



EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 18 000 mp, nr.cadastral 136188 situat în Ploiești, Șoseaua Nordului, FN, Jud. Prahova către SC GREEN TREE INVEST S.R.L.

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

În baza contractului de asociere nr. 32619/06.06.2001 și a autorizației de construire nr. 711/17.08. 2001, CDE R INTEREX ROMANIA actualmente SC GREEN TREE INVEST SRL a avut de executat lucrări de construire centru comercial INTEREX Cartier Nord Ploiești pe terenul în suprafața de 18 000 mp, situat în Ploiești, Șoseaua Nordului, FN, teren ce face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești.

Durata asocierii este de 20 de ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire pentru încă 10 ani.

Prin adresa nr. 22564/21.12.2012, CDE R Interex SA, a solicitat acordul de principiu în vederea continuării negocierilor cu retailerii reprezentativi la nivel național și aduce la cunoștință faptul că societatea intenționează să continue activitatea aferentă acordului de asociere și va respecta toate obligațiile care decurg din acesta.

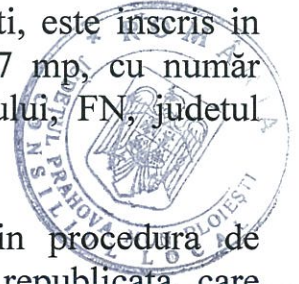
Astfel, se apreciază că nu există impedimente de ordin legal în soluționarea favorabilă a solicitării CDE R Interex SA., cu privire la oportunitate, comisia nr.2 de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Ploiești, a avizat favorabil această solicitare în data de 05.02.2013.

Prin adresa nr. 50495/05.06.2013 Serviciul Public Finanțe Locale menționează faptul că începând cu 15.02.2013 a fost schimbată denumirea societății din CDE R Interex SA în SC GREEN TREE INVEST SA.

Prin adresa nr. 11800/10.07.2013 SC GREEN TREE INVEST SA informează faptul că societatea e nevoită să efectueze investiții majore pentru repunerea în funcțiune a spațiului comercial, costurile fiind estimate la circa 1 milion de euro. Societatea e nevoită să apeleze la credite bancare, acest lucru nefiind posibil, motivat de faptul că nu se află în posesia terenului.

Prin adresa 013496/09.08.2013 GREEN TREE INVEST SA informează Primăria Municipiului Ploiești că și-a schimbat forma juridică devenind societate cu răspundere limitată SRL conform Hotărârii AGA din 13.05. 2013.

Terenul apartine domeniului privat al municipiului Ploiesti, este inregistrat in Cartea Funciara cu numarul 133123, are o suprafata de 11727 mp, cu numar cadastral nou 136188 si este situat in Ploiesti, Soseaua Nordului FN, judetul Prahova .



Proprietarii constructiei au drept de preemtiune in procedura de vanzare, motivat de dispozitiile art 123(3) din Legea 215/2001 republicata, care prevede:

(2) Vanzarea, concesiunea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii

(3) Prin derogare de la alineatul (2), in cazul in care consiliile locale sau judetene hotarasc vanzarea unui teren aflat in proprietatea privata a unitatii administrativ- teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare aprobat de catre consiliul local sau judetean dupa caz.

Conform Raportului de evaluare transmis de S.C. Fidox S.R.L. in baza Acordului - cadru de prestari servicii nr. 3813/25.02.2013 incheiat intre Primaria Municipiului Ploiesti si S.C. Fidox S.R.L., pentru proprietatea imobiliara sus mentionata, evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Pretul de 48.23 euro/mp fara TVA a fost stabilit prin Raportul de evaluare intocmit de catre evaluator autorizat. Pentru proprietatea imobiliara sus mentionata, evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 11727 mp este:

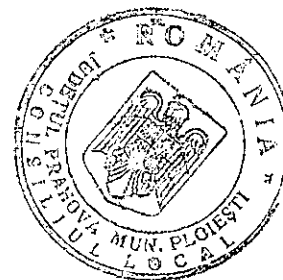
2 511 434 lei ~ 565641 euro respectiv (214,14 lei/m.p. ~ 48,23 euro/m.p.)

valoarea nu contine TVA curs lei/euro = 4,440 lei din 23.08.2013

Față de cele expuse, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 11727 mp, nr.cadastral 136188 aferent constructiei proprietate SC GREEN TREE INVEST SRL, situat în Ploiești, Soseaua Nordului FN, judetul Prahova către S.C. GREEN TREE INVEST S.R.L

PRIMAR,
Iulian BADESCU

DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 11727 mp nr.cadastral 136188 situat în Ploiești, Soseaua Nordului, FN, Jud. Prahova catre SC GREEN TREE INVEST SRL

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

În baza contractului de asociere nr. 32619/06.06.2001 și a autorizației de construire nr. 711/17.08. 2001, CDE R INTEREX ROMANIA actualmente SC GREEN TREE INVEST SRL a avut de executat lucrări de Construire centru comercial INTEREX Cartier Nord Ploiești pe terenul în suprafața de 18 000 mp, situat în Ploiești, Soseaua Nordului, FN, teren ce face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești.

Durata asocierii este de 20 de ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire pentru încă 10 ani.

Conform prevederilor contractului de asociere nr. 32619/06.06.2001 :

Art. 7 din contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001 prevede la:

Lit. j) – este strict interzisă închirierea, cesionarea drepturilor sale de folosință asupra terenului și orice altă formă de colaborare care privește acest teren;

Lit. k) – să nu cesioneze contractul de asociere unui tert, în cazul vânzării clădirii, decât cu acordul prealabil, scris, al Consiliului Local și cu respectarea condițiilor și obținerea aprobărilor impuse.

Prin adresa nr. 22564/21.12.2012, CDE R Interex SA, a solicitat acordul de principiu în vederea continuării negocierilor cu retailerii reprezentativi la nivel național și aduce la cunoștință faptul că societatea intenționează să continue activitatea aferentă acordului de asociere și va respecta toate obligațiile care decurg din acesta.

Astfel, se apreciază că nu există impedimente de ordin legal în soluționarea favorabilă a solicitării CDE R Interex SA, cu privire la oportunitate, Comisia nr.2 de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Ploiești, a avizat favorabil această solicitare în data de 05.02.2013.

Prin adresa nr. 50495/05.06.2013 Serviciul Public Finante Locale mentioneaza faptul ca incepand cu 15.02.2013 a fost schimbata denumirea societatii din CDE R Interex SA in S.C. GREEN TREE INVEST S.A.

Prin adresa nr. 11800/10.07.2013 S.C. GREEN TREE INVEST S.A. informeaza faptul ca societatea e nevoita sa efectueze investitii majore pentru repunerea in functiune a spatiului comercial, costurile fiind estimate la circa 1 milion de euro. Societatea e nevoita sa apeleze la credite bancare-acest lucru nefiind posibil, motivat de faptul ca nu se afla in posesia terenului.

SC GREEN TREE INVEST SA solicita prin aceasta adresa sa fie analizata posibilitatea achizitionarii terenului si eventual, pretul de evaluare.

Prin adresa 013496/09.08.2013 GREEN TREE INVEST SA informeaza Primaria Municipiului Ploiesti ca si-a schimbat forma juridica devenind societate cu raspundere limitata SRL conform Hotararii AGA din 13.05. 2013

Terenul apartine domeniului privat al municipiului Ploiesti, este inregistrat in Cartea Funciara cu numarul 133123, are o suprafata de 11727 mp, cu numar cadastral nou 136188 si este situat in Ploiesti, Soseaua Nordului, FN, Judetul Prahova .

Proprietarii constructiei au drept de preemtiune in procedura de vanzare, motivat de dispozitiile art 123(3) din Legea 215/2001 republicata, care prevede:

(2) Vanzarea, concesiunea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii

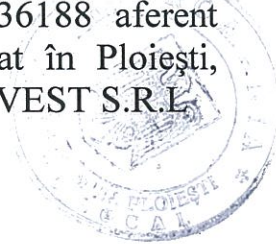
(3) Prin derogare de la alineatul (2), in cazul in care consiliile locale sau judetene hotarasc vanzarea unui teren aflat in proprietatea privata a unitatii administrativ- teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare aprobat de catre consiliul local sau judetean dupa caz.

Conform Raportului de evaluare transmis de S.C. Fidox S.R.L. in baza Acordului - Cadru de prestari servicii nr. 3813/25.02.2013 incheiat intre Primaria Municipiului Ploiesti si S.C. Fidox S.R.L., pentru proprietatea imobiliara sus mentionata, evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Pretul de 48.23 euro/mp fara TVA a fost stabilit prin Raportul de evaluare intocmit de catre evaluator autorizat. Pentru proprietatea imobiliara sus mentionata, evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 11727 mp este:
2511434 lei ~ 565641 euro respectiv (214,14 lei/m.p. ~ 48,23 euro/m.p.)
valoarea nu contine TVA curs lei/euro = 4,440 lei din 23.08.2013

Față de cele expuse, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 11727 mp, nr.cadastral 136188 aferent construcției proprietate SC GREEN TREE INVEST SRL, situat în Ploiești, Soseaua Nordului FN, județul Prahova către S.C. GREEN TREE INVEST S.R.L.



DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Florin Petrache

Avizat,

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

DIRECTIA ECONOMICA
Nicoleta Craciunoiu

09 SEP 2013

09 SEP 2013

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

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
TEREN INTRAVILAN – CF133123
ȘOSEAUA NORDULUI FN
PLOIEȘTI



Data: 23.08.2013





Referitor la: Evaluare - **TEREN INTRAVILAN CF 133123 – ȘOSEAUA NORDULUI, FN – MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. 108/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR și autorizația nr.0023/22.03.2012, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 14997, în baza acordului cadru de prestări servicii nr.3813/25.02.2013 cu MUNICIPIUL 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 - teren intravilan - situat în șoseaua Nordului, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 11.727 mp, parcare asfaltată a fostului magazin Intex.

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

Proprietarul bunului imobil MUNICIPIUL PLOIEȘTI

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

1.2. Data evaluării : 23.08.2013

Data inspectării bunului imobil : 05.07.2013.

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standarde Internaționale de Evaluare 2011;
- IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Propunerea de dezmembrare
- Plan de încadrare în zonă
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 23.08.2013

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

Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori

Valoarea terenului este :
2.511.220 LEI ≈ 565.593 EURO
(214,14 LEI / mp ≈ 48,23 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA
curs LEI / EURO = 4,4400 LEI din 23.08.2013

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 imobil 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 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Data : 23.08.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Pantel Ovidiu





Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile 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 ANEVAR (Asociația 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 : 23.08.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

1.1 Identificarea bunului imobil – obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil - teren intravilan - situat în șoseaua Nordului, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 11.727 mp, parcare asfaltată a fostului magazin Intex.

1.2. Scopul evaluării

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

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează **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 ANEVAR 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 05.07.2013 în prezența reprezentanților proprietarului **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 august 2013. Data evaluării este **23.08.2013**.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4400 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 23.08.2013. 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 ANEVAR :

- ◆ 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 (Etapete parcurse, surse de informații)

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

Etapete 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 ANEVAR.

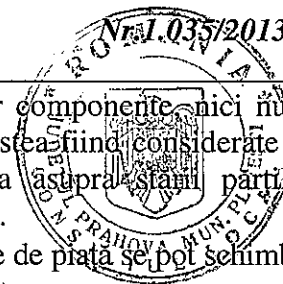
1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

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
- ◆ Îndrumar pentru evaluare –T; EVALUAREA TERENULUI editura IROVAL București 2013
- ◆ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața județului Prahova, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- ◆ Adresele de pe internet www.imobiliare.ro
- ◆ Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- ◆ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ◆ Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ◆ Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ◆ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ◆ Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- ◆ Evaluatorul nu are cunostință 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 destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2

DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil

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 - teren intravilan - situat în șoseaua Nordului, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 11.727 mp, parcare asfaltată a fostului magazin Intex.

2.2. Situația juridică

Proprietatea imobiliară susmenționată aparține 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 133123 a municipiului Ploiești , județ Prahova

A.Parte I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa : Ploiești, șoseaua Nordului, nr.FN

A1 Nr.cadastral 133123; Suprafața (mp) din acte : 18.000, Măsurată : 18000.

Observații / Referințe : Construcțiile : C1 în CF 133123-C1, C2 în CF 133123-C2

B.Parte II. (Foaie de proprietate)

Înscrieri privitoare la proprietate

43981 / 28.07.2011

Act administrativ nr.107, din 04.06.2001, emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești, act administrativ nr.177/31.05.2011 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești;

1.Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

1. Municipiul Ploiești, domeniul privat

C.Parte III. (Foaie de sarcini)

Înscrieri privitoare la sarcini

Act administrativ nr.107, din 04.06.2001, emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești, act administrativ nr. 177/31.05.2011 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiești;

1. Intabulare, drept de ADMINISTRARE

1. CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

73919 / 09.12.2011

Act administrativ nr.032619, din 06.06.2001, emis de SC CDE R INTEREX

2. Se notează contractul de asociere nr.032619 / 06.06.2001 și actul adițional nr.4 /

04.08.2011 încheiate între Municipiul Ploiești în calitate de proprietar și SC CDE R INTEREX în calitate de asociat.

Anexa Nr.1 la Partea I.

Date referitoare la teren :

Categoria de folosință : curți, construcții; intravilan; suprafața (mp) 18000.

Prin propunerea de dezmembrare parcare cu suprafața de 11.727 mp va fi lotul 1

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

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

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil - teren intravilan - situat în șoseaua Nordului, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 11.728 mp, parcare asfaltată a fostului magazin Intex.Terenul este 100% plat având forma neregulată și este parțial împrajmuit cu gard din panouri din beton și gard metalic.

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 terenurilor în general.



Natura zonei studiate este: zona rezidențială și servicii

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

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

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 piața la data evaluării.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Independență și obiectivitate

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

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

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

Competență

5. Deoarece evaluarea solicită exercitarea abilității și raționamentului profesional, este esențial ca evaluările să fie efectuate de către o persoană sau de o firmă care posedă abilitățile tehnice adecvate,



experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se comercializează și despre scopul evaluării.

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

Preț, cost și valoare

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

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

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

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

Piața 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 atențat, 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) sinergii unice dintre activ și alte active deținute de entitate, (c) drepturile sau restricțiile legale, (d) beneficiul fiscal din impozitare sau povara fiscală, (e) o abilitate de a exploata un activ care este unică pentru acea entitate.

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

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

Agregarea

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

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

Tipul valorii

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

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

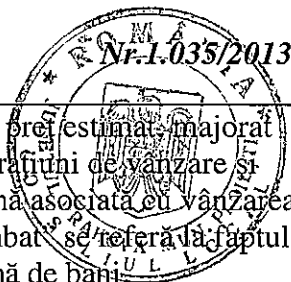
28. Un *tip al valorii* poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care ar fi obținut într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează *valoarea de piață*, așa cum este definită în aceste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

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

Valoarea de piață

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

31. Definiția *valorii de piață* se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătit pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod



rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat majorat sau micșorat de clauze sau situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare lease-back, contraprestațiile sau facilitățile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și de orice element al *valorii speciale*; (b) „un activ ar putea fi schimbat se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată, decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele definiției valorii de piață la *data evaluării*;(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței curente, așa cum sunt ele la *data efectivă a evaluării* și nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare. Definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și încheierii contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care ar putea altfel să apară;(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente, decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” este una care are loc între părți care nu au o relație anumită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de *data evaluării*;(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările efective și potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

32. Conceptul *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:

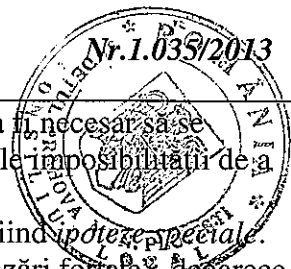
- ipoteza că întreprinderea este transferată ca o entitate completă aflată în exploatare,
- ipoteza că activele folosite într-o întreprindere sunt transferate separat de întreprindere, fie în mod individual, fie ca grup,
- ipoteza că un activ evaluat individual este transferat împreună cu alte active 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 acestei 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 de evaluat.
3. Pentru respectarea cerințelor din IVS 101, paragrafele 2(g) și 2(h), de prezentare a amplorii investigației și a naturii și surselor de informații utilizate, trebuie incluse următoarele considerente:
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra *proprietății imobiliare* și a oricăror drepturi înrudite relevante;
 - amploarea oricărei inspecții;
 - responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafețele oricărei clădiri;
 - responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării oricărei clădiri;
 - amploarea investigației privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor; existența oricăror informații privind starea solului și a fundației;
 - responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale.

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

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

COMENTARII

Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

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

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

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

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

Ierarhia drepturilor

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

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

- deși un drept absolut de proprietate acordă un drept integral de proprietate în mod perpetuu, el poate fi afectat de drepturi subordonate. Aceste drepturi subordonate pot include închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract;



• un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, din care a fost creat. Contractul de închiriere va fi încheiat 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 acțiunea deținătorului de a face plățile sau de a respecta anumite condiții convenite.

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

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

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

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

C10. Comentariile prezentate pentru definiția similară a *valorii de piață* din *IVS - Cadrul general*, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției *chiriei de piață*. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. „Clauzele de închiriere adecvate” sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării*, între participanții pe piață. O valoare a *chiriei de piață* ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

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

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

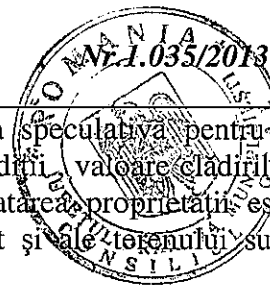
APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

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: valoarea 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 - teren intravilan - situat în șoseaua Nordului, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 11.727 mp, parcare asfaltată a fostului magazin Intex.

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.

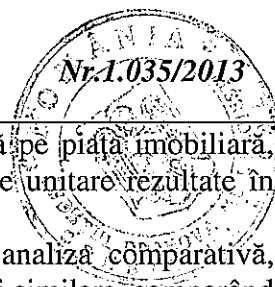
În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- ◆ terenul deținut în proprietate indiviză este liber
- ◆ imobilele existente în zonă sunt de natura spații rezidențiale se dorește ca terenul să fie tranzacționat. CMBU este cea actuală.

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o



metoda 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.imobiliare.ro), 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	12.390 mp	153,00 m	toate	Nu	82,00 EUR/mp
Ploiești	8.000 mp	33,00 m	toate	Nu	150,00 EUR/mp
Ploiești	8.000 mp	80,00 m	toate	Nu	60,00 EUR/mp
Ploiești	11.902 mp	19,00 m	toate	Nu	40,00 EUR/mp

Terenul evaluat:

Situarea terenului	Suprafața	Front stradal	Utilități	Preț / mp
Ploiești	11.728 mp	La o stradă	da	-

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoarea de piață terenului prin metoda comparației, este:

2.511.220 LEI ≈ 565.593 EURO

(214,14 LEI / mp ≈ 48,23 EURO / mp)

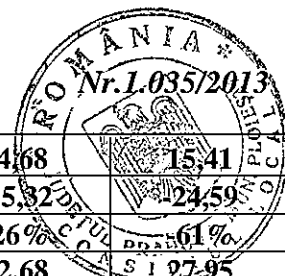
Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4400 LEI din 23.08.2013



ANEXA 1 - COMPARAȚII TEREN

Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Adresă		șos Nordului	Morilor	zona Albert	Mihai Bravu	zona Albert
Suprafață		11.727,00	12.390,00	8.000,00	8.000,00	11.902,00
Front stradal (ml)		250,00	153,00	33,00	80,00	19,00
Acces		un front	un front	un front	un front	un front
Data		22.08.2013	22.08.2013	22.08.2013	22.08.2013	22.08.2013
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)			82,00	150,00	60,00	40,00
1	Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Corecție %		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corecție (€/mp)		-12,30	-22,50	-9,00	-6,00
	Preț corectat (€/mp)		69,70	127,50	51,00	34,00
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție (€/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (€/mp)		69,70	127,50	51,00	34,00
3	Condiții de piață (data)	22.08.2013	22.08.2013	22.08.2013	22.08.2013	22.08.2013
	Corecție (€/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (€/mp)		69,70	127,50	51,00	34,00
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Corecție (€/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (€/mp)		69,70	127,50	51,00	34,00
5	Condiții de vânzare	normal	similar	similar	similar	similar
	Corecție %		0%	0%	0%	0%
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		69,70	127,50	51,00	34,00
6	Zonare	central	similar	similar	similar	similar
	Corecție %		0%	0%	0%	0%
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		69,70	127,50	51,00	34,00
7	Tip	Construcții	Construcții	Construcții	Construcții	Construcții
	Corecție % (cf.stud.piața)		0%	0%	0%	0%
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		69,70	127,50	51,00	34,00
8	Utilități	da	da	da	da	da
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		69,70	127,50	51,00	34,00
9	Construit	parcare	liber	liber	liber	liber
	Corecție (€/mp)		-20,00	-20,00	-20,00	-20,00
	Preț corectat (€/mp)		49,70	107,50	31,00	14,00
10	Front stradal	250,00	153,00	33,00	80,00	19,00
	Corecție %		4%	10%	5%	12%
	Corecție (€/mp)		1,99	10,75	1,55	1,68
	Preț corectat (€/mp)		51,69	118,25	32,55	15,68
11	Suprafață	11.727,00	12.390	8.000	8.000	11.902
	Corecție %		-6,63%	37,27%	37,27%	-1,75%
	Corecție (€/mp)		-3,43	44,07	12,13	-0,27
	Preț corectat (€/mp)		48,23	162,32	44,68	15,41



PREȚ CORECTAT (€/mp)	48,23	162,32	44,68	15,41
CORECȚIA TOT. NETĂ	-33,77	12,32	-15,32	24,59
CORECȚIA TOT. NETĂ %	-41%	8%	-26%	61%
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)	37,71	97,32	42,68	27,95
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)	54,11%	76,33%	83,69%	82,22%
VALOARE PROPUȘĂ (€/mp)	48,23			
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)	214,14			
VALOARE TOTALĂ TEREN (€)	565.593			
VALOARE TOTALĂ TEREN (Lei)	2.511.220			

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.1, deci valoarea propusă este 48,23 Euro/mp

Justificarea corecțiilor :

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

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

Condițiile de piață – nu s-au aplicat corecții

Zonare – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile fiind în zone similare se aplică o corecție nulă

Tip teren – nu s-au aplicat corecții

Utilități – nu s-au aplicat corecții

Construit – terenul subiect este asfaltat 100%, s-au aplicat corecții de -20€

Front stradal –s-au aplicat în funcție de frontul stardal

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



Capitolul 6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Valoarea este o predicție.

În concluzie :

Valoarea terenului este :
2.511.220 LEI ≈ 565.593 EURO
(214,14 LEI / mp ≈ 48,23 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA
curs LEI / EURO = 4,4400 LEI din 23.08.2013

Data : 23.08.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu





Nr. cartea	435
Ziua	06
Luna	01
Anul	2012

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 133123
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

TEREN intravilan

Adresa: Ploiesti, Sosaua Sosaua Nordului, nr. 2N

Nr. Cart. / Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1 : 133123 D n acte: 18000; Masurate: 18000	CONSTRUCTIILE: G1 IN CF 133123-G1, G2 IN CF 133123-G2

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 133123
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
43981 / 28.07.2011 Act administrativ nr. 107, din 04.06.2001, emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, act administrativ nr. 177/31-05-2011 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lega, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL PLOIESTI, domiciliu privat	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

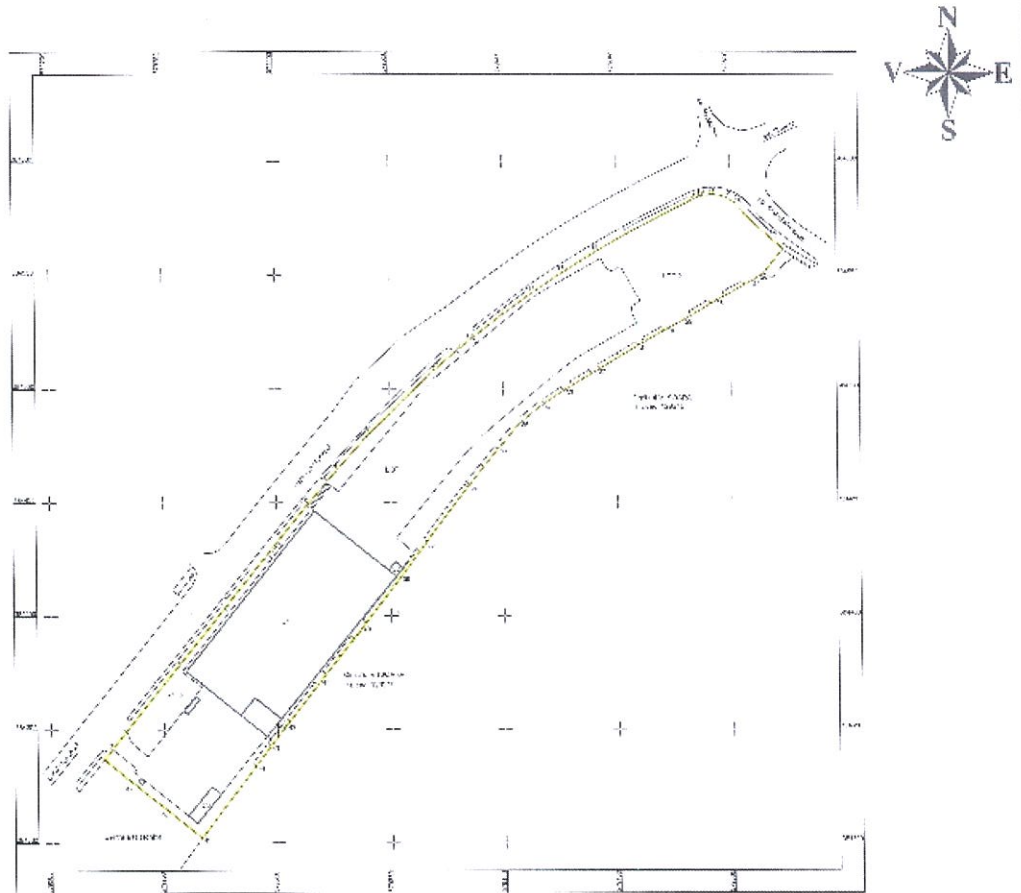
CARTE FUNCIARA NR. 133123
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
43981 / 28.07.2011 Act administrativ nr. 107, din 04.06.2001, emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, act administrativ nr. 177/31-05-2011 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;	
1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI	
73919 / 09.12.2011 Act administrativ nr. 0326/9, din 06.06.2001, emis de SC CDE R INTEREX	
2 se noueste contractul de asociere nr.032619/06.06.2001 si actul adițional nr.4/04.08.2011 încheiate între Municipiul Ploiesti în calitate de proprietar al SC CDE R INTEREX în calitate de asociat	A1



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de dezlipire
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
133123	18000 mp	SOSEAUA NORDULUI, nr. FN
Cartea Funciara nr.	133123	UAT intravilan, mun. Ploiesti, jud. Prahova



Nr. cad	Situatia actuala (inainte de dezlipire)			Situatia viitoare (dupa dezlipire/calipre)			
	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
133123	18000	Cc	intravilan		1728	Cc	LOT 1
					5034	Cc	LOT 2
					1238	Cc	LOT 3
Total	18000	-	-	-	10000	-	-

Executant,

Data: 08.2012







1.Teren 12.390 mp, platforma betonata in Ploiesti, la 5 minute de centru ! Ploiesti, zona Central Morilor 82 EUR/mp

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția PALACE REAL ESTATE

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 12.390 mp Front stradal: 153 m



Suprafață teren: 12.390 mp

Front stradal: 153 m

Nr. fronturi: 1

Lățime drum acces: 7 m

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Nu

Publicat azi: 23/08/2013

Utilități: Apa Canalizare Gaz Curent

Amenajare strazi: asfaltate, betonate

Alte detalii: Teren 12390 mp, in Ploiesti, zona Gageni, la 5 minute de centru, pretabil pentru proiect rezidential si nu numai. Langa acest teren se dezvoltă complexul rezidential "Primavera" cu cladiri de P + 8 etaje. Terenul are o deschidere de 153 ml la o strada asfaltata

2.Vanzare teren intravilan in Ploiesti Km.6 Ploiesti, zona Albert 150 EUR/ mp

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 8.000 mp



Suprafață teren: 8.000 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Nu

Modificat la: 20/08/2013

Utilități: Apa Canalizare Gaz Curent

Alte detalii: GLX5805111. Vanzare teren intravilan 8000mp, in Ploiesti Cartier Albert, la cca. 200m. de Ploiesti Shopping City Suprafata totala 8000mp. deschidere 33ml. Utilitatile sunt la hotar, urmand doar sa se faca racordarea. Apa, gaze, curent electric, canalizare. Pretul de vanzare este de 150 euro/mp. negociabil. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB PLOIESTI. CONTACT NON-STOP

3.Teren constructii de vânzare Ploiesti, zona Mihai Bravu 60 EUR/ mp

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 8.000 mp Front stradal: 80 m



Suprafață teren: 8.000 mp



Front stradal: 80 m
Nr. fronturi: 2
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcție pe teren:Nu
Modificat la: 29/07/2013

Utilități: Apa Canalizare Gaz Curent

Alte detalii: teren intravilan, dotat cu baza sportiva, teren de fotbal, locuri de parcare private

Link extern: <http://ploiesti--imobiliare.ro/listing/teren-intravilan-in-ploiesti-in-zona-mihai-bravu-cod-unic-vig12337/>

4. Vanzare teren extravilan, zona Albert 40 EUR/ mp

Tip teren: extravilan constructii Suprafață teren: 11.902 mp Front stradal: 18.09 m



Suprafață teren: 11.902 mp

Front stradal: 18.09 m

Nr. fronturi: 2

Tip teren: constructii

Clasificare teren: extravilan

Construcție pe teren: Nu

Modificat la: 17/07/2013

Apa Gaz Curent Utilitati in zona

Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii: Terenul se poate trece in intravilan, se poate parcela

ANCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Ploiești, Vestului Nr. 14-16, Cod Postal 100296, Tel. (0244) 5...



Nr. cerere	57667
Anul	2013
Luna	08
Ziua	26

REFERAT DE ADMITERE
(dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei DIRSTARU CRISTIAN
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 57667 din data 26.08.2013, vă informăm:

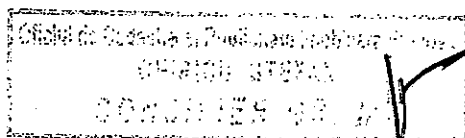
Imobilul situat în județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitate Ploiești, sos SOSEAUA NORDULUI, nr. FN având numărul cadastral 133123 a fost dezmembrat în imobilele:

- **136188-** județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitate Ploiești, sos Nordului, nr. FN având suprafața măsurată de 11727 mp,
- **136189-** județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitate Ploiești, sos Nordului, nr. FN având suprafața măsurată de 5034 mp.
- **136190-** județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitate Ploiești, sos Nordului, nr. FN având suprafața măsurată de 1239 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 28.08.2013

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier/Inspector de specialitate,
Stefan CHIRICU



ANCIPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
Ploiesti, Vestului Nr. 14-16. Cod Postal 100290 Tel: (0244) 51 89



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 133123/UAT Ploiesti

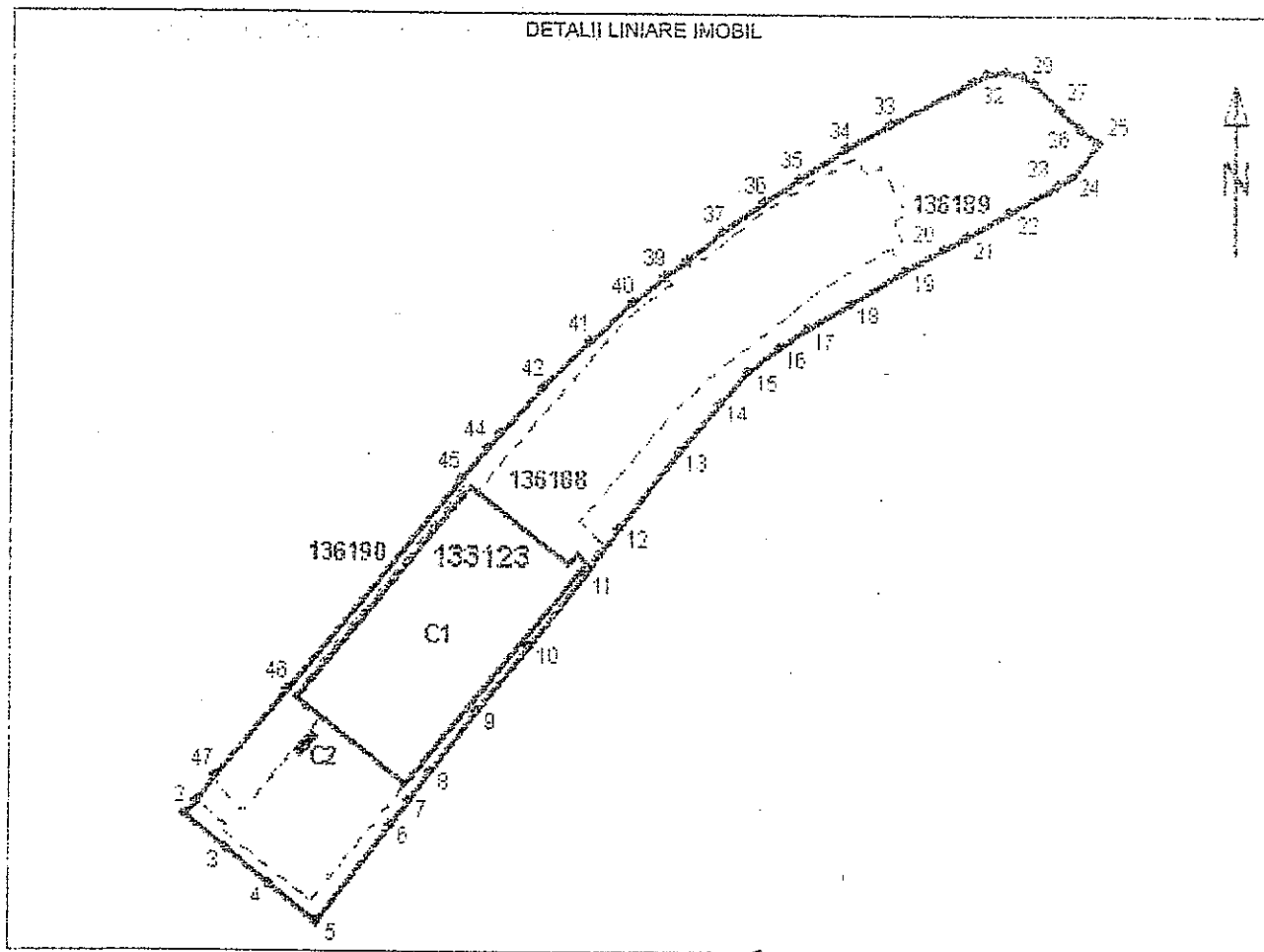
Carte Funciară Nr. 133123
Comună/Oraș/Municipiu: Ploiesti

TEREN intravilan

Adresa: Judet PRAHOVA, UAT Ploiesti, Localitate Ploiesti, Sos SOSEAUA NORDULUI, Nr. FN

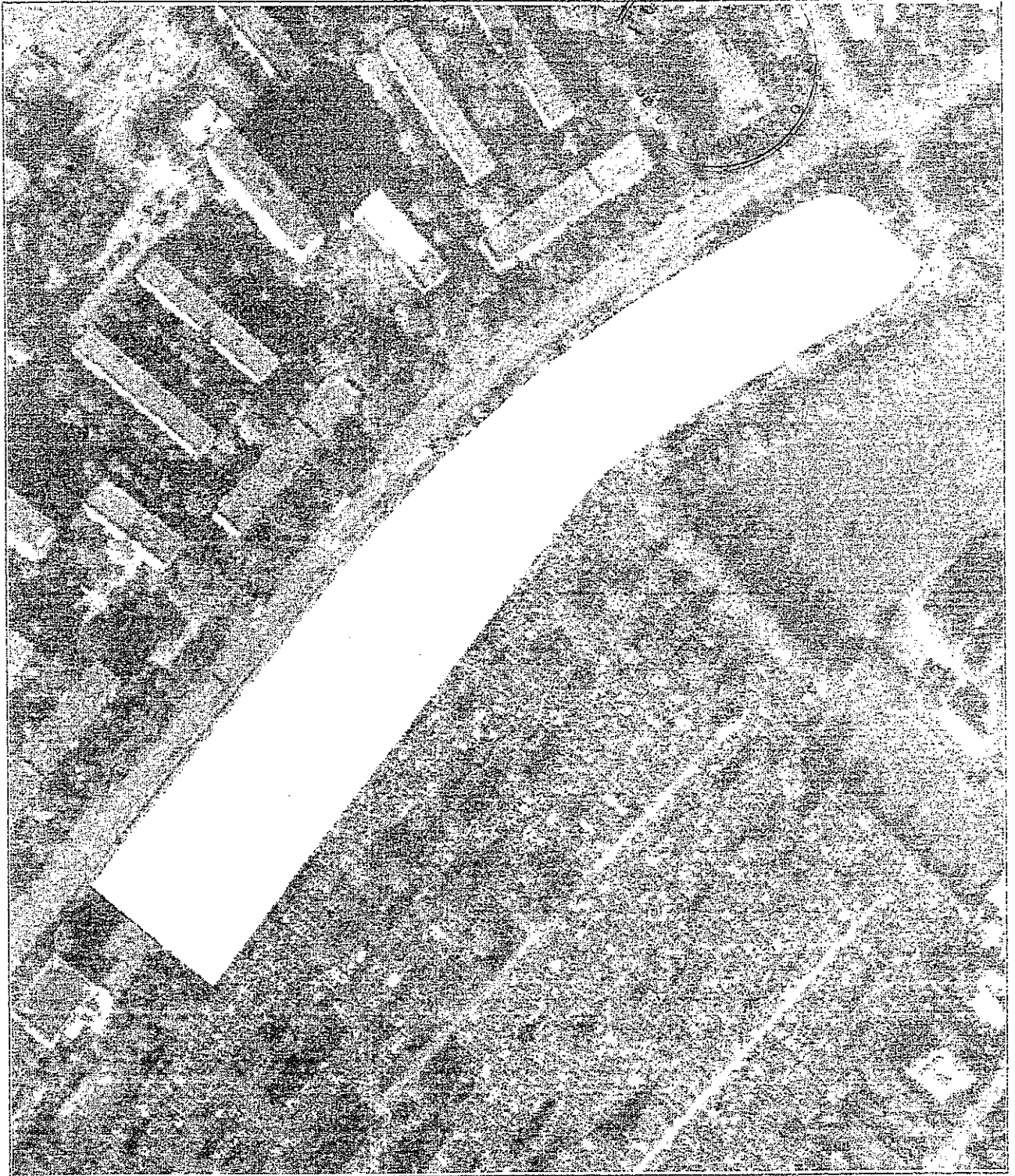
Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
133123	18000	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 7G.





Incastrare în zonă
scara 1:2000





Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	18000	-	-	-
Total	-	-	18000	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
1	C1	constructii administrative si social culturale	4171	Cu acte	Sc desr = 4652 mp Constructie metalice cu fundatie beton An constructie 2002 Certificat energetic - NU Lit-Nu
2	C2	constructii anexa	13	Cu acte	Sc desr=7 mp Constructie din beton, fundatie beton An constructie 2012 Certificat energetic-Nu Lit-Nu

Listă segmente

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	5,7
2	3	17,3
3	4	18,2
4	5	19,6
5	6	39,8
6	7	10,3
7	8	12,0
8	9	25,1
9	10	27,6
10	11	29,8
11	12	19,0
12	13	31,7
13	14	21,2
14	15	14,7
15	16	12,8
16	17	11,8
17	18	17,2

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
18	19	21,1
19	20	14,7
20	21	6,4
21	22	16,0
22	23	18,0
23	24	5,5
24	25	15,9
25	26	8,0
26	27	3,2
27	28	12,1
28	29	4,0
29	30	5,8
30	31	5,8
31	32	5,2
32	33	31,1
33	34	18,7

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
34	35	13,7
35	36	14,2
36	37	10,4
37	38	18,0
38	39	7,7
39	40	13,0
40	41	16,1
41	42	21,5
42	43	7,8
43	44	7,7
44	45	13,3
45	46	12,8
46	47	13,7
47	48	10,5

** Lungimea segmentelor este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară

Nr. Crt.	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect Cerere
1	57667	26.08.2013	29.08.2013	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 57667 înregistrată la data de 26.08.2013, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

ANCP
1997-2001

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Ploiești, Vestului Nr. 14-16, Cod Postal: 100298, Tel: 0244-57



Nr. Crt.	Identificator electronic	Adresa	Suprafață (mp)
1	136188	judet PRAHOVA, UAT Ploiesti, localitate Ploiesti, sos NORDULUI, nr. FN	1127
2	136189	judet PRAHOVA, UAT Ploiesti, localitate Ploiesti, sos NORDULUI, nr. FN	503a
3	136190	judet PRAHOVA, UAT Ploiesti, localitate Ploiesti, sos NORDULUI, nr. FN	1238

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 28.08.2013

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier/Inspector de specialitate.

Stefan CHIRICU
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
CHIRICU ȘTEFAN
CONSILIER DE SPECIALITATE

201



PROCES VERBAL
Incheiat astazi 30.07.2013

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

La sedinta au participat reprezentantii Directiei de Gestiune Patrimoniu
Comisia s-a intrunit in vederea analizarii urmatoarelor solicitari:

CAPITOLUL I – Compartiment Valorificare Patrimoniu, Dirigentie si Urmarirea Comportarii in Timp a Constructiilor :

Sectiunea A - Proiecte de hotarari ale Consiliului Local al Municipiului Ploiesti

① Proiect de hotarare privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 296,76 m.p. situat în Ploiești, str. Șirna nr 55(fosta Ghighiului nr.2), număr cadastral 8819/55, către domnul Lupascu Mihai-Lucian.

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Precizari
Dumitru Cristian	_____	_____	Propunere revizuirea Raportului de Evaluare
Ganea Cristian	_____	_____	Se obtine.
Popa Constantin	X	_____	
Bolocan Iulian	_____	_____	Propunere revizuirea Raportului de Evaluare.
Popa Gheorghe	_____	_____	Propunere revizuirea Raportului de Evaluare.
Rezultat	_____	_____	

② Proiect de hotarare privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 292 m.p. situat în Ploiești, str. Tatarani nr 41(locația G41), număr cadastral 8819/41, către domnul Nicoara Constantin

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Precizari
Dumitru Cristian	_____	_____	Propunere revizuirea Raportului de Evaluare.
Ganea Cristian	_____	_____	Se obtine.
Popa Constantin	X	_____	
Bolocan Iulian	_____	_____	Propunere revizuirea Raportului de Evaluare.
Popa Gheorghe	_____	_____	Propunere revizuirea Raportului de Evaluare.
Rezultat	_____	_____	

6. Cu privire la adresa nr. 11800/10.07.2013, inaintata de Green Tree Invest SA va comunicam urmatoarele:

Intre Municipiul Ploiesti si CDE R Interex SA este incheiat contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001, al carui obiect consta in realizarea unui spatiu comercial tip supermarket, pe terenul, situat in Ploiesti, Cartierul Nord, in suprafata de 18.000 mp, teren ce face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Durata asocierii este de 20 de ani de la data semnarii contractului, cu posibilitatea de prelungire pentru inca 10 ani.

Conform prevederilor contractului de asociere nr. 32619/06.06.2001 :

Art. 7 din contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001 prevede la:

Lit. j) – este strict interzisa inchirierea, cesionarea drepturilor sale de folosinta asupra terenului si orice alta forma de colaborare care priveste acest teren;

Lit. k) – sa nu cesioneze contractul de asociere unui tert, in cazul vanzarii cladirii, decat cu acordul prealabil, scris, al Consiliului Local si cu respectarea conditiilor si obtinerea aprobarilor impuse.

Prin adresa nr. 22564/21.12.2012, CDE R Interex SA aduce la cunostinta faptul ca societatea intentioneaza sa continue activitatea aferenta acordului de asociere si va respecta toate obligatiile care decurg din acesta. Totodata, in vederea continuarii activitatii de comert de tip supermarket si implicit pastrarii finalitatii pentru care contractul de asociere a fost incheiat, societatea se afla in negocieri cu o serie de retaileri, de acelasi profil, cu renume international in vederea inchirierii spatiului comercial situat pe terenul ce face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Mentioneaza faptul ca incheierea contractului de inchiriere va avea ca obiect doar spatiul comercial si nu vizeaza in niciun fel cesionarea unor drepturi aferente terenului aflat in proprietatea municipiului.

Prin aceasta adresa nr. 22564/21.12.2012, CDE R Interex SA solicita Acordul de Principiu, in vederea continuarii negocierilor cu retaileri reprezentativi la nivel national. La finalul negocierilor, CDE R Interex SA se angajeaza sa comunice numele societatii care va desfasura activitatea de comert, urmand ca CDE R Interex SA sa isi respecte in continuare obligatiile asumate prin contractul de asociere.

In cadrul sedintei Comisiei nr. 2 din data de 05.02.2013, solicitarea nr. 22564/21.12.2012 a fost analizata si avizata favorabil cu conditia respectarii clauzelor contractului de asociere nr. 32619/06.06.2001 incheiat intre Municipiul Ploiesti si S.C. CDE R INTEREX S.A.

Prin adresa nr. 50495/05.06.2013 Serviciul Public Finante Locale mentioneaza faptul ca incepand cu 15.02.2013 a fost schimbata denumirea societatii in SC GREEN TREE INVEST SA.

Prin adresa nr. 11800/10.07.2013 SC GREEN TREE INVEST SA informeaza faptul ca societatea e nevoita sa efectueze investitii majore pentru repunerea in functiune a spatiului comercial, costurile fiind estimate la circa 1 milion de euro. Societatea e nevoita sa apeleze la credite bancare-acest lucru nefiind posibil nefiind in posesia terenului.

SC GREEN TREE INVEST SA solicita prin aceasta adresa sa fie analizata posibilitatea achizitionarii terenului si eventual, pretul de evaluare.

Mai mentioneaza in aceasta adresa faptul ca lucrarile de modernizare vor trebui sa inceapa cel mai tarziu la sfarsitul lunii august inceputul lunii septembrie, in vederea punerii in functiune pana la sfarsitul anului curent.



Conform Raportului de evaluare transmis de S.C. Fidox S.R.L. in baza Acordului - cadru de prestari servicii nr. 3813/25.02.2013 incheiat intre Primaria Municipiului Ploiesti si S.C. Fidox S.R.L., pentru proprietatea imobiliara sus mentionata, evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Valoarea terenului este:

3.823.289 LEI ~ 868.140 EURO

(212,40 LEI/m.p. ~ 48,23 EURO/m.p.)

Valoarea nu contine TVA

Curs LEI/EURO = 4,4040 LEI din 24.07.2013



COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Precizari
Dumitru Cristian		X	Se achita.
Ganea Cristian			Se achita.
Popa Constantin			Se achita.
Bolocan Iulian		X	Se achita.
Popa Gheorghe			Se achita.

Dumitru

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

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



PROCES VERBAL Incheiat astazi 05.02.2013

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

La sedinta au participat reprezentantii Directiei de Gestiune Patrimoniu
Comisia s-a intrunit in vederea analizarii următoarelor solicitari:

CAPITOLUL I – Serviciul Valorificare Patrimoniu, Contracte:

Sectiunea A - Proiecte de hotarari ale Consiliului Local al Municipiului Ploiesti:

1. Proiect de hotarare privind concesionarea directa a unui teren catre Romanian International Bank SA in vederea realizarii unei rampe pentru persoane cu handicap

Sectiunea B - Solicitari diverse:

1. *Cu privire la solicitarea inaintata de catre S.C. Meridiana S.R.L., va comunicam urmatoarele:*

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 18575/2010, S.C. Meridiana S.R.L. a solicitat concesionarea (inchirierea) terenului situat in imediata vecinatate a imobilului proprietatea sa din Ploiesti, str. Emile Zola nr. 4, bl. A Est pentru a realiza o investitie (extindere spatiu comercial), ce va conduce la infrumusetarea zonei si igienizarea acesteia.

In urma verificarilor efectuate de catre serviciile de specialitate s-a constatat ca suprafata de teren solicitata face parte din trotuarul aferent str. Emile Zola si str. Grivitei. Potrivit Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia si Hotararii de Guvern nr. 548/08.07.1999, strazile si trotuarele aferente fac parte din domeniul public al localitatii.

Prin adresa nr. 1212/03.12.2010, Serviciul Juridic – Contencios, Contracte a comunicat faptul ca imobilul situat in Ploiesti, str. Emile Zola nr. 4 a facut obiectul unei actiuni in instanta de judecata, contestatie formulata de Constantinescu Alexandru in baza Legii nr. 10/2001. Astfel, prin cererea inregistrata cu nr. 13364/2002 pe rolul Tribunalului Prahova, constetatorul Constantinescu Alexandru a solicitat completarea Dispozitiei nr. 7618/12.11.2002 emisa de Primarul municipiului Ploiesti, in sensul de a se constata ca urmeaza sa primeasca despagubiri banesti pentru terenul in suprafata de 272,53 m.p. si pentru constructia de 223 m.p.

Prin sentinta civila nr. 86/10.02.2003, Tribunalul Prahova a admis contestatia formulata de Constantinescu Alexandru si a dispus completarea Dispozitiei nr. 7618/2002 emisa de Primarul municipiului Ploiesti si a obligat intimata catre contestator la masuri reparatorii prin echivalent pentru constructia in suprafata de 223 m.p. si pentru suprafata de 272,53 m.p. teren situat in Ploiesti, str. Emile Zola, mentinand restul

174

Prin urmare, S.C. BCR Real Estate Management S.R.L. a fost invitată la sediul concedentului pentru stabilirea modalităților de îndeplinire a obligației prevăzută la Capitolul IX, art. 11, alin. 1 din contract, în vederea clarificării situației juridice a contractului de concesiune nr. 9475/30.04.1992, însă societatea nu a dat curs invitației.

Întocmit: Bolocanu Oana

Ho lașicari către cele două societăți.



29. Cu privire la solicitarea nr. 232/04.01.2013, înaintată de d-na Lixandru T. Tina, vă comunicam următoarele:

Între municipiul Ploiesti și S.C. Lixandru Com S.R.L. a fost încheiat contractul de închiriere nr. 10112/29.08.2006, pentru terenul aferent spațiului comercial vandut, în suprafața de 9,57 mp, situat în Ploiesti, Piața Victoriei, nr. 3, Bl. Unirea - subsol, prelungit conform actelor adiționale până în data de 23.08.2013.

Prin adresa nr. 232/04.01.2013, Lixandru T. Tina, solicită ca urmare a radierii societății conform Rezoluției nr. 521612/27.12.2012, emisă de către Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Prahova și Certificatului de radiere eliberat în data de 03.01.2013, preluarea în nume propriu a contractului de închiriere pentru terenul aferent spațiului vandut nr. 10112/29.08.2006.

Precizăm faptul că pentru contractul de închiriere mai sus menționat chiria este achitată la zi.

Intocmit : Nicolae Tudose.

AVIZ FAVORABIL

30. Cu privire la adresa nr. 22564/21.12.2012, înaintată de CDE R Interex SA, vă comunicăm următoarele:

Între Municipiul Ploiesti și CDE R Interex SA este încheiat contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001, al cărui obiect constă în realizarea unui spațiu comercial tip supermarket, pe terenul, situat în Ploiesti, Cartierul Nord, în suprafața de 18.000 mp, teren ce face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Durata asocierii este de 20 de ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire pentru încă 10 ani.

Conform prevederilor contractului de asociere nr. 32619/06.06.2001, modificat prin act adițional nr. 4/04.08.2011, CDE R Interex SA a avut următoarele obligații de plată pentru anul fiscal 2012:

- 53.980 lei/an, suma datorată anual, reprezentând cota parte din afacere, cu termen de plată 31.03.2012 (achitat cu OP nr. 2068/26.03.2012);
- 107.960 lei/an, suma datorată anual, reprezentând contravaloare folosința teren, cu termen de plată 30.06.2012 (achitat cu OP nr. 5117/26.06.2012).

Pentru anul fiscal 2013, sumele vor fi indexate cu Indicele de inflație (indicele lunar al prețurilor de consum – luna decembrie 2012 față de luna decembrie 2011) ce urmează să fie comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art. 7 din contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001 prevede la:

Lit. j) – este strict interzisă închirierea, cesionarea drepturilor sale de folosință asupra terenului și orice altă formă de colaborare care privește acest teren;

at. k) – sa nu cesioneze contractul de asociere unui tert, in cazul vanzarii cladirii, decat cu acordul prealabil, scris, al Consiliului Local si cu respectarea conditiilor si obtinerea aprobarilor impuse.

Prin adresa nr. 22564/21.12.2012, CDE R Interex SA aduce la cunostinta faptul ca societatea intentioneaza sa continue activitatea aferenta acordului de asociere si va respecta toate obligatiile care decurg din acesta. Totodata, in vederea continuarii activitatii de comert de tip supermarket si implicit pastrarii finalitatii pentru care contractul de asociere a fost incheiat, societatea se afla in negocieri cu o serie de retaileri, de acelasi profil, cu renume international in vederea inchirierii spatiului comercial situat pe terenul ce face parte din domeniul privat al municipiului Ploiesti.

Mentioneaza faptul ca incheierea contractului de inchiriere va avea ca obiect doar spatiul comercial si nu vizeaza in niciun fel cesionarea unor drepturi aferente terenului aflat in proprietatea municipiului.

Prin aceasta adresa nr. 22564/21.12.2012, CDE R Interex SA solicita Acordul de Principiu, in vederea continuarii negocierilor cu retaileri reprezentativi la nivel national. La finalul negocierilor, CDE R Interex SA se angajeaza sa comunice numele societatii care va desfasura activitatea de comert, urmand ca CDE R Interex SA sa isi respecte in continuare obligatiile asumate prin contractul de asociere.

Intocmit: Mariana Voicu

AU FAVORABIL cu respectarea clauzelor din contract.

31. Cu privire la solicitarea inaintata de doamna Neamu Gherghina, va comunicam urmatoarele:

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 11197/2012, doamna Neamu Gherghina a solicitat concesionarea terenului situat Ploiesti, str. Reconstructiei nr.5 in vederea extinderii garajului.

Prin adresa nr. 306996/2012, Directia Generala de Dezvoltare Urbana a comunicat urmatoarele:

3. S teren = 51,00 mp

4. Parcela neconstruibila

Se considera parcela CONSTRUIBILA, daca parcela respecta urmatoarele conditii ;

- suprafata minima a parcelei este de 150 mp si front stradal de minimum 8m, pentru cladiri insiruite

- suprafata minima a parcelei este de 200 m.p. si 12 m, pentru cladiri izolate sau cuplate;

5. Destinatia conform PUG:

- L – zona locuinte;

- Lmx – subzona predominant rezidentiala cu regim de inaltime mixt.

- Functiunea dominanta – locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, majoritar parter, in general in zone de protectie monumente, locuinte in blocuri, cu regim mediu/mix/ mare inaltime, in cartiere construite in general dupa 1950, idem, cu regim mic ;2-3 nivele, in cartiere construite in general inainte de 1950;

- Functiuni complementare : – institutii si servicii complexe, activitati nepoluante, circulatii pietonale, spatii verzi ;scuaruri ;

acestei comisii a fost data in sensul ca se va modifica suprafata inregistrata la contractul de inchiriere si se va incheia conventie pentru spatiul comercial, conform procedurii Anexa la Hotararea nr. 302 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti din data de 23.09.2009.

Prin adresa inregistrata la Primaria municipiului Ploiesti cu nr. 14512 din data de 21.08.2012, institutia noastra a solicitat Oficiului National al Registrului Comertului sa ne transmita daca A.F „ COMTEH – ISTRATE „ are punct de lucru in str. Jurnalist Gabi Dorbe nr. 3 iar prin adresa nr. 539602/30.08.2012 Oficiului National al Registrului Comertului ne comunica faptul ca „COMTEH „ are sediul social in str. Jurnalist Gabi Dobre (fosta Cooperatiei) nr. 3.

Precizam faptul ca dl. Istrate Liviu a fost instiintat de prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 185/21.06.2011 privind stabilirea impozitelor si taxelor locale pentru anul 2012 , procedura de calcul si obligatiile de plata aferente chioscul edificat de acesta .

Intocmit: Florentina Popescu

Sau discutat cap. I sec. b. punctele 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 39, CAP III - p. 1.

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

Consilieri: Dumitru Cristian - Presedinte

Ganea Cristian - Secretar

Popa Constantin

Popa Gheorghe

Bolocan Iulian

Green Tree Invest

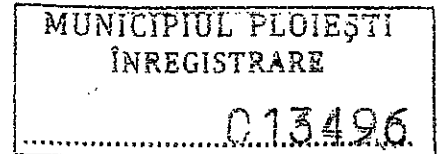
Soseaua Nordului Cartier Nord, Etaj 1
Ploiesti - Prahova
România
Tel: +40 37 420 07 41
Fax +40 24 453 06 00
C.U.I. 13894417,
J29/464/2010



Nr. 586 / 08.08.2013

SC
13082013
f

- 9. AUG. 2013



Catre,
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Directia de Gestiune Patrimoniu

Prin prezenta va informam ca S.C. GREEN TREE INVEST S.A., cu sediul in Ploiesti, Sos. Nordului, F.N., eiaj 1, Jud. Prahova, CUI 13894417, si-a schimbat forma juridica, devenind societate cu raspundere limitata (SRL) conform Hotarârii AGA din data de 13.05.2013.

Modificarea a fost inregistrata la Oficiul Registrului Comertului cu Mentiunea nr. 35834 din 10.06.2013.

Anexam prezentei :

- Certificatul de inregistrare seria B, nr. 2766027/17.06.2013 - copie;
- Certificatul de inregistrare mentiuni / 17.06.2013 - copie;
- Rezolutia nr. 11164/12.06.2013 - copie;
- Certificat constatator nr. 35864/10.06.2013 - sediu social - copie;

Cu respect,

DIRECTOR GENERAL

Sorin Bonciu



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LANGA TRIBUNALUL
Prahova

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: GREEN-PEE-INVEST SRL

Sediul social: Municipiul Ploiești, Șoseaua NORDULUI, CARTIER NORD, NR. N.7, Etaj 3, Județ Prahova

Activitatea: în cifra: 6820; Industria și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod Unic de înregistrare: 13894417

din data de 18-05-2001

Nr. de ordine în registrul comerțului: 129/464/07.01.2010

Data eliberării:

17-06-2003

DIRECTOR

Ilina SIMIONESCU

Seria B Nr. 2766027





MINISTERUL JUSTIȚIEI - OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI de pe lângă TRIBUNALUL PRAHOVA

CERTIFICAT
DE ÎNREGISTRARE MENȚIUNI

Cod unic de înregistrare
13894417
Număr de ordine în registrul comerțului
J29/464/2010
Exemplar nr: 1

Mențiunea nr. 35834 din 10.06.2013 privind înregistrarea modificării actului constitutiv al
GREEN TREE INVEST SRL
cuprinse în hotărârea adunării generale ordinare a acționarilor nr. 1 din 13.05.2013, hotărârea adunării
generale extraordinare a acționarilor nr. 1 din 13.05.2013 și înregistrarea datelor din declarațiile-tip
model 2, 3 este înscrisă în registrul comerțului la data de 12.06.2013 în baza rezoluției nr. 11164 din
12.06.2013.

17-06-2013

Data eliberării:

Anexe: Rezoluție

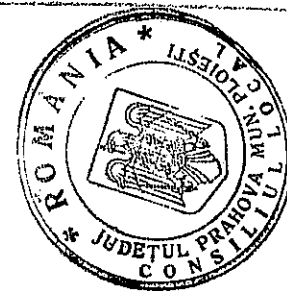
Certificat de înregistrare



Director,
Ilinca SIMIONESCU

cod 11-10-136

J29/464/2010
CUI - 13894417



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI
OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Prahova
DOSAR NR. 35834/10.06.2013
R E Z O L U Ț I A nr. 11164 /12.06.2013

Pronunțată în ședința din data de: 12.06.2013

CHIRIȚĂ OTILIA – PERSOANA DESEMNATA conform O.U.G. 116/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, prin Decizia D.G. nr. 20 din data de 14.01.2010

Pe rol fiind soluționarea cererii de înregistrare nr. 35834 din data 10.06.2013 pentru GREEN TREE INVEST S.A., cod unic de înregistrare: 13894417, număr de ordine în registrul comerțului: J29/464/2010.

PERSOANA DESEMNATĂ

Asupra cererii de față:

Prin cererea înregistrată sub nr. 35834 din data 10.06.2013 s-a solicitat, înregistrarea în registrul comerțului a unor modificări referitoare la: schimbare denumire firmă; modificare administrativă sediu social; capital social; domeniu principal de activitate/activitate principală; cod obiect de activitate; obiecte de activitate pe sedii; sedii secundare; alte mențiuni; modificare date asociați persoane juridice; persoane împuternicite; formă juridică; solicitant declarații și înregistrarea datelor din declarația tip - model 2, 3 pe proprie răspundere în registrul comerțului.

În susținerea cererii au fost depuse înscrisurile menționate în cererea de înregistrare.

Examinând înscrisurile menționate PERSOANA DESEMNATĂ, constatând că sunt îndeplinite cerințele legale, în conformitate cu art. 1,2 și 6 din O.U.G. 116/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, ale Legii 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.26/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii 359/2004 cu modificările și completările ulterioare, urmează a admite prezenta cerere privind înregistrarea în registrul comerțului a modificărilor solicitate.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN CONDIȚIILE LEGII
DISPUNE**

Admite cererea de înregistrare așa cum a fost formulată și dispune înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor cu privire la: schimbare denumire firmă; modificare administrativă sediu social; capital social; domeniu principal de activitate/activitate principală; cod obiect de activitate; obiecte de activitate pe sedii; sedii secundare; alte mențiuni; modificare date asociați persoane juridice; persoane împuternicite; formă juridică; solicitant declarații și înregistrarea datelor din declarația tip - model 2, 3 pe proprie răspundere în registrul comerțului potrivit datelor din: Declarație-tip pe propria răspundere - model 2 nr. 35834 din 10.06.2013; Declarație-tip pe propria răspundere - model 3 nr. 35834 din 10.06.2013; Hotărârea adunării generale ordinare a acționarilor nr. 1 din 13.05.2013;



Hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor nr. 1 din 13.05.2013; depunerea actului constitutiv actualizat.

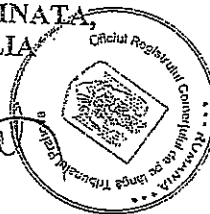
Dispune publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a actului modificator - Hotărârea adunării generale ordinare a acționarilor nr. 1 din 13.05.2013, Hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor nr. 1 din 13.05.2013 și a notificării privind depunerea la oficiul registrului comerțului a actului constitutiv actualizat.

Executorie de drept.

Cu drept de plângere, în termen de 15 zile, la Tribunalul Prahova în condițiile art. 6 alin. (3) - (5) și următoarele din O.U.G. 116/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010.

Pronunțată în ședința din data de: 12.06.2013

PERSOANA DESEMNATA,
CHIRIȚĂ OTILIA



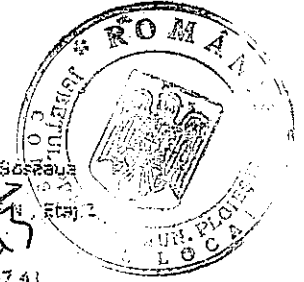
Referent/Redactat: C.V.

3 ex.

Data: 12.06.2013

180/1507-2013-

Green Tree Invest



Soseaua Nordului Soseaua Nordului, Cartier Nord, Nr. 1, Etaj 2, Ploiesti - Prahova, Romania
Tel: +40 37 420 07 41
Fax: +40 37 453 06 01
CUI: 33794417
1224642010

[Handwritten signature]
Data: 08.07.2013

SC4
CVPDUTC
15.07.2013
CATRE,

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
IN ATENTIA DOMNULUI PRIMAR
JULIAN BADESCU

MUNICIPIUL PLOIESTI
INREGISTRARE
10.IUL. 2013 011800

Stimate Doamne Primar,

Va informam ca suntem nevoiti sa efectuam investitii majore pentru repunerea in functiune a spatiului comercial fost Interex din Sos. Nordului, Cartier Nord, Ploiesti.

Costurile sunt estimate la circa 1 milion de euro, drept pentru care trebuie sa apelam la credite bancare, lucru care nu este posibil nefiind in posesia terenului.

In acest sens, va rugam sa analizati masura in care este posibila achizitionarea acestuia si, eventual, un pret de evaluare. Mentionam faptul ca lucrarile de modernizare vor trebui sa inceapa cel mai tarziu la sfarsitul lunii august, inceputul lunii septembrie, in vederea punerii in functiune pana la sfarsitul anului curent.

In asteptarea punctului Dumneavoastra de vedere,

Cu deosebita stima,

ADMINISTRATOR/
Ec. SORIN BONCIU





ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
MUNICIPIUL PLOIESTI
SERVICIUL PUBLIC FINANTE LOCALE
B-dul Independentei nr. 16
TEL/FAX: 0244/546711
0344/860103,0344/860104
Operator de date cu caracter personal nr. 21443
www.spfl.ro
Email: spfl@ploiesti.ro



NR 50495/05062013

SC
139629/B

Catre,
DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
Ploiesti, str.Emille Zola nr.8

Urmare adresei dvs. inregistrata la sediul S.P.F.L. Ploiesti sub nr.050233/05.06.2013 referitor la istoricul de rol cu privire la imobilul din Ploiesti Soseaua Nordului FN, va comunicam faptul urmatoarele:

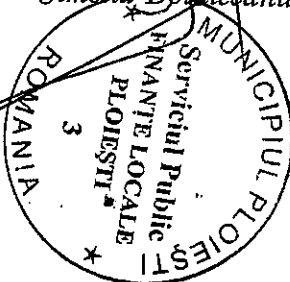
-in evidentele fiscale a figurat SC CDE R INTEREX SA cu sediul in Ploiesti, Soseaua Nordului FN, cod fiscal 13894417 cu constructii in Soseaua Nordului FN edificate in baza Autorizatiei de construire nr.711/17.08.2001;

- conform contractului de asociere nr.032619/06.06.2001 societatea a figurat in evidente cu teren in suprafata de 20.000 mp si incepand cu 01.09.2011 conform actului aditional nr.4/04.08.2011, suprafata de teren este de 18.000 mp.

Mentionam faptul ca incepand cu 15.02.2013 a fost schimbata denumirea societatii in SC GREEN TREE INVEST SA.

Cu consideratie,

DIRECTOR,
Simona ~~Do~~ *Do* ~~Viscanu~~ *Viscanu-Viscan*



SEF SERVICIU,
Denise-Elena Teodorescu



CDE R INTEREX S.A.

Sediul social: Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, Sos. Nordului, et. 1, Cartier Nord, nr. F.N., Centrul Comercial Interex

Nr. de ordine în Registrul Comerțului: J29/464/2010

Cod unic de înregistrare: 13894417

Capitalul social: 159690000

D. Palimari
08.01.2013

Consiliul Local al Municipiului Ploiești,

În atenția Domnului Primar Iulian Bădescu



Stimate Domnule Primar,

Subscrisa, „CDE R Interex S.A.” cu sediul în Ploiești, Județul Prahova, Bulevardul Republicii, nr.159, bl.28C, etaj P, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J29/464/2001, cod fiscal 13894417, prin reprezentant dl. Pierre Yves Conan, formulează prezenta adresă prin care vă aducem la cunoștință că societatea noastră, în calitate de asociat în cadrul contractului de asociere cu nr. 032619 încheiat la data de 6 Iunie 2001 cu instituția dumneavoastră, intentioneaza sa continue activitatea aferentă acordului de asociere mai sus menționat și își va respecta toate obligațiile care decurg din acesta.

În aceeași măsură vă comunicăm faptul că, în vederea continuării activității de comerț de tip supermarket și implicit, păstrării finalității pentru care contractul de asociere a fost încheiat, societatea noastră se află în negocieri avansate cu o serie de retaileri, de același profil, cu renume internațional în vederea închirierii spațiului comercial situat pe terenul aflat în domeniul privat al municipiului Ploiești.

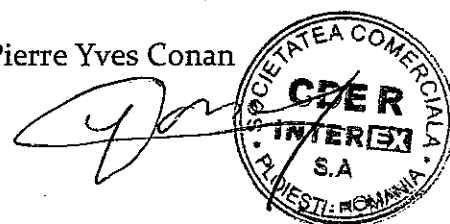
Arătăm faptul că încheierea contractului de închiriere, mai sus menționat, va avea ca obiect doar spațiul comercial și nu vizează în niciun fel cesionarea unor drepturi aferente terenului aflat în proprietatea dumneavoastră.

Având în vedere cele de mai sus, vă solicităm **ACORDUL DE PRINCIPIU**, în vederea continuării negocierilor cu retaileri reprezentativi la nivel național.

La finalul negocierilor, ne angajăm să vă comunicăm numele societății care va desfășura activitatea de comerț, urmând ca societatea noastră să își respecte în continuare obligațiile asumate prin contractul de asociere menționat.

Cu stimă,

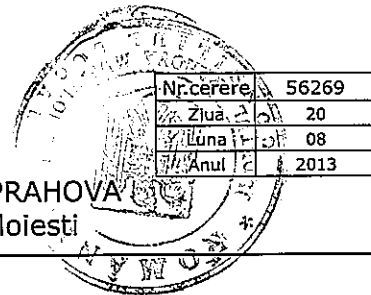
Pierre Yves Conan





EXTRAS DE CARTE FUNCZIARA pentru INFORMARE

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



Nr.cerere	56269
Ziua	20
Luna	08
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCZIARA NR. 133123
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

TEREN intravilan

Adresa: Ploiesti, Soseaua Soseaua Nordului, nr. FN

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	133123	Din acte: 18000; Masurata: 18000	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 133123-C1, C2 IN CF 133123-C2

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

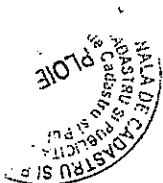
CARTE FUNCZIARA NR. 133123
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
43981 / 28.07.2011	
Act administrativ nr. 107, din 04.06.2001, emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, act administrativ nr. 177/31-05-2011 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL PLOIESTI , domeniu privat	-

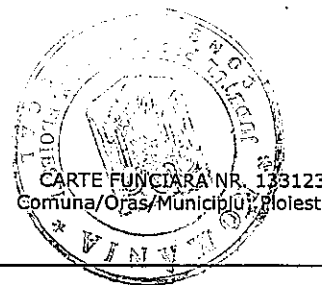
C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCZIARA NR. 133123
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
43981 / 28.07.2011	
Act administrativ nr. 107, din 04.06.2001, emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, act administrativ nr. 177/31-05-2011 emis de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti;	
C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI	-
73919 / 09.12.2011	
Act administrativ nr. 032619, din 06.06.2001, emis de SC CDE R INTEREX	
C2 se noteaza contractul de asociere nr.032619/06.06.2001 si actul aditional nr.4/04.08.2011 incheiate intre Municipiul Ploiesti in calitate de proprietar si SC CDE R INTEREX in calitate de asociat	A1
29706 / 25.04.2013	
Act administrativ nr. 58, din 24.04.2013, emis de NP STANILA LILIANA IOANA	
C3 se noteaza interdictia de instrainare conform Contractului de investitie din data de 30.10.2012 incheiat intre ERC-LUXEMBOURG , CDE FRANCE, ITM ENTREPRISES, MAUNDIER FIDES CO LTD, GRINTREE INVESTMENTS LTD, SC BOMAX INVEST SRL , SC ELECTRICOM SOLAR SRL, BOMAX TRADING SRL si BONCIU SORIN	A1



Anexa Nr. 1 la Partea I



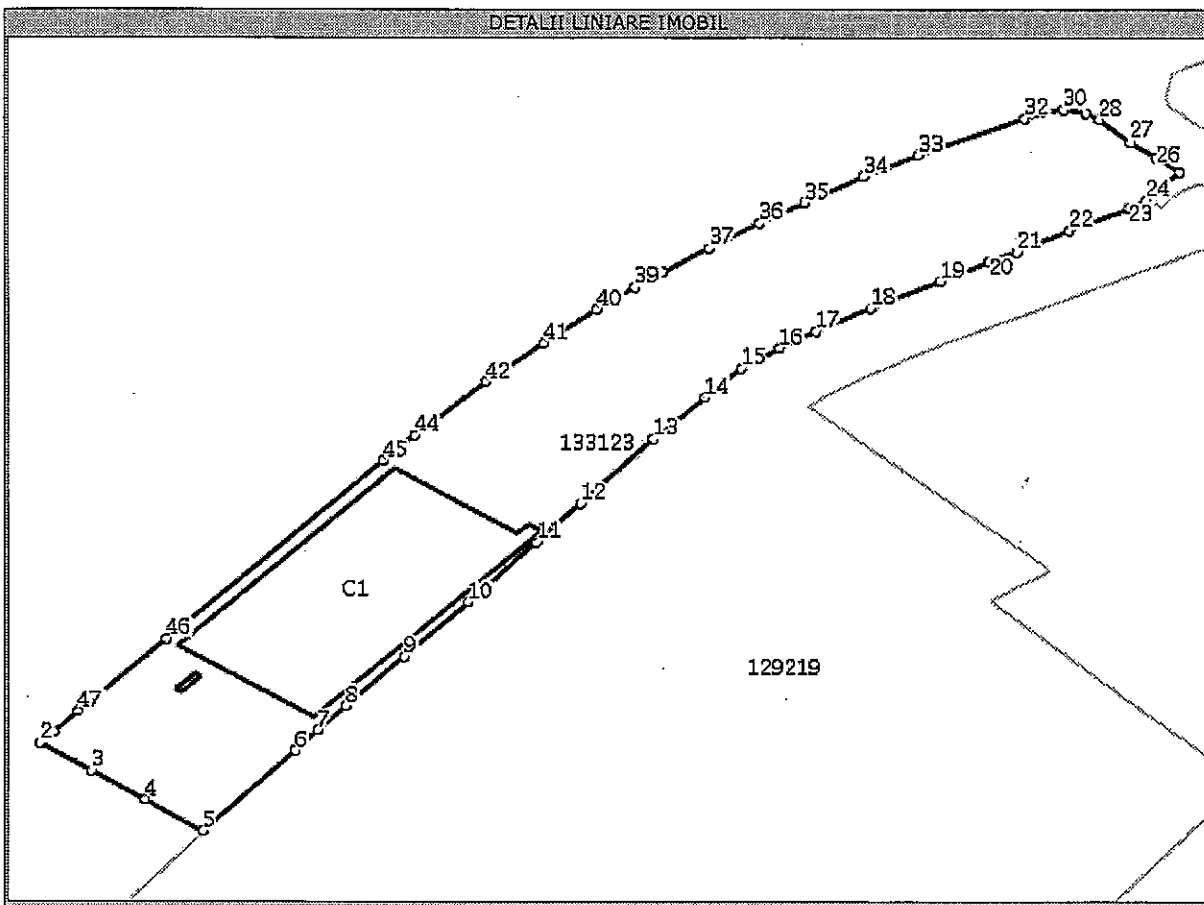
CARTE FUNCIARA NR. 133123
Comuna/Oraș/Municipiu: Ploiesti

TEREN intravilan

Adresa: Ploiesti, Soseaua Soseaua Nordului, nr. FN

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
133123	18000	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 133123-C1, C2 IN CF 133123-C2

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



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:18000	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	6
4	5	20
7	8	12
10	11	30
13	14	21
16	17	12
19	20	15
22	23	18
25	26	8

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	17,0
5	6	40,0
8	9	25,0
11	12	19,0
14	15	15,0
17	18	17,0
20	21	8,0
23	24	6,0
26	27	9,0

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
3	4	18,0
6	7	10,0
9	10	28,0
12	13	32,0
15	16	13,0
18	19	21,0
21	22	16,0
24	25	14,0
27	28	12,0

Lungime segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
28	29	4
31	32	5
34	35	19
37	38	15
40	41	19
43	44	6
46	47	37

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
29	30	6,0
32	33	31,0
35	36	14,0
38	39	9,0
41	42	22,0
44	45	13,0
47	1	10,0

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
30	31	6,0
33	34	17,0
36	37	17,0
39	40	13,0
42	43	22,0
45	46	91,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

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 100 RON, chitanta nr. PHP140265/20-08-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

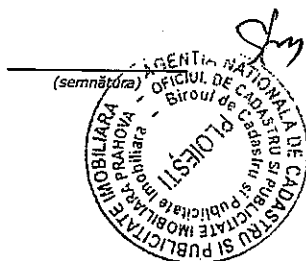
Data soluționării,
20/08/2013

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANUTU

Referent,

Data eliberării,
21 AUG. 2013

MORARU MARIANA
REFERENT
(parafa și semnătura)



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	56271
Ziua	20
Luna	08
Anul	2002



A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 133123-C2
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1	133123-C2	Ploiesti, Soseaua Soseaua Nordului, nr. FN	Sc desf=87 mp Constructie din beton, fundatie beton An constructie 2002 Certificat energetic-Nu Lift-Nu

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 133123-C2
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
435 / 06.01.2012	
Act administrativ nr. 711, din 17.08.2001, emis de Primaria Municipiului Ploiesti, act administrativ nr. 1/03-04-2002 emis de Primaria Municipiului Ploiesti;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1
1 CDER INTEREX SA, CIF: 13894417	

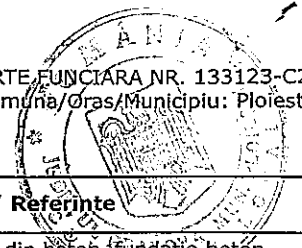
C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 133123-C2
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 133123-C2
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti



Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1	133123-C2	constructii anexa	Din acte:-; Masurata:13	Cu acte	Sc desf=87 mp Constructie din beton, fundatie beton An constructie 2002 Certificat energetic Nu Lift-Nu

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară 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 100 RON, chitanta nr. PHP140266/20-08-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

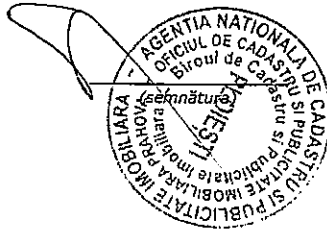
Data soluționării,
20/08/2013

**Asistent-registrator,
ILEANA MIHAELA VASILE**

Referent,

Data eliberării,
/ /

21 AUG. 2013



MORARU MARIANA REFERENT <small>(parafa și semnatura)</small>
--



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. 133123-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1	133123-C1	Ploiesti, Soseaua Soseaua Nordului, nr. FN	Sc desf = 4652 mp Constructie metalica cu fundatie beton An constructie 2002 Certificat energetic - NU Lift-Nu

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 133123-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
435 / 06.01.2012	
Act administrativ nr. 711, din 17.08.2001, emis de Primaria Municipiului Ploiesti, act administrativ nr. 1/03-04-2002 emis de Primaria Municipiului Ploiesti;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1
1 CDER INTEREX SA , CIF: 13894417	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 133123-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTEA FUNCİARA NR. 133123-C1
Comuna/Oras/Municipiu Ploesti



Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1	133123-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:-; Masurata:4171	Cu acte	Sc desf = 4652 mp Constructie metalica si fundatie beton An constructie 2002 Certificat energetic - Nu Lift-Nu

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară 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 100 RON, chitanta nr. PHP140264/20-08-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

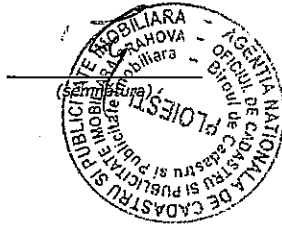
Data soluționării,
20/08/2013

Asistent-registrator,
ELENA CRINUTA LUPOIU

Referent,

Data eliberării,

21 AUG. 2013



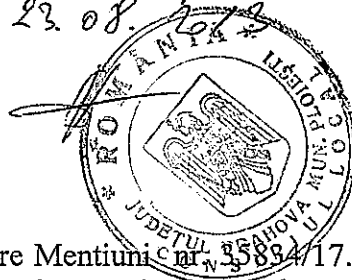
MORARU MARIANA
REFERENT 7
(parața și semnătura)

Am primit cu exemplar
23.08.2013

ACT ADIȚIONAL NR. 6

la contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001

Încheiat astăzi 23.08.2013



În baza adresei nr. 13496/09.08.2013, a Certificatului de Înregistrare Mențiuni nr. 35894/17.06.2013 eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Prahova, a intervenit prezentul act adițional prin care se modifică prevederile contractului de asociere nr. 32619/06.06.2001, în sensul actualizării datelor de identificare ale părților contractante, după cum urmează:

1) **Capitolul I - Părțile Contractante** din contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001 se modifică și va avea următorul conținut:

„Cap. I. PARTILE CONTRACTANTE

Municipiul Ploiești, cu sediul în Ploiești, Bulevardul Republicii nr. 2, reprezentat prin Primar Iulian Bădescu, în calitate de proprietar, denumit în continuare Consiliul pe de o parte,

și

S.C. Green Tree Invest S.R.L. cu sediul în Ploiești, Sos. Nordului, Cartier Nord f.n., , et. 1, Jud. Prahova, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Prahova sub nr. de ordine J29/464/07.04.2010, CUI 13894417, reprezentată prin domnul Sorin Bonciu în calitate de Administrator Unic, denumit în continuare Asociat pe de altă parte.”

2) Restul clauzelor contractuale prevăzute în contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001 cu modificările și completările ulterioare rămân neschimbate.

3) Prezentul act adițional face parte integrantă din contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001 și s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul fiecare parte”.

MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMAR
Iulian Bădescu

S.C. GREEN TREE INVEST S.R.L.

DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Florin Petrace



ȘEF SERVICIU,
Viorica Bătrășcu

Vizat pentru control financiar preventiv,
DIRECTOR EXECUTIV,
Nicoleta Crăciunoiu

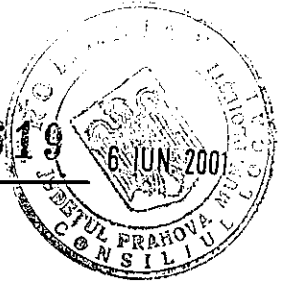
dy
21 AUG 2013

Vizat,
Serviciul Juridic Contencios, Contracte

Întocmit: Toma Daniela

Toma Daniela

CONTRACT DE ASOCIERE NR. 032619



Incheiat in 2 exemplare la data de 6 iunie 2001

Cap. I. PARTILE CONTRACTANTE

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, cu sediul in Ploiesti, Bulevardul Republicii nr.2, reprezentat prin Primarul Municipiului Ploiesti domnul EMIL CALOTA – imputernicit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 107 / 4 iunie 2001 să semneze prezentul contract denumit in continuare Consiliul, in calitate de Proprietar pe de-o parte
Si

Firma CDE R INTEREX, persoană juridică română, cu sediul în Ploiesti, Bd. Republicii nr. 159 bl. 28C etaj P, înregistrată la Registrul Comertului sub nr. J29/457/2001 Cod Fiscal R13894417, reprezentată prin domnul J.F. Le Roch - in calitate de asociat, telefon, fax 196737 / 196738, având cont bancar deschis la Banca Română de Dezvoltare Filiala Prahova, nr. 251100996205454, denumit in continuare Asociat,

Având in vedere dorinta ambelor părți de a coopera in vederea realizării unor obiective de interes comun in Municipiul Ploiesti, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 107 / 4 iunie 2001, ale Legii nr.215/2001, privind Administratia Publică Locală, ale Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, si ale Legii nr.189/1998 privind finantele publice locale,

- intrucât Consiliul Local este unic detinător al terenului prezentat in anexa la prezentul contract, garantând că pe terenul mentionat se poate edifica o investitie tip supermarket;

- intrucât Asociatul are disponibilitate si resursele financiare necesare construirii unui supermarket, precum si experienta managerială si pregătirea corespunzătoare in acest domeniu,

Părțile au convenit să se asocieze in conformitate cu cele ce urmează.

1

Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI



Art. 1. – Obiectul contractului îl constituie asocierea Consiliului Local Ploiesti cu Asociatul, fără a constitui o nouă persoană juridică, respectiv pentru realizarea unui spatiu comercial tip supermarket.

- 1.1. Aportul Consiliului Local la asociere constă în punerea la dispoziția Asociatului a suprafeței de teren de 20 000,00 mp, situată în municipiul Ploiesti, Cartierul Nord, identificat conform planului de situație, anexă la prezentul contract și aflată în domeniul privat al municipiului Ploiesti, așa cum rezultă din Hotărârea Consiliului Local nr. 107 / 4 iunie 2001.
- 1.2. Asociatul va folosi terenul exclusiv pentru realizarea unui spatiu comercial, conform proiectului și autorizației aprobate de autoritățile în drept. Întreaga investiție, în valoare de minim 2 milioane USD, va fi realizată din fondurile asociatului.

Cap. III. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Art. 2. 1. – Terenul, în suprafață de 20.000 mp, amplasat în Ploiesti, Cartierul Nord, face parte din domeniul privat al Municipiului Ploiesti și este administrat de către Consiliul Local, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 107 / 4 iunie 2001, fiind identificat conform planului anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezentul contract de asociere.

2. – Terenul ce face obiectul asocierii nu este grevat de sarcini la data încheierii prezentului contract.

Cap. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. 1. – Durata asocierii este de 20 de ani de la data semnării prezentului contract, cu posibilitatea de prelungire pentru încă 10 ani.

2. – Cu 90 de zile înainte de expirarea termenului de valabilitate a contractului, asociatul va notifica Consiliului Local al Municipiului Ploiesti intenția sa cu privire la prelungirea termenului de asociere.

În lipsa acestei notificări, contractul încetează la expirarea termenului de 20 de ani de la data semnării acestuia.

2

[Handwritten signature]

2

[Handwritten signature]

Cap. V. PRETUL CONTRACTULUI SI MODALITATI DE PLATA



Art. 4. 1. – Asociatul datorează Consiliului Local Ploiesti suma totală de 770.000 USD, reprezentând obligatii de plată stabilite mai jos astfel:

- 30.000 USD/an x 15 ani = 450.000 USD – reprezentând contravaloare folosintă teren;
- 15.000 USD/an x 20 ani = 300.000 USD –reprezentând cota parte din afacere;
- 20.000 USD plătibili in 2 transe anuale a câte 10.000 USD, reprezentând costurile pentru refacerea pe un alt amplasament a zonei verzi dezafectate.

2. Plata se va face in lei la cursul de schimb al USD din ziua plății, comunicat de Banca Nationala Română, in contul Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 211702302844855, deschis la Trezoreria Ploiesti.

3. In cazul prelungirii contractului de asociere peste termenul de 20 de ani, asociatul va plăti Consiliului câte 15.000 USD/an pe intreaga durată a existenței contractului.

Art. 5. – Termene de plată

1. - Plata celor 30.000 USD/an se face intr-o singură transă, in fiecare an, in luna de referință a semnării contractului de asociere.

2. – Plata sumei de 15.000 USD/an se va face după punerea in functiune a investitiei, termenul de plată fiind data de 31 martie a fiecărui an.

3. – Suma de 20.000 USD – reprezentând costurile pentru refacerea zonei verzi dezafectate, se va plăti in 2 ani, in două rate egale, astfel:

- 10.000 USD in prima lună de la preluarea terenului in folosintă
- 10.000 USD până la data de 30.06.2002.

4. Pentru anul 2001, suma datorată se calculează in raport cu numărul de zile rămase până la sfârșitul anului de la data semnării procesului-verbal de predare-primire si se plătește in termen de 10 zile de la semnarea acestui proces-verbal.

5. – Neplata la termen a sumelor datorate conduce la aplicarea si calcularea majorărilor de întârziere, potrivit legislatiei fiscale care reglementează veniturile publice si creantele bugetare.

Asociatul este obligat să achite si alte taxe si impozite stabilite prin lege in timpul derulării contractului, cu privire la folosinta acestui teren .

[Handwritten signature]

3

[Handwritten signature] 3

Cap. VI. OBLIGATIILE PARTILOR



Art. 6. – Obligatiile Consiliului Local:

- a) – să predea asociatului CDE R INTEREX terenul prevăzut la cap. III prin proces-verbal și liber de orice sarcini, inclusiv demontarea căn ferate existente în prezent.
- b) – să urmărească prin imputernicitii săi mersul lucrărilor de construire și amenajare a accesului carosabil și parcărilor aferente obiectivului, ce se vor edifica în vederea asigurării respectării obligațiilor asumate prin contractul de asociere.
- c) – să sprijine societatea pentru a obține, în mod operativ și în condițiile legii, certificatul de urbanism, acordurile și avizele specificate de acesta, precum și autorizația de construire.
- d) să nu intervină în activitatea organizatorică și comercială a CDE R INTEREX.

Art. 7. – Obligatiile Asociatului:

- a) – să întocmească documentația necesară pentru obținerea autorizației de construire și să obțină aprobările specificate în certificatul de urbanism;
 - b) – să achite la termenele și în condițiile stabilite sumele arătate în cap. V, art. 4 și 5;
 - c) – în termen de 6 luni de la data semnării contractului, Asociatul va solicita și va întreprinde toate demersurile legale pentru obținerea autorizației de construire, conform legislației române, iar în termen de 1 an de la data obținerii autorizației se obligă să pună în funcțiune obiectivul asocierii.
- Nerespectarea termenului de executare a obiectivului va conduce la reluarea procedurii legale de autorizare.
- d) – la expirarea duratei contractului, în cazul neprelungirii duratei asocierii, părțile vor conveni cu privire la instrăinarea construcției prin negociere directă către Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, sau către o terță persoană, cu avizul Consiliului Local al Municipiului Ploiesti;
 - e) – să finanțeze integral obiectivul de investiții;
 - f) – să execute, din fondurile proprii, lucrările necesare de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă;
 - g) – să respecte termenul de finalizare a lucrărilor, de 12 luni, de la data obținerii autorizației de construire;
 - h) – să asigure amenajarea și întreținerea terenului și construcției în condiții igienice;
 - i) – să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și să respecte obligațiile asumate din aceste acte juridice. Repararea oricărui prejudiciu pe care Asociatul îl va cauza acestora revine în exclusivitate Asociatului;
 - j) – este strict interzisă închirierea, cesionarea drepturilor sale de folosință asupra terenului și orice altă formă de colaborare care privește acest teren;

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

k) – să nu cesioneze contractul de asociere unui tert, în cazul vânzării clădirii, decât cu acordul prealabil, scris, al Consiliului Local și cu respectarea condițiilor și obținerea aprobărilor impuse.

l) - să asigure accesul publicului nerestricționat la amenajările executate

m) - să plătească contravaloarea TVA, în condițiile în care prezentul contract se supune reglementărilor legale cu privire la regimul taxei pe valoare adăugată.

n) – să respecte întocmai prevederile din contractul de colaborare.



Cap. VII. ALTE OBLIGATII

Art. 8. – De la data finalizării construcției, CDE R INTEREX va plăti taxele și impozitele legale aferente construcțiilor executate.

Cap. VIII. INCETAREA ASOCIERII

Art. 9. – Contractul de asociere încetează în următoarele cazuri:

a) – expirarea termenului contractual;

b) – acordul de voință exprimat în scris de părțile contractante;

c) – falimentul societății;

d) - nepunerea în funcțiune a investiției în termen de 2 ani de la predarea-primirea amplasamentului; în această situație, asociatul va suporta costurile pentru aducerea terenului la starea inițială.

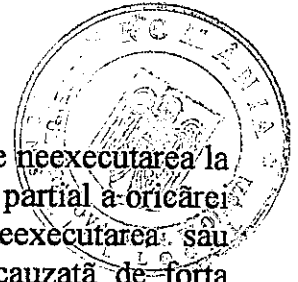
Art. 10. – Incetarea contractului se poate face în cazurile de mai sus, cu notificare scrisă, întocmită de oricare dintre părți și cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Incetarea contractului va opera pe deplin în termen de 90 de zile de la notificare.

Cap. IX. REZILIEREA CONTRACTULUI. PACT COMISORIU EXPRES

Art. 11. – În caz de neexecutare, contractul se consideră desființat de drept la solicitarea Consiliului Local Ploiesti, fără punere în întârziere și fără nici o formalitate prealabilă în cazul în care Asociatul nu-și execută obligațiile contractuale (parțial sau total).

Prin urmare, rezilierea intervine de drept, de îndată ce a expirat termenul de executare, fără a fi necesară notificarea.

Cap. X FORTA MAJORA SI CAZUL FORTUIT



Art. 12. – Nici una din părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau / și de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial a oricărei obligații ce-i revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 13. – Prin forța majoră, părțile înțeleg împrejurarea imprevizibilă și de neînălțurat, care face imposibilă executarea obligațiilor contractuale asumate de către oricare parte și care exonerează de răspundere partea care o invocă, cu condiția ca aceasta să fie lipsită de culpă.

Art. 14. – Partea care invocă forța majoră se obligă să comunice în scris apariția acesteia partenerului contractual în termen de 3 zile de la apariție și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 15. – În caz de forță majoră, executarea obligațiilor se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una dintre părți nu va putea pretinde despăgubiri sau penalizări pentru întârziere.

Art. 16. Cazul fortuit este un eveniment imprevizibil și de neînălțurat, care ia naștere din natura, faptă omului sau lucru și care exonerează de răspundere partea care îl invocă, cu condiția ca aceasta să fie lipsită de culpă.

Cap. XI. LITIGII

Art. 17. – Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării prezentului contract se vor soluționa pe cât posibil pe cale amiabilă. În caz contrar, competența revine instanțelor de judecată.

Art. 18. – Pe toată durata asocierii, părțile se vor supune legislației în vigoare din România.

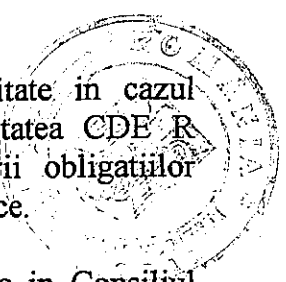
Cap. XII. DISPOZITII FINALE

Art. 19. – Modificarea și completarea prevederilor cuprinse în prezentul contract de asociere se face numai cu acordul ambelor părți, prin acte adiționale.

Art. 20. – Predarea-primirea terenului va fi consemnată în procesul-verbal care se va încheia în acest scop în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de asociere și care constituie anexa nr.2 la prezentul contract.

[Handwritten signature]

Art. 21. – Consiliul Local nu are nici o responsabilitate în cazul nerespectării obligațiilor de orice natură pe care le are societatea CDE R INTEREX, în cazul falimentului acesteia, sau a nerespectării obligațiilor financiare față de stat, agenți economici, persoane fizice sau juridice.



Art. 22. – Contractul va intra în vigoare după aprobarea în Consiliul Local al municipiului Ploiesti a Planului Urbanistic de Detaliu întocmit pentru această investiție.

Prezentul contract are 7 pagini, este redactat în limba română și s-a încheiat în 2 exemplare.


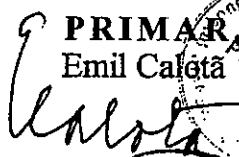
PROPRIETAR

ASOCIAT

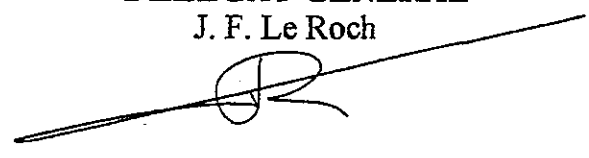
**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI PLOIESTI**

CDE R INTEREX


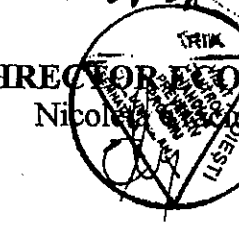
PRIMAR
Emil Calotă



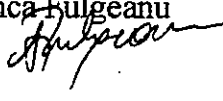
DELEGAT GENERAL
J. F. Le Roch



DIRECTOR ECONOMIC,
Nicolae Măcihoiu



VIZAT
OFICIUL JURIDIC
Anca Fulgeanu



NR. 292930/17.06.2004



ACT ADITIONAL
la contractul de asociere
nr. 32619/06.06.2001

incheiat astazi 17.06.2004

Intre :

Consiliul Local al municipiului Ploiesti, in calitate de proprietar, prin Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului, reprezentat prin domnul Director Ion Marina, pe de o parte

si

Firma CDE R INTEREX, persoana juridica romana, cu sediul in Ploiesti, Bd. Republicii nr. 159, bl. 28 C, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J29/457/2001 Cod Fiscal R 13894417, reprezentata prin dl. J.F Le Roch – in calitate de Asociat,

a intervenit prezentul act aditional ca urmare a Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 9/2004 privind consolidarea in EURO a tarifelor prevazute in contractele de inchiriere, asociere si concesiune, in scopul protejarii acestora de devalorizarea monedei nationale si rata inflatiei, prin care se modifica si se completeaza clauzele contractului de asociere, dupa cum urmeaza:

Art. 4 alineatul 3 – se modifica si va avea urmatorul continut:

“In cazul prelungirii contractului de asociere peste termenul de 20 de ani, asociatul va plati Consiliului Local al municipiului Ploiesti cate 12.000 EURO / an pe intreaga durata a existentei contractului”



Art. 5, pct. 1 – se va completa cu un nou alineat care urmatorul continut:

“1.1. Pentru perioada 01.04.2004 – 02.08.2016, diferenta de 370.164 USD ramasa de plata din cei 450.000 USD – reprezentand contravaloare folosinta teren – se va consolida in EURO la o paritate de 0,8 EURO pentru 1 USD, rezultand astfel o suma totala de plata de 296.131,2 EURO, respectiv o suma anuala de plata de 24.000 EURO, platibili in lei la cursul de schimb al EURO din ziua efectuarii platii, comunicat de Banca Nationala a Romaniei.

Plata celor 24.000 EURO/an se face intr-o singura transa in fiecare an, in luna de referinta a semnarii contractului de asociere.

Pentru anul 2004 suma datorata se calculeaza astfel: pentru perioada 01.01.2004 – 31.03.2004 la cursul oficial al USD din data efectuarii platii, iar pentru perioada 01.04.2004 – 31.12.2004 la cursul oficial al EURO din ziua efectuarii platii.

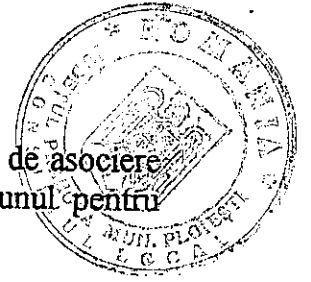
Pentru anul 2016, suma datorata se calculeaza in raport cu numarul de zile ramase de la inceputul anului pana la expirarea celor 15 ani de la semnarea procesului verbal de predare – primire.”

Art. 5, pct. 2 – se va completa cu un nou alineat care va avea urmatorul continut:

“2.2. Diferenta de 255.000 USD ramasa de plata din cei 300.000 USD – reprezentand cota parte din afacere – se va consolida in EURO la paritatea de 0,8 EURO pentru 1 USD rezultand astfel o suma totala de plata de 204.000 EURO, respectiv o suma anuala de plata de 12.000 EURO, platibili in lei la cursul de schimb al EURO din ziua efectuarii platii comunicat de Banca Nationala a Romaniei.

Deoarece pentru anul 2004 termenul de plata a celor 15.000 USD a fost data de 31 martie, consolidarea in EURO se va aplica pentru perioada 01.01.2005 – 31.12.2021.”

Prezentul act additional face parte integranta din contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001 si s-a incheiat in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.



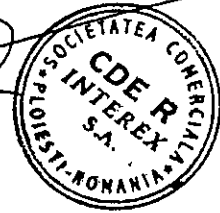
Restul clauzelor prevazute in contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001 raman neschimbate

Consiliul Local al municipiului Ploiesti
Serviciul Public Finante Locale si
Administrarea Patrimoniului

Director,
Ion Marin

Director Adjunct,
Gheorghe Bratosin

Firma CDE R INTEREX



Vizat pentru Control
Financiar Preventiv

Anca Stefan

Sef Serviciu,
Viorica Patrascu

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC

Intocmit,
Geamanu Vlad

GF

CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	
SERVICIUL PUBLIC FINANTE LOCALE	
SI ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI	
PLOIESTI	
VIZAT CONTROL FINANCIAR	
PREVENTIV	
An. <i>2005</i>	Luna <i>mai</i>
Semnatura <i>Anca Stefan</i>	

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1**



**COMISIA DE BUGET FINANȚE, CONTROL, ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT, STUDII, STRATEGII ȘI PROGNOZE**

RAPORT

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 11728 mp nr. cadastral 136188 situat în Ploiești, Șoseaua Nordului, FN, Jud. Prahova către SC GREEN TREE INVEST S.R.L.

și a emis:

aviz favorabil

**PREȘEDINTE,
Paul Palaș**

**SECRETAR,
Sanda Dragulea**

Data: 10.09 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**

RAPORT

Comisia a luat în discuții proiectul de hotarare privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 11728 mp nr. cadastral 136188 situat în Ploiești, Șoseaua Nordului, FN, Jud. Prahova către SC GREEN TREE INVEST S.R.L.

a emis:

AVIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,
Cristian Ganea**

Data: 10.09.2013