
Folosinta actuala a terenului, conform planului intocmit de SC Theotop: CS - TERENURI DE SPORT  
Destinatia stabilita prin PUZ:

P - zona de parcuri, recreere, sport, perdele de protectie

PP - parcuri

-functiunea dominanta: zona spatii verzi compusa din parcuri, amenajari pentru activitati sportive, plantatii de protectie; zone de agrement, reamenajari urbane;

-functiunile complementare: constructii cu functiuni complementare functiunii dominante pentru activitati specifice: chioscuri, umbrare, platforme si locuri de joaca, terenuri de joc si sport in aer liber sau acoperite; constructii anexe.

Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform HCL nr. 202/2012

**3. REGIMUL TEHNIC**

UTR-V-7;

POT 3,00%, CUT 0,05 (conform PUZ aprobat), indicatori stabiliți luând în calcul întreaga suprafață a parcului, 2, m.p. conform acte;

-suprafața teren = 1161 mp

-accesul la amplasament se realizează prin alei carosabile și pietonale din incinta parcului

-parcela constructibilă (d.p.d.v. al dimensiunilor terenului)

-înălțimea construcțiilor: pentru construcțiile existente se va menține regimul de înălțime actual; H max pentru construcții aferente parcurilor 10 m cu respectare CUT max admis

- orice construcții, lucrări sau plantări se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar (conform noului cod civil), orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

Utilizări permise:

- amenajări de parcuri și scuaruri; amenajări pentru sport, recreere, odihnă, promenadă, inclusiv dotări aferente; plantări pe aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor majore;

Utilizări interzise:

- orice altă funcțiune atît în zonele verzi existente, cît și în cele prevăzute prin reglementări;

Conform O.U.G. nr.114/2007 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului art.I.alin.1. Art.71 se modifică și va avea următorul cuprins :

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

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

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:**

**OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIJA IMOBILIARA - CONCESIONARE - TEREN**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCII**

#### **4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI , str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO  
nr. 306 mun. PLOIESTI jud. Prahova**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.