



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzarea terenului  
în suprafață de 1839 mp situat în Ploiești, str. Traian nr. 117  
către S.C. Elcani S.R.L., nr. cadastral 132481

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.

Între Municipiul Ploiești și S.C. Elcani S.R.L., a fost încheiat contractul de închiriere nr. 194657/30.10.2003, pentru folosința terenului în suprafața de 1839 mp, din care 942,70 mp, sunt ocupați de construcția proprietate a S.C. Elcani S.R.L., teren ce aparține domeniului privat al localității, situat în Ploiești, str. Traian, nr. 117.

Termenul de valabilitate al acestui contract a fost prelungit prin mai multe acte adiționale până la data de 01.11.2018.

Prin adresa nr. 9295/21.05.2012, S.C. Elcani S.R.L. a solicitat, acceptul de a întabula, pe cheltuiala sa, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, terenul situat în str. Traian, nr. 117, teren aflat în proprietatea Municipiului Ploiești, deoarece a început demersurile de înscriere a clădirilor proprietate sa, ridicate în baza Autorizației de Construire nr. 162/18.03.2005, de la aceeași adresă, respectiv Ploiești, str. Traian, nr. 117, ocazie cu care oricum se vor face măsurătorile aferente atât clădirilor cât și ale terenului.

Această solicitare a fost analizată în ședința din data de 29.05.2012 de către Comisia nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, care a acordat aviz favorabil.

Prin adresa nr. 10051/01.06.2012, S.C. Elcani S.R.L. aduce la cunoștință intenția companiei de a achiziționa terenul situat în Ploiești, str. Traian, nr. 117, teren aflat în proprietatea Municipiului Ploiești.

Se menționează faptul că pe acest teren se află o clădire achiziționată în anul 2003, prin licitație publică, de la Consiliul Local Ploiești. După achiziționarea acestei clădiri, în baza Autorizației de Construire nr. 162/18.03.2005, cu acordul Primăriei Municipiului Ploiești, a fost construit show-room-ul auto și hala de reparații aferente acestuia. Între timp au fost începute demersurile pentru întabularea respectivelor clădiri. Pe lângă acestea societatea va întabula pe cheltuiala sa și terenul situat la această adresă, în urma comunicării prin adresa nr. 9295/30.05.2012, ca avizului favorabil exprimat de Comisia nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești.

Prin adresa nr. 8225/09.05.2013, SC Elcani SRL revine cu solicitarea de a achiziționa terenul în suprafața de 1839 mp la un pret stabilit de către un evaluator autorizat.

Față de cele expuse, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre anexat privind aprobarea instrainării prin vânzare a terenului în suprafață de 1839 m.p. situat în Ploiești, str. Traian nr. 117 către S.C. Elcani S.R.L., nr. cadastral 132481.



**Primar**

**Iulian Badescu**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name.



AVIZAT,  
VICEPRIMAR,  
Iulian Liviu Teodorescu

09.05.2013

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului  
în suprafață de 1839 mp situat în Ploiești, str. Traian nr. 117  
către S.C. Elcani S.R.L., Nr. cadastral 132481

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.

Între Municipiul Ploiești și S.C. Elcani S.R.L., a fost încheiat contractul de închiriere nr. 194657/30.10.2003, pentru folosința terenului în suprafața de 1839 mp, din care 942,70 mp, sunt ocupați de construcția proprietate a S.C. Elcani S.R.L., teren ce aparține domeniului privat al localității, situat în Ploiești, str. Traian, nr. 117.

Termenul de valabilitate al acestui contract a fost prelungit prin mai multe acte adiționale până la data de 01.11.2018.

Prin adresa nr. 9295/21.05.2012, S.C. Elcani S.R.L. a solicitat, acceptul de a intabula, pe cheltuiala sa, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, terenul situat în str. Traian, nr. 117, teren aflat în proprietatea Municipiului Ploiești, deoarece a început demersurile de înscriere a cladirilor proprietate sa, ridicate în baza Autorizației de Construire nr. 162/18.03.2005, de la aceeași adresă, respectiv Ploiești, str. Traian, nr. 117, ocazie cu care oricum se vor face măsurătorile aferente atât cladirilor cât și ale terenului.

Această solicitare a fost analizată în ședința din data de 29.05.2012 de către Comisia nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiești, care a acordat aviz favorabil.

Prin adresa nr. 10051/01.06.2012, S.C. Elcani S.R.L. aduce la cunoștință intenția companiei de a achiziționa terenul situat în Ploiești, str. Traian, nr. 117, teren aflat în proprietatea Municipiului Ploiești.

Se menționează faptul că pe acest teren se află o clădire achiziționată în anul 2003, prin licitație publică, de la Consiliul Local Ploiești. După achiziționarea acestei clădiri, în baza Autorizației de Construire nr. 162/18.03.2005, cu acordul Primăriei Municipiului Ploiești, a fost construit show-room-ul auto și hala de reparații aferente acestuia. Între timp au fost începute demersurile pentru intabularea respectivelor clădiri. Pe lângă acestea societatea va intabula pe cheltuiala sa și terenul situat la această adresă, în urma comunicării prin adresa nr.

9295/30.05.2012, ca avizului favorabil exprimat de Comisia nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti.

S.C. Elcani S.R.L. precizeaza in continuare faptul ca pentru a putea face orice investitii, fie prin fonduri europene, fie prin finantare directa de la banci, este necesar ca terenul situat in Ploiesti, str. Traian, nr. 117, sa fie in proprietatea sa, alfel nu este luata in considerare intentia de a investi, nici garantia asupra imobilului.

Prin adresa nr. 10051/01.10.2012, s-a comunicat SC Elcani SRL faptul ca in cadrul sedintei din data de 25.09.2012 a Comisiei nr. 2 s-a consemnat in procesul verbal al sedintei faptul ca analizarea adresei nr. 10051/01.06.2012 se amana pana la selectarea unei firme de evaluare.

Prin adresa nr. 8225/09.05.2013, SC Elcani SRL revine cu solicitarea de a achizitiona terenul in suprafata de 1839 mp la un pret stabilit de catre un evaluator autorizat.

Mentioneaza in aceasta adresa faptul ca s-a intabulat terenul si s-a inregistrat la Cartea Funciara contractul de inchiriere pe cheltuiala societatii.

Conform Raportului de evaluare transmis de S.C. Fidox S.R.L. în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 3813/25.02.2013 încheiat între Primăria Municipiului Ploiești și S.C. Fidox S.R.L., pentru proprietatea imobiliară sus menționată, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

Valoarea terenului este:

394 282 lei ~ 89 283 euro

(214.40lei/mp ~ 48.55 euro/mp)

Valoarea nu contine TVA

Curs lei/euro = 4.4161 lei din 26.06.2013

Față de cele expuse, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre anexat privind aprobarea instrainării prin vanzare a terenului în suprafață de 1839 mp situat în Ploiești, str. Traian nr. 117 către S.C. Elcani S.R.L., nr. cadastral 132481.

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

Avizat,

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

DIRECTIA MANAGEMENT FINANCIAR-CONTABIL, CONTRACTE  
DIRECTOR EXECUTIV,  
**Nicoleta Craciunoiu**

06 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 – CF 132481**  
**STRADA TRAIAN NR.117**  
**PLOIEȘTI**



**Data: 26.06.2013**





Referitor la: Evaluare - **TEREN INTRAVILAN CF 132481 – STRADA TRAIAN NR.117 – MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR, autorizată 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 și a contractului subsecvent nr.010720/20.06.2013 încheiat cu MUNICIPIUL PLOIEȘTI, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând MUNICIPIULUI PLOIEȘTI și concesionat către SC ELCANI SRL în baza contractului de concesiune 194657/30.11.2003

**1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării** Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat strada Traian nr.117 – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.839 mp având Nr.cad.132481 înscris în CF 132481

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

**Proprietarul bunului imobil** MUNICIPIUL PLOIEȘTI concesionat către SC ELCANI SRL în baza contractului de concesiune 194657/30.11.2003

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

**1.2. Data evaluării :** 26.06.2013

Data inspectării bunului imobil: 20.06.2013.

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

- Standarde Internaționale de Evaluare 2011;
- IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- CF 132481 al municipiului Ploiești
- Plan de încadrare în zonă
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR și RON/USD din 26.06.2013

**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 :**  
**394.282 LEI ≈ 89.283 EURO**  
**( 214,40 LEI / mp ≈ 48,55 EURO / mp )**  
Valoarea nu conține TVA  
curs LEI / EURO = 4,4161 LEI din 26.06.2013

**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 : 26.06.2013      Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM





### 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 stimul 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: 26.06.2013

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 format din terenul situat pe strada Traian nr.117 – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.855 mp având Nr.cad.132481 înscris în CF 132481

### 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 20.06.2013 în prezența reprezentanților proprietarului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-ul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentată de IULIAN BĂDESCU – PRIMAR și a reprezentanților chiriașilor. 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 iunie 2013. Data evaluării este **26.06.2013**.

### 1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4161 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 26.06.2013. 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 (Etapetele parcurse, surse de informații)*

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

**Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

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

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către 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 piață 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](http://www.imobiliare.ro)
- ◆ Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

### **1.10. Ipoteze generale**

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



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

#### 1.11. Condiții limitative

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

#### 1.12. Clauza de nepublicare

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

#### 1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și 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 foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale. Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat strada Traian nr.117 – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.839 mp având Nr.cad.132481 înscris în CF 132481

### 2.2. Situația juridică

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



**CF 132481 a localității Ploiești , județ Prahova**

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

**TEREN intravilan**

**Adresa : Ploiești, strada Traian, nr.117**

A1 132481 suprafața – 1.839 mp

Construcțiile : C4 în CF132481-C4 ; C8 în CF132481-C8 ; C9 în CF132481-C9

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

Înscrieri privitoare la proprietate

40156/12.08.2009

Proces verbal nr.183884/25.07.2003, emis de Consiliul Local Ploiești, proces verbal de adjudecare nr 183887/25.07.2003 emis de Primăria Ploiești

Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin adjudecare, cota actuală 1/1

**SC ELCANI SRL**

46553/10.08.2011

Act administrativ nr.6 din 31.12.2005, emis de Primăria Ploiești, act administrativ nr.1/20.04.2005 emis de Primăria Ploiești

32101/06.06.2012

Act administrativ nr.267 / 29.11.2006, emis de Consiliul Local Ploiești

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

**MUNICIPIUL PLOIEȘTI ( domeniul privat )**

43622/26.07.2012

Act administrativ nr.35707 din 21.06.2012, emis de OCPI Prahova, act administrativ nr.162/18.03.2006 emis de Primăria Ploiești, act administrativ nr.168/18.03.2006 emis de Primăria Ploiești

Se notează actualizarea informațiilor cadastrale conform documentației anexate

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

Înscrieri privitoare la sarcini

32101/06.06.2012

Act administrativ nr.267/29.11.2006 emis de Consiliul Local Ploiești

Intabulare, drept de ADMINISTRARE

**CONSILIUL LOCAL PLOIEȘTI**

35707/21.06.2012

Act administrativ nr.194657/30.03.2003, emis de Consiliul Local Ploiești, act administrativ nr.10/23.09.2010 emis de Consiliul Local Ploiești

Se notează contractul de închiriere nr.194657/30.10.2003 și actul adițional nr.194657/30.10.2003 emis la data de 23.03.2010 încheiat între Consiliul Local Ploiești în calitate de proprietar și SC ELCANI SRL în calitate de chiriaș

**2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare**

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

*Tipul zonei de amplasare:*

- Zona semicentrală a localității,

În zonă se află:

- Zonă rezidențială și servicii

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

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

**2.4. Descrierea proprietății imobiliare**

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat strada Traian nr.117 – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.839 mp având

Nr.cad.132481 înscris în CF 132481. Terenul este 100% plat având forma neregulată de pentagon.

Terenul este construit pe o suprafață de 972,70 mp.



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

Din studiul ofertelor imobiliare s-au găsit terenuri similare 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 inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

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

### Capitolul 4

#### DEFINIȚII IVS (INTERNATIONAL VALUATION STANDARD)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Proprietate imobiliară** – terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele 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 interese. Scopul acestor standarde este acela de a elabora principii și definiții recunoscute la nivel internațional pentru efectuarea și raportarea evaluărilor. Ele nu se referă la relațiile dintre clienții

evaluărilor și evaluatori, iar problemele referitoare la comportamentul deontologic și etic al evaluatorilor revin organizațiilor profesionale sau altor organizații care au un rol de reglementare pentru evaluatori.

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

#### **Competență**

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

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

#### **Preț, cost și valoare**

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

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

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

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

**Piață** 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, valorii de piață a marfă majora oferta de marfă către țara în care pot obține un preț ridicat și ar diminua oferta către țara în care prețul a fost micșorat, aducând astfel prețurile la aproximativ același nivel.

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

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

#### **Activitatea pieței**

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

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

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

#### **Participanții pe piață**

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

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

#### **Factorii specifici entității**

21. Factorii care sunt specifici unui anumit cumpărător sau vânzător și care nu sunt disponibili participanților pe piață sunt excluși din datele de intrare utilizate la o evaluare bazată pe informații de piață. Exemple de factori specifici entității, care pot să nu fie disponibili majorității participanților pe piață, sunt următorii: (a) valoarea suplimentară rezultată din crearea unui portofoliu de active similare, (b) sinergii unice dintre activ și alte active deținute de entitate, (c) drepturile sau restricțiile



legale,(d) beneficiul fiscal din impozitare sau povara fiscală,(e) o abilitate de a exploata un activ care este unică pentru acea entitate.

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

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

#### **Agregarea**

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

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

#### **Tipul valorii**

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

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

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

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



reglementări, sunt diferitele baze de evaluare fundamentate în Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și în alte standarde de contabilitate.

### Valoarea de piață

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

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

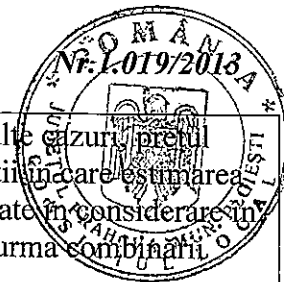
38. Aceasta este un *tip al valorii* specific entității. Deși valoarea pentru proprietar a unui activ poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest *tip al valorii* reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare,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

**Ipozeze** 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*). *Ipozezele 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. *Ipozezele și ipozezele speciale* trebuie să fie rezonabile și să fie relevante în raport cu scopul pentru care este cerută evaluarea.

#### **Vânzări forțate**

53. Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta

consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Cu excepția cazului când natura presiunii și motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist. Prețul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forțată va reflecta mai degrabă situațiile lui speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția *valorii de piață*. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu *valoarea de piață* sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un *tip al valorii* distinct.

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

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

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

#### **Abordări în evaluare**

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

#### **Abordarea prin piață**

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

58. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

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

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

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

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

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

#### **Abordarea prin cost**

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



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

#### **Metode de aplicare**

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

#### **Date de intrare pentru evaluare**

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

67. Exemple de date de intrare reale sunt:

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

68. Exemple de date de intrare asumate sunt:

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

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

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

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

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

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



## IVS 230 DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

### Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)

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

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

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

- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a 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.

### COMENTARIU

#### Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

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

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

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

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

#### Ierarhia drepturilor

C4. Aceste tipuri diferite de drepturi asupra proprietății imobiliare nu se exclud reciproc. Un drept absolut de proprietate poate fi subiectul unuia sau mai multor drepturi subordonate. Titularul dreptului de proprietate absolut poate acorda un drept de închiriere asupra unei părți sau asupra întregii sale proprietăți. Drepturile de închiriere acordate direct de către titularul dreptului absolut de

proprietate sunt drepturi de „închiriere inițială”. Dacă nu este interzis prin termenii contractului de închiriere, titularul dreptului de închiriere inițială poate închiria o parte sau întreaga proprietate unei terțe părți, care este numită drept de subînchiriere. Durata dreptului de subînchiriere va fi întotdeauna mai scurtă decât durata închirierii inițiale, din care provine, chiar și cu o singură zi.

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

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

- un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, din care a fost creat. Contractul de închiriere va include în mod normal obligațiile chiriașului, de exemplu plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, poate impune condiții sau restricții, cum ar fi modul de folosință a proprietății sau modul de transfer al dreptului către o terță parte;

- un drept de folosință poate fi deținut în mod perpetuu sau pe o perioadă determinată. Dreptul poate depinde de acțiuneadeținătorului de a face plățile sau de a respecta anumite condiții convenite.

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

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

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

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

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

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

#### **Abordări în evaluare**

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

#### **Abordarea prin piață**

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

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

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

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

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

C17. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

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

C19. Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este

estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață. C20. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc“ a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

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

### **Abordarea prin cost**

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

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

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

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

#### **1. Comparația directă**

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

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

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

#### **2 Extracția**

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

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

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

#### **3 Alocarea**

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



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

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

#### **.4. Tehnica reziduală**

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

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

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

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

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

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

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

#### **6. Analiza parcelării și dezvoltării**

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

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

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

## **Capitolul 5 EVALUAREA IMOBILULUI**

### **5.1. Generalități**

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat strada Traian nr.117 – municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 1.839 mp având Nr.cad.132481 înscris în CF 132481

### **5.2. Cea mai bună utilizare**

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

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

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

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

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

- ◆ terenul deținut în proprietate indiviză este liber
- ◆ imobilele existente în zonă sunt de natura spații rezidențiale și servicii se dorește ca terenul să fie tranzacționat concesionarului, terenul este aproximativ 90% construit. CMBU este cea actuală.

### 5.3. Evaluarea proprietății

#### 5.3.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

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

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza 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	300 mp	8,40 m	toate	Nu	100,00 EUR/mp
Ploiești	875 mp	10,58 m	toate	Nu	64,00 EUR/mp
Ploiești	910 mp	11,00 m	toate	Nu	80,00 EUR/mp
Ploiești	500 mp	15,00 m	toate	Nu	95,00 EUR/mp

Terenul evaluat:

Situarea terenului	Suprafața	Front stradal	Utilități	Preț / mp
Ploiești	1.839 mp	La două străzi	da	-

*valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții*

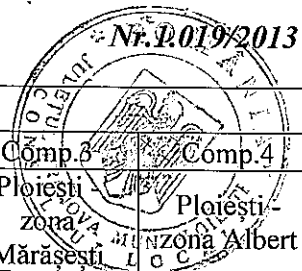
**Valoarea de piață terenului prin metoda comparației, este:**

**394.282 LEI ≈ 89.283 EURO**

**( 214,40 LEI / mp ≈ 48,55 EURO / mp )**

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4161 LEI din 26.06.2013



ANEXA 1 - COMPARAȚII TEREN						
Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Adresă		Ploiești - str.Traian	Ploiești - zona Albert	Ploiești - zona Buna Vestire	Ploiești - zona Mărășești	Ploiești - zona Albert
Suprafață		1.839,00	300,00	875,00	910,00	500,00
Front stradal (ml)		132,00	8,40	10,58	11,00	15,00
Acces		două fronturi	un front	un front	un front	un front
Data		21.06.2013	21.06.2013	21.06.2013	21.06.2013	21.06.2013
<b>Preț de ofertă/vânzare (€/mp)</b>			<b>100,00</b>	<b>64,00</b>	<b>80,00</b>	<b>95,00</b>
1	Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Corecție %		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corecție (€/mp)		-15,00	-9,60	-12,00	-14,25
	Preț corectat (€/mp)		<b>85,00</b>	<b>54,40</b>	<b>68,00</b>	<b>80,75</b>
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție (€/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (€/mp)		<b>85,00</b>	<b>54,40</b>	<b>68,00</b>	<b>80,75</b>
3	Condiții de piață (data)	21.06.2013	21.06.2013	21.06.2013	21.06.2013	21.06.2013
	Corecție (€/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (€/mp)		<b>85,00</b>	<b>54,40</b>	<b>68,00</b>	<b>80,75</b>
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Corecție (€/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (€/mp)		<b>85,00</b>	<b>54,40</b>	<b>68,00</b>	<b>80,75</b>
5	Condiții de vânzare	cumpărător special	liber	liber	liber	liber
	Corecție %		5%	5%	5%	5%
	Corecție (€/mp)		4,25	2,72	3,40	4,04
	Preț corectat (€/mp)		<b>89,25</b>	<b>57,12</b>	<b>71,40</b>	<b>84,79</b>
6	Zonare	semicentral zona B	inferior	similar	similar	inferior
	Corecție %		10%	0%	0%	10%
	Corecție (€/mp)		8,93	0,00	0,00	8,48
	Preț corectat (€/mp)		<b>98,18</b>	<b>57,12</b>	<b>71,40</b>	<b>93,27</b>
7	Tip	Construcții servicii	Construcții rezidențial	Construcții rezidențial	Construcții rezidențial	Construcții rezidențial
	Corecție % (cf.stud.piata)		5%	5%	5%	5%
	Corecție (€/mp)		4,91	2,86	3,57	4,66
	Preț corectat (€/mp)		<b>103,08</b>	<b>59,98</b>	<b>74,97</b>	<b>97,93</b>
8	Utilități	toate	da	da	parțial	da
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	5,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		<b>103,08</b>	<b>59,98</b>	<b>79,97</b>	<b>97,93</b>
9	Construit	construit	liber	liber	liber	liber
	Corecție (€/mp)		-20,00	-20,00	-20,00	-20,00
	Preț corectat (€/mp)		<b>83,08</b>	<b>39,98</b>	<b>59,97</b>	<b>77,93</b>
10	Front stradal	132,00	8,40	10,58	11,00	15,00
	Corecție %		10%	10%	10%	10%
	Corecție (€/mp)		8,31	4,00	6,00	7,79
	Preț corectat (€/mp)		<b>91,39</b>	<b>43,97</b>	<b>65,97</b>	<b>85,72</b>
11	Suprafață	1.839,00	300	875	910	500
	Corecție %		15,39%	9,64%	9,29%	13,39%

Corecție (€/mp)	14,07	4,24	6,13	11,48
Preț corectat (€/mp)	105,46	48,55	72,10	97,20
<b>PREȚ CORECTAT (€/mp)</b>	<b>105,46</b>	<b>48,55</b>	<b>72,10</b>	<b>97,20</b>
<b>CORECȚIA TOT. NETĂ</b>	<b>5,46</b>	<b>-15,45</b>	<b>-7,90</b>	<b>2,20</b>
<b>CORECȚIA TOT. NETĂ %</b>	<b>5%</b>	<b>-24%</b>	<b>-10%</b>	<b>2%</b>
<b>CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)</b>	<b>75,46</b>	<b>43,41</b>	<b>56,10</b>	<b>70,70</b>
<b>CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)</b>	<b>88,77%</b>	<b>79,80%</b>	<b>82,49%</b>	<b>87,56%</b>
<b>VALOARE PROPUȘĂ (€/mp)</b>	<b>48,55</b>			
<b>VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)</b>	<b>214,40</b>			
<b>VALOARE TOTALĂ TEREN (€)</b>	<b>89.283</b>			
<b>VALOARE TOTALĂ TEREN (Lei)</b>	<b>394.282</b>			

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.2, deci valoarea propusă este 48,55 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

Condiții de vânzare – s-au aplicat corecții cumpărătorul fiind un cumpărător special ( concesionarul )

Zonare – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile fiind în zone diferite, se aplică corecții

Tip teren – nu s-au aplicat corecții

Utilități – nu s-au aplicat corecții

Construit – terenul subiect este parțial construit s-au aplicat corecții la cele libere

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

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 :  
**394.282 LEI ≈ 89.283 EURO**  
**( 214,40 LEI / mp ≈ 48,55 EURO / mp )**

Valoarea nu conține TVA  
curs LEI / EURO = 4,4161 LEI din 26.06.2013

Data: 26.06.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu







35707 / 21.09.2012	
Act administrativ nr. 194857, din 30.10.2003, emise de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 16/23-09-2010 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI,	
3	<p>pe baza contractului de închiriere nr. 394657/30.10.2003 și actul adițional nr. 16/15.03.10 în conținutul de încheiere pentru terenuri care aparțin comunei Ploiesti nr. 194857/30.10.2003 emise la data de 23.09.2010 încheiat între Consiliul Local al Municipiului Ploiesti în calitate de proprietar și S.C. FIDOX SRL în calitate de chirac.</p>



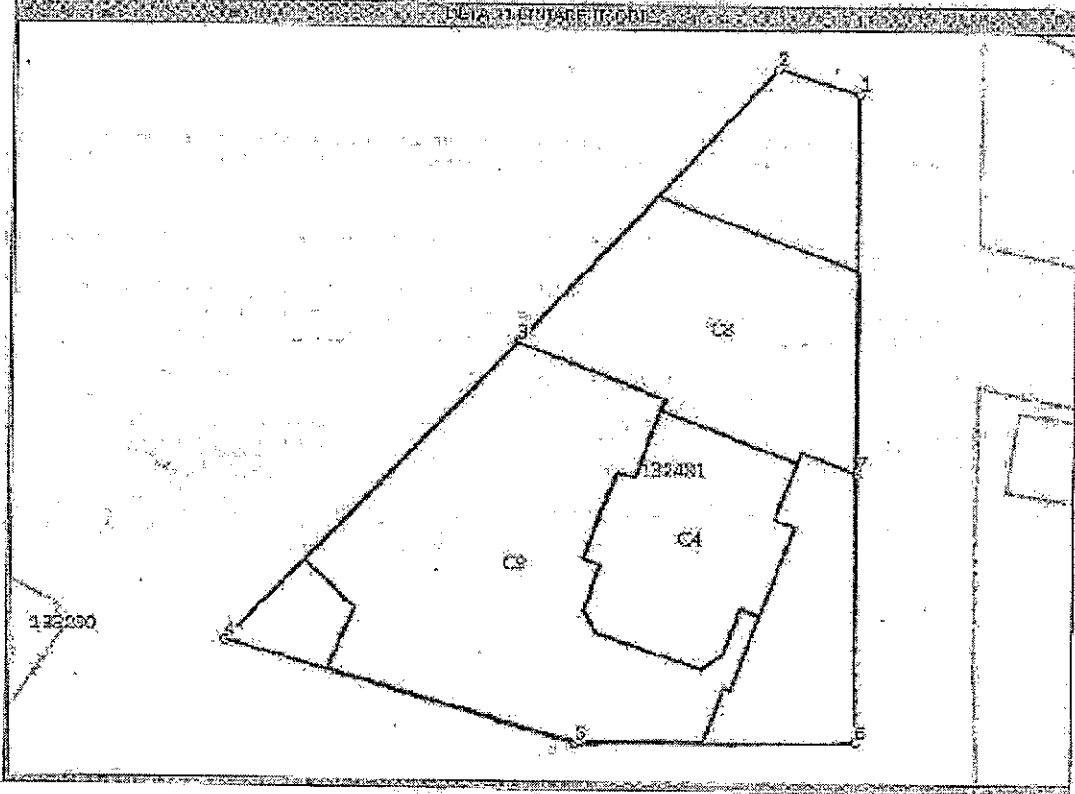
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN înrâmbat  
Adresa: Încălț, Strada Tâmb, nr. 117

CARTE FUNCTARĂ NR. 13249  
Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș  
(trasată din conversia de pe hârtie a CF Nr. 4806)

132491	1839	CONSTRUCȚIILE: C4 ÎN CF 132491-C4, C8 ÎN CF 132491-C8, C9 ÎN CF 132491-C9
--------	------	---

\* Suprafața este determinată în plan și de proiecte Stemp 70.



Date referitoare la teren

1	carti cadastrale	DA	1839	-	-	-
---	------------------	----	------	---	---	---

Date referitoare la construcții

Adresa	Descrierea construcției	Tip	Stadiu	Observații
Adresa: 132491-C4	construcții anexe	-	Realizate	Proiect de execuție nr. 22/24 mp realizat în anul 1988 nr. 45543/2011
Adresa: 132491-C8	construcții anexe în incintă	-	Realizate	Proiect de execuție nr. 62/22 mp realizat în anul 1988 nr. 45543/2011
Adresa: 132491-C9	construcții anexe	-	Realizate	Proiect de execuție nr. 45/22 mp realizat în anul 1988 nr. 45543/2011
Adresa: 132491-C4	construcții anexe	-	Realizate	Proiect de execuție nr. 50/23,93 mp realizat în anul 1988 nr. 45543/2011
Adresa: 132491-C4	construcții industriale și utilitare	-	Realizate	Cost total nr. 6,52 în 1988 nr. 45543/2011



4.7	132481 C7	Construcții anexa	Reclota	1992426 cu su-232424 mp cadastru si incheierea nr. 48453/2012
-----	-----------	-------------------	---------	--

**lungime Segmente**

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

Punct decapit 1	Punct decapit 2	Lungime m
1	2	7,6
2	3	32,0
3	4	36,3
4	5	11,0
5	6	24,0
6	7	24,0
7	1	33,0

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

Certific că prezentul extras corespunde conținutului Lu pozițiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notariu public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

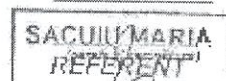
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate incheiata cu codul nr. 2513.

Data solutionării,  
05/09/2012

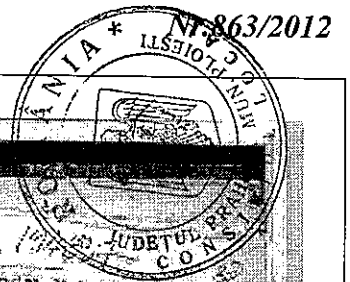
Asistent-registrație  
MADALINA CLAUDIA STANCIU

Referent,

Data eliberării  
06 SEP 2012



\*\*Supratata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie in planul de proiectie Stereo 70, în conformitate cu art. 37 lit. a) din Legea cadastru și a publicității imobiliare nr. 100/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care conține date cu caracter personal, protejat în conformitate cu Legea nr. 677/2001.



*Handwritten notes:*  
Paua  
30.11.2003

NR. 117/2003  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI  
SERVICIUL PUBLIC FINANTE  
TRAIAN LOCAL SI ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI LOCAL PLOIESTI  
CENTRUL FISCAL NR. 1 STR. ERUL BOIAZA

**CONTRACT DE INCHIRIERE**  
pentru terenuri care apartin domeniului privat  
Incheiat astazi 30.11.2003

in temeiul art. 1411 Cod Civil, art. 123 al.2 din Legea nr. 216/2001, art. 5 al. 2 din Legea nr. 213 / 1995

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Consiliul Local al municipiului Ploiesti, prin Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului, reprezentat prin dl. Director Ion Marin, si

SC Elcanti SRL in calitate de chirias, cu sediul in Ploiesti, str. Traian nr. 104 - 106, inregistrata la Oficiul Registrul Comertului sub nr. J29/1030/27.03.1992, avand cod unic de inregistrare 1350977, reprezentata prin d-na. Stan Nicoleta, in calitate de unic asociat, domiciliata in Ploiesti, str. Traian nr. 106, posesor al C.I. seria PH nr. 021910, cod numeric personal 2891129283137 eliberata de Politia Ploiesti la data de 13.03.1998, au convenit sa incheie prezentul contract de inchiriere.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 1. Proprietarul asigura chirasului folosinta terenului in suprafata de 1639 mp. Teren ce apartine domeniului privat al localitatii situat in Ploiesti, str. Traian nr. 117, din care 475,18 m.p. sunt ocupati de constructii.

- Corpul 1 - Magazie, avand suprafata construita de 22,34 m.p.;
  - Corpul 2 - Atelier vulcanizare, avand suprafata construita de 16,32 m.p.;
  - Corpul 3 - Magazie, avand suprafata construita de 48,62 m.p.;
  - Corpul 4 - Cladire administrativ, avand suprafata construita de 274,10 m.p.;
  - Corpul 5 - Magazie, avand suprafata construita de 83,93 m.p.;
  - Corpul 6 - Post trafe, avand suprafata construita de 6,25 m.p.;
  - Corpul 7 - Magazie, avand suprafata construita de 23,35 m.p.
- dobandite prin licitatie publica din data de 25.07.2003, conform procesului verbal de adjudecare nr. 1838877/25.07.2003.

Art. 2. Predarea - primirea bunului se va consemna intr-un proces verbal ce va fi incheiat la data predarii, in termen de 10 zile de la perfectarea contractului.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

Art. 3. Prezentul contract de inchiriere se incheie pe o perioada de 1 (un) an cu drept de prelungire, cu incepere de la data de 01.11.2003 pana la data de 01.11.2004.

Art. 4. La expirarea termenului, contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.





**1. Galaxyimob - Vanzare teren Ploiesti zona Buna Vestire 99,67 EUR/ mp**

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 300 mp Front stradal: 8,40 m



Suprafață teren: 300 mp

Front stradal: 840 m

Nr. fronturi: 1

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

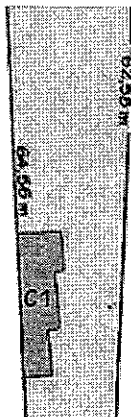
Construcție pe teren: Nu

Apa Canalizare Gaz Curent

**2. Marshall Imobiliare - Vanzari terenuri - Zona Buna Vestire 80 EUR/mp**

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 875 mp Front stradal: 10.58 m

Construcție pe teren



Suprafață teren: 875 mp

Front stradal: 10.58 m

Nr. fronturi: 1

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Da

Utilități Apa Canalizare Gaz Curent

**3. Oportunitate investitie-Vanzare teren intravilan, zona Marasesti 80 EUR/ mp**

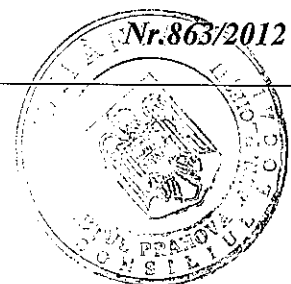
Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 910 mp Front stradal: 11 m



Suprafață teren: 910 mp

Front stradal: 11 m

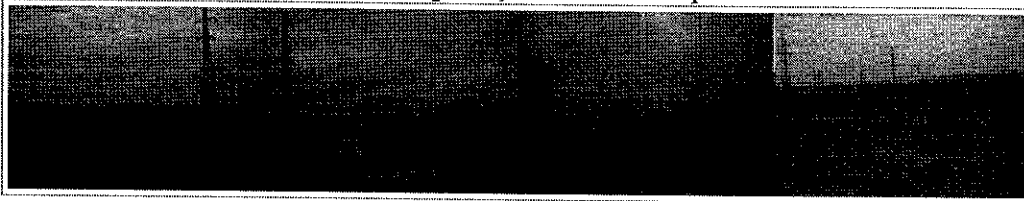
Nr. fronturi: 2



Tip teren: constructii  
Clasificare teren: intravilan  
Construcție pe teren:Nu  
UtilitățiApa Canalizare Gaz Curent

**4.Vanzare teren intravilan, cartier Albert 95 EUR/ mp**

Tip teren: intravilan constructiiSuprafață teren: 500 mpFront stradal: 15 m



Suprafață teren:500 mp  
Front stradal: 15 m  
Nr. fronturi: 1  
Tip teren: constructii  
Clasificare teren: intravilan  
Construcție pe teren:Nu  
UtilitățiApa Canalizare Gaz Curent



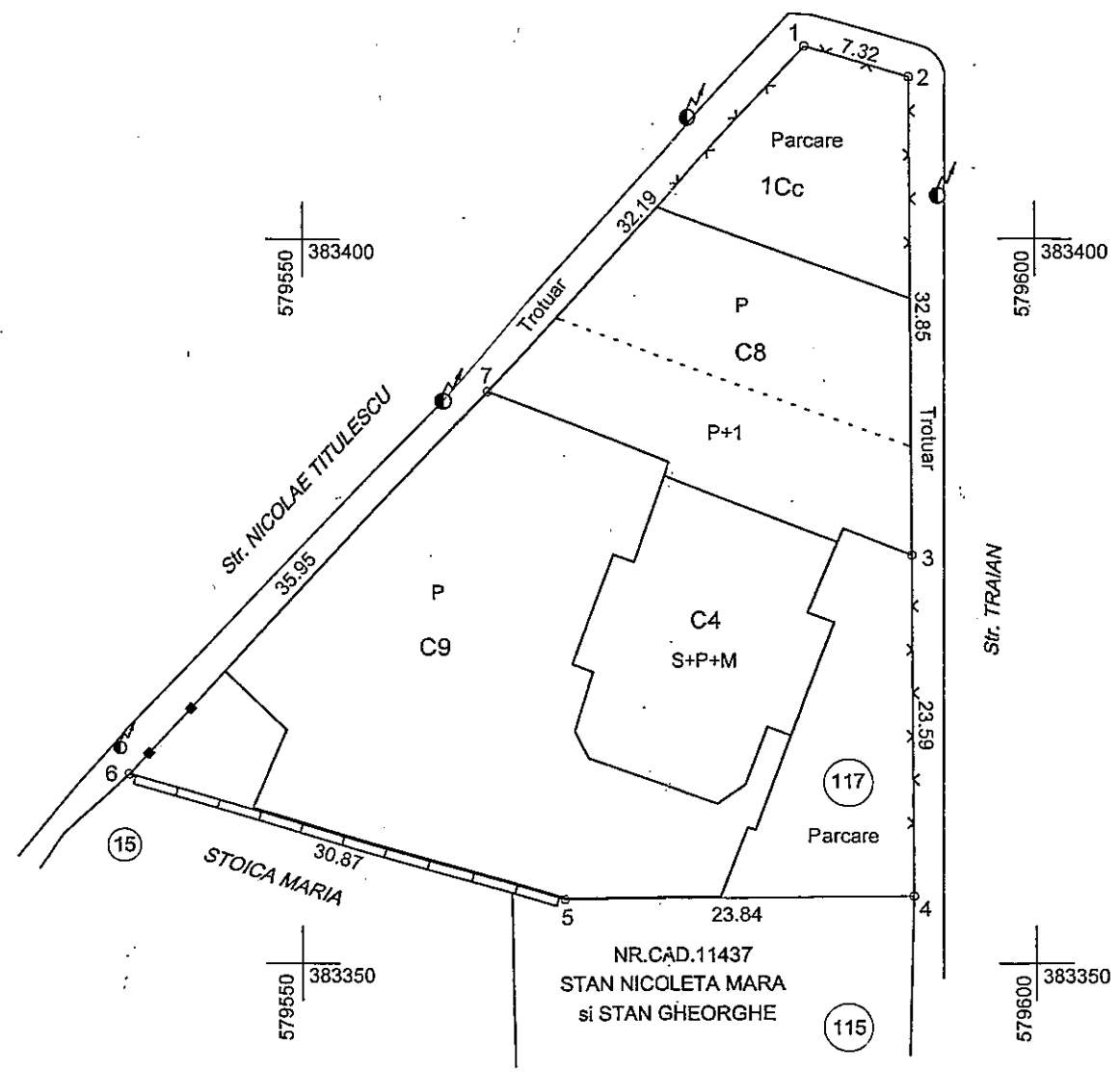
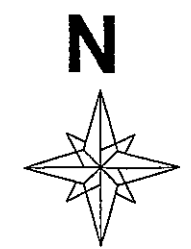
Strada Traian





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1: 500

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI:
132481	1 839 mp	INTRAVILAN, STR. TRAIAN, NR. 117
CARTEA FUNCARA NR:	UAT	MUNICIPIUL PLOIESTI



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	1 839		
<b>Total</b>		1 839		

**B: Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C4	274		CLADIRE ADMINISTRATIVA ( S+P+M ) - Sd = 822 mp ( Inscrisa anterior )
C8	414		SHOWROOM AUTO ( P+1 ) - Sd = 617 mp
C9	708		HALA REPARATII AUTO
<b>Total</b>		1 396	

**INVENTARUL DE COORDONATE**  
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970

Pct.	E(m)	N(m)
1	579584,28	383413,18
2	579591,29	383411,06
3	579591,44	383378,22
4	579591,54	383354,63
5	579567,70	383354,38
6	579538,09	383363,09
7	579562,46	383389,51

Executant: S.C. TOPO SOARE GRIGORE S.R.L.  
PLOIESTI - str. GH. GR. CANTA, Nr. 106, ap. 3  
Aut. A.N.C.P.I.-CLAS. Nr. 817/2009

Data: 07.2012

Suprafata total masurata = 1 839 mp  
Suprafata din acte = 1 839 mp

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

Parafa \_\_\_\_\_ Semnatura si data \_\_\_\_\_

43622 / 27.07.2012



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. 132481  
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti  
Nr. CF vechi: Nr. 4960  
Nr. cadastral vechi imobil: 2877;  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4960 )

**TEREN intravilan**

Adresa: Ploiesti, Strada Traian, nr. 117

Nr. Cr.	Nr. cadastral / Nrtopografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	132481	Din acte: 1839; Masurata: 1839	CONSTRUCTIILE: C4 IN CF 132481-C4, C8 IN CF 132481-C8, C9 IN CF 132481-C9

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

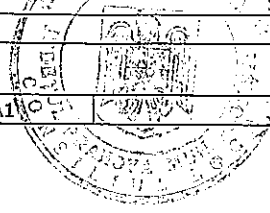
CARTE FUNCIARA NR. 132481  
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
40156 / 12.08.2009	
Proces verbal nr. 183884, din 25.07.2003, emis de Consiliul Local Ploiesti, proces verbal de adjudecare nr. 183887/25.07.2003 emis de Primaria Ploiesti	
2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1 / 1	
1 SC ELCANI SRL	
46553 / 10.08.2011	
Act administrativ nr. 6, din 31.12.2005, emis de PRIMARIA PLOIESTI, act administrativ nr. 1/20-04-2005 emis de PRIMARIA PLOIESTI;	
3 se radiaza constructiile C1,C2, C3,C5,C6,C7 in baza autorizatiei de desfiintare nr. 6/31.06.2005 si procesul-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1/20.04.2005 emise de Primaria mun.Ploiesti	A1
32101 / 06.06.2012	
Act administrativ nr. 267, din 29.11.2006, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	
4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL PLOIESTI, (domeniu privat)	
43622 / 26.07.2012	
Act administrativ nr. 35707, din 21.06.2012, emis de OCPI PRAHOVA, act administrativ nr. 162/18-03-2005 emis de PRIMARIA PLOIESTI;act administrativ nr. 168/17-03-2008 emis de PRIMARIA PLOIESTI;	
6 se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale conform documentatiei anexate	A1

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

CARTE FUNCIARA NR. 132481  
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
32101 / 06.06.2012	
Act administrativ nr. 267, din 29.11.2006, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	
2 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1 CONSILIUL LOCAL AL MUN.PLOIESTI	

35707 / 21.06.2012		
	Act administrativ nr. 194657, din 30.10.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 10/23-09-2010 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
3	se noteaza contractul de inchiriere nr. 194657/30.10.2003 si actul aditional nr.10/15301 la contractul de inchiriere pentru terenuri care apartin domeniului privat nr.194657/30.10.2003 emis la data de 23.03.2010 incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Ploiesti in calitate de proprietar si SC Elcani SRL in calitate de chirias	A1

Anexa Nr. 1 la Partea I

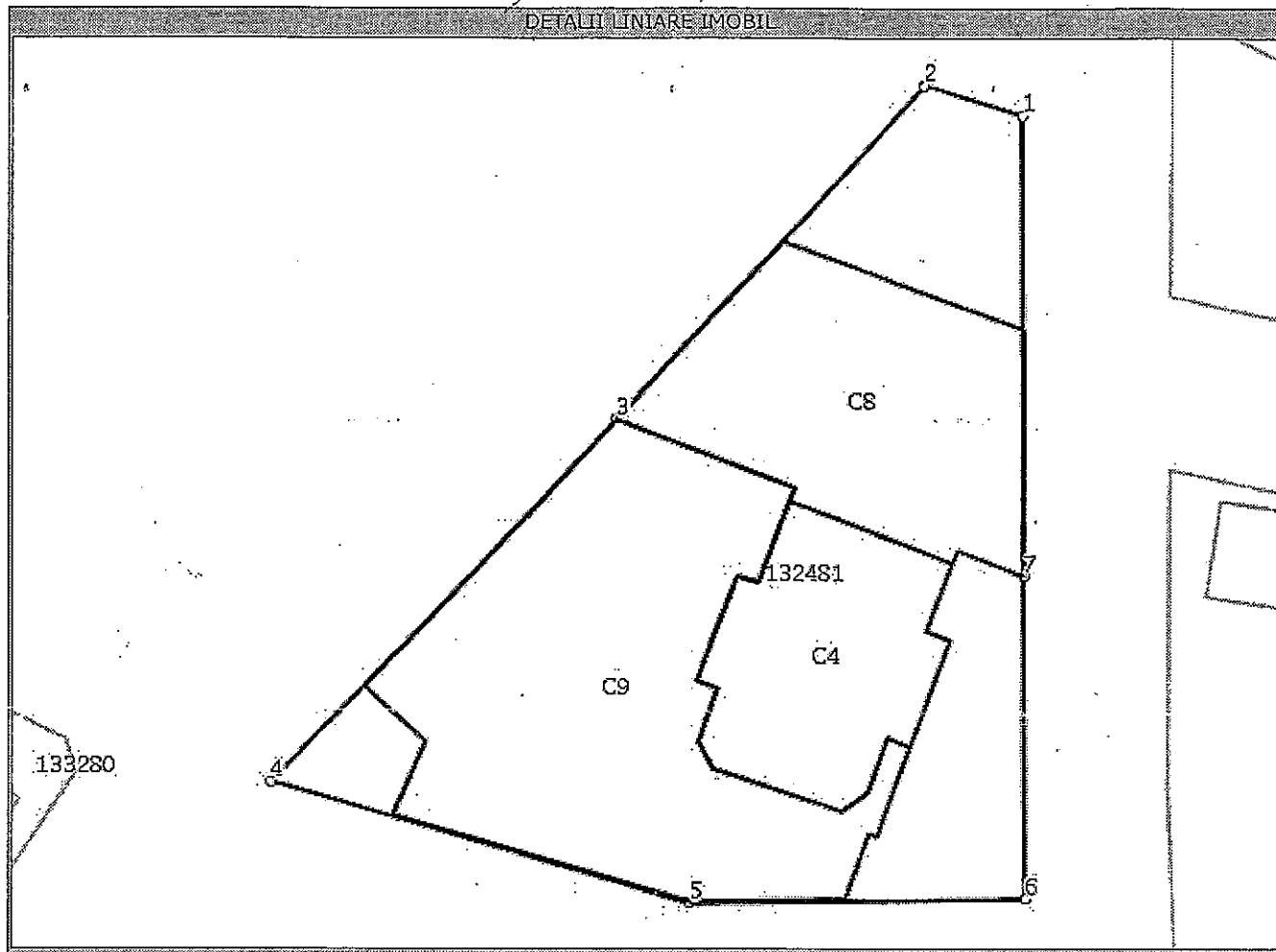
CARTE FUNCIARA NR. 132481  
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti  
(provenita din conversia de pe hartia CF Nr. 4960)

TEREN intravilan

Adresa: Ploiesti, Strada Traian, nr. 117

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
132481	1839	CONSTRUCTIILE: C4 IN CF 132481-C4, C8 IN CF 132481-C8, C9 IN CF 132481-C9

\* 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	1839	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	132481-C1	constructii anexa	-	Radiata	magazie cu sc-22,34 mp radiata prin incheierea nr. 46553/2011
A1.2	132481-C2	constructii industriale si edilitare	-	Radiata	atelier vulcanizare cu sc-16,32 mp radiata prin incheierea nr. 46553/2011
A1.3	132481-C3	constructii anexa	-	Radiata	magazie cu sc-48,22 mp radiata prin incheierea nr. 46553/2011
A1.5	132481-C5	constructii anexa	-	Radiata	magazie cu sc-83,93 mp radiata prin incheierea nr. 46553/2011
A1.6	132481-C6	constructii industriale si edilitare	-	Radiata	post trafo cu sc-6,52 mp radiata prin incheierea nr. 46553/2011

Al.7	132481-C7	constructii-anexa	-	Radiata	magazie cu sc 23,35 mp radiata prin-incheierea nr. 46553/2011
------	-----------	-------------------	---	---------	---

### Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Longime segment " (m)
1	2	7,0
2	3	32,0
3	4	36,0
4	5	31,0
5	6	24,0
6	7	24,0
7	1	33,0

\*\* 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 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 251P,

Data soluționării,  
06/09/2012

Data eliberării  
06/SEP/2012

**Asistent-registrator**  
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

*(semnatura)*

Referent,

**SACUIU MARIA**  
(parafa si semnatura)  
**REFERENT**

\*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice din proiectie în planul de referinta stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 32/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare. Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

VICE TEODORSCU / 164/10.05'13  
**AUTOGENOVA**  
CONCESIONAR AUTORIZAT



**SC ELCANI SRL**

Ploiesti, Str Traian, Nr 104-106  
Tel: 0244.407.451, Fax: 0244.407.451  
CIF: RO1350977; J29/1030/1992  
Cont: RO69RZBR000006000550079  
Banca: RAIFFEISEN BANK PLOIESTI



VICE T.  
MUNICIPIUL PLOIESTI  
INREGISTRARE 9. MAI. 2013  
008225

S.C. ELCANI S.R.L.  
C.I.F.: RO 1350977  
TEL.: 0244 407 451  
Nr. Inreg. 302 Data 09.05.13

Domnule Primar,

*D. Potolomiza*  
10.05.2013

S.C.A.  
CVPDUTE  
10.05.2013

Subsemnata Stan Nicoleta Mara, in calitate de actionar al S.C. Elcani S.R.L., cu sediul in Ploiesti, str. Traian nr. 104-106, va facem cunoscut ca am cumparat de la Consiliul Local Ploiesti – Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului, la licitatie publica, cu Proces Verbal de Adjudecare nr 183887, in data de 25.07.2003, factura nr. 5741106/ 31.07.2003, cladirea situata la adresa Ploiesti str. Traian nr. 117, iar terenul il folosim in baza contractului de inchiriere nr.194657/ 30.10. 2003. Cu acordul Consiliului Local si in baza Autorizatiei de Construire nr. 162./ 18 martie 2005 am construit complexul showroom si hala aferenta acestuia. Constructia achizitionata si terenul le utilizam de aproape 10 ani. Pentru teren am platit chiria lunara, precum si toate taxele si impozitele aferente, ca dealtfel pentru toate cladirile aflate in proprietatea noastra, fara nicio intarziere si chiar anticipat an de an, suma ridicandu-se la acest moment la peste 131 110 euro. Consideram ca suntem cumparatori de buna credinta si prin prezenta va rog sa binevoiti a aproba achizitionarea terenului in suprafata de 1839 mp, la un pret stabilit de catre un evaluator autorizat.

Mentionam ca am intabulat terenul si am inregistrat contractul de inchiriere la Cartea Funciara pe cheltuiala noastra, dupa ce am primit aviz favorabil din partea Primariei Municipiului Ploiesti – Directia de Gestiune Patrimoniu Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri din Domeniul Public si Privat, prin adresa nr.9295/2012.

Am atasat prezentei adrese corespondenta purtata de compania noastra cu Primaria Municipiului Ploiesti.

Cu deosebita consideratie,  
Nicoleta Mara Stan  
Director General  
S.C. ELCANI S.R.L.



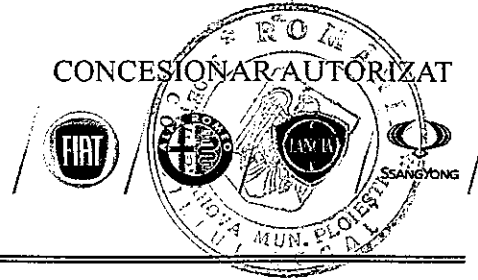
Domnului Primar al Municipiului Ploiesti



**SC ELCANI SRL**

Str. Traian, Nr 104-106, CP 100346, PLOIESTI  
Tel: 0244.407.451, Fax: 0244.407.450  
CIF: RO1350977; J29/1030/1992  
Cont: RO69RZBR0000060005500797  
Banca: RAIFFEISEN BANK PLOIESTI  
Capital Social : 5 285 Lei

CONCESIONAR AUTORIZAT



**S.C. ELCANI S.R.L.**  
C.I.F.: RO 1350977  
TEL.: 0244 407 451  
Nr. înreg. 279 Data 07.06.2012

- 1 JUN 2012

MUNICIPIUL PLOIESTI  
ÎNREGISTRARE  
010051

*SVPC  
11.06.2012*

*06.06.2012  
49 scutar  
[Signature]*

Domnule Primar.

Subsemnata Stan Nicoleta Mara , CNP 2691129293137, in calitate de administrator al SC Elcani SRL – Ploiesti , va aduc la cunostintă intentia companiei pe care o reprezint , de a achizitiona terenul situat in Ploiesti , str. Traian nr.117 ,aflat in proprietatea Primariei Municipiului Ploiesti si inregistrat la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ,Carte Funciara nr.132481, numar cadastral 2877 ( teren ) si dat in folosinta noastra prin contractul de inchiriere nr. 194657 / 30.10.2003, prelungit prin act aditional nr.10 /015301/23.09.2010

Mentionez ca pe acest teren se afla o cladire achizitionata in anul 2003 , prin licitatie publica, de la Consiliul Local Ploiesti si adjudecata cu procesul verbal nr. 183887 / 25.07.2003.

Dupa achizitionarea acestei cladiri , in baza Autorizatiei de Construire nr. 162/ 18.03.2005 , cu acordul Primariei Municipiului Ploiesti , am construit show-room-ul auto si hala de reparatii aferenta acestuia .

Intre timp am inceput demersurile pentru intabularea respectivelor cladiri . Pe langa acestea vom intabula, tot pe cheltuiala noastra si terenul situat la aceeași adresa, Ploiesti – str. Traian nr.117 , in urma raspunsului favorabil dat de dumneavoastra, nr. 9295/2012 din data de 30 mai 2012 , la solicitarea noastra de a ne permite acest lucru.

In continuare , pentru a putea face orice investitii , fie prin fonduri europene, fie prin finantare directa de la banci , ni se solicita in mod nemijlocit ca terenul sa fie in proprietatea noastra , altfel nu ni se ia in considerare nici intentia de a investi , nici garantia asupra imobilului .

Avand in vedere cele prezentate mai sus si faptul ca unitatea noastra functioneaza inca din anul 1992 ca un bun investitor si contribuabil al Municipiului Ploiesti , va rugam sa aprobati achizitionarea terenului .

01.06.2012

Cu consideratie,

Nicoleta Mara Stan  
Director General

[Signature]



*Sin. Patrimoniului  
08.06.2012  
[Signature]*



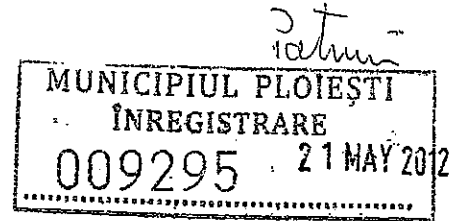
## SC ELCANI SRL

Str Traian, Nr 104-106, CP 100346,  
PLOIESTI  
Tel: 0244.407.451, Fax: 0244.407.450  
CIF: RO1350977; J29/1030/1992  
Cont: RO69RZBR0000060005500797  
Banca: RAIFFEISEN BANK PLOIESTI  
Capital Social : 5 285 Lei

CONCESIONAR AUTORIZAT



STAN NICOLETA MARA  
SVP  
23.05.2012  
M



Domnule Primar,

Subsemnata Stan Nicoleta Mara , CNP 2691129293137, in calitate de administrator al SC Elcani SRL – Ploiesti , prin prezenta , va solicit acceptul de a intabula , pe cheltuiuala noastra, la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara , terenul situat in strada Traian nr.117 , aflat in proprietatea Municipiului Ploiesti .

Solicitam acest lucru deoarece am inceput demersurile de inscriere a cladirilor proprietatea SC ELCANI SRL , ridicate in baza Autorizatiei de Construire nr.162/18 martie 2005, la aceeaasi adresa , respectiv Ploiesti , str. Traian nr. 117 si oricum se vor face masuratorile aferente atat cladirilor, cat si ale terenului .

21.05.2012

Cu consideratie,

Nicoleta Mara Stan  
Director General  
SC ELCANI SRL

Domnului Primar al Municipiului Ploiesti

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI

PLOIESTI

SERVICIUL PUBLIC

FINANTE LOCALE

PATRIMONIUL

ADMINISTRAREA

CENTRUL FISCAL NR. 1

**CONTRACT DE INCHIRIERE**

pentru terenuri care apartin domeniului privat

Incheiat astazi 30.11.2003

*Am primit  
in exemplar  
30.10.2003*

In temeiul art. 1411 Cod Civil, art. 123 al.2 din Legea nr. 215/2001, art. 5 al. 2 din Legea nr. 213 / 1998

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

**Consiliul Local al municipiului Ploiesti**, prin **Serviciul Public Finante Locale** si **Administrarea Patrimoniului**, reprezentat prin dl. **Director Ion Marina**,

si

**SC Elcani SRL** in calitate de chirias, cu sediul in Ploiesti, str. Traian nr. 104 - 106, inregistrata la Oficiul Registrul Comertului sub nr. J29/1030/27.03.1992, avand cod unic de inregistrare 1350977, reprezentata prin d-na. Stan Nicoleta, in calitate de unic asociat, domiciliata in Ploiesti, str. Traian nr. 106, posesor al C.I seria PH nr. 021910, cod numeric personal 2691129293137 eliberat(a) de Politia Ploiesti la data de 13.03.1998, au convenit sa incheie prezentul contract de inchiriere.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1.** Proprietarul asigura chiriasului folosinta terenului in suprafata de **1839 mp.**, teren ce apartine domeniului privat al localitatii situat in Ploiesti, **str. Traian nr. 117**, din care **475,18 m.p.** sunt ocupati de constructii:

Corpul 1 - Magazie, avand suprafata construita de 22,34 m.p.;

Corpul 2 - Atelier vulcanizare, avand suprafata construita de 16,32 m.p.;

Corpul 3 - Magazie, avand suprafata construita de 48,62 m.p.;

Corpul 4 - Cladire administrativ, avand suprafata construita de 274,10 m.p.;

Corpul 5 - Magazie, avand suprafata construita de 83,93 m.p.;

Corpul 6 - Post trafo, avand suprafata construita de 6,25 m.p.;

Corpul 7 - Magazie, avand suprafata construita de 23,35 m.p.,

dobandite prin licitatie publica din data de 25.07.2003, conform procesului verbal de adjudecare nr. 183887/ 25.07.2003.

**Art. 2.** Predarea - primirea bunului se va consemna intr-un proces - verbal ce va fi incheiat la data predarii, in termen de 10 zile de la perfectarea contractului.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 3.** Prezentul contract de inchiriere se incheie pe o perioada de 1 (un) an cu drept de prelungire, cu incepere de la data de **01.11.2003** pana la data de **01.11.2004**.

**Art. 4.** La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.



In acest sens, cu 30 de zile inainte de expirarea contractului, chiriasul poate solicita in scris, reinnoirea acestuia.

In cazul in care partile nu convin asupra reinnoirii contractului, chiriasul este obligat sa paraseasca terenul la expirarea termenului contractual. Evacuarea chiriasului se va face in conform prevederilor legale in vigoare, iar chiriasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data evacuarii sau pana la parasirea efectiva a terenului.

Art. 5. In prezentul contract nu isi gaseste aplicabilitatea art. 1437 Cod Civil, in sensul ca tacita relocatiune nu opereaza.

Prin urmare, la expirarea termenului prevazut, contractul nu se prelungeste de drept.

#### IV. PRETUL CONTRACTULUI SI MODALITATI DE PLATA

Art. 6. Pretul inchirierii, respectiv chiria, este de **296,93** U.S.D. lunar, conform Hotararii nr. 9/2000 si 109/2000 ale Consiliului Local al municipiului Ploiesti. Chiriasul va plati chiria incepand cu data de **01.11.2003**.

Pentru perioada **25.07.2003 – 31.10.2003** suma datorata pentru folosinta terenului va fi platita de catre SC Elcani SRL pana la data de **30.10.2003**.

Art. 7. Chiria va fi platita de chirias lunar, pana la data de 05 a lunii urmatoare lunii pentru care se face plata in contul de virament al proprietarului nr. 212202072844855 deschis la Trezoreria Ploiesti.

Nota de plata in care este inscrisa chiria datorata va fi emisa lunar pana la data de 30 ale lunii in curs de catre Serviciul Public Finante Locale si Administrarea Patrimoniului.

Art. 8. In cazul in care, chiriasul nu plateste la termenul scadent, va suporta majorari de intarziere conform legislatiei in vigoare.

Art. 9. Proprietarul are dreptul sa recalculeze chiria si majorarile de intarziere, potrivit actelor normative sau Hotararilor Consiliului Local al municipiului Ploiesti, ce intervin dupa incheierea contractului, cu conditia notificarii chiriasului de aplicarea noilor tarife ce se refera la chirie.

#### V. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 10. Obligatiile proprietarului sunt urmatoarele:

- sa predea terenul la termenul convenit de parti, ocazie cu care se va incheia procesul verbal de predare – primire, datat si semnat de ambele parti contractante;

- sa nu stanjeneasca pe chirias in exercitarea dreptului de folosinta asupra terenului inchiriat, pentru perioada stabilita in prezentul contract;

- sa controleze periodic, terenul inchiriat in sensul folosirii acestuia potrivit destinatiei sale si a scopului pentru care a fost incheiat contractul de inchiriere.

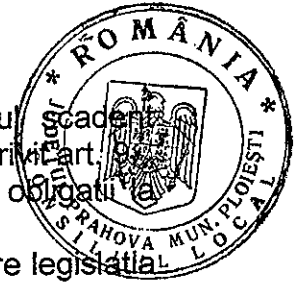
Art. 11. Obligatiile chiriasului:

- sa asigure integritatea bunului inchiriat;

- sa foloseasca terenul, numai potrivit destinatiei sale si a scopului pentru care a fost incheiat contractul de inchiriere;



- are obligatia sa plateasca proprietarului chiria la termenul convenit in contract, inclusiv in cazul modificarii cuantumului chiriei potrivit art. 9;
- sa achite impozitul pe cladiri, impozitul pe teren si celelalte obligatii bugetul local stabilite prin lege;
- sa achite TVA la chiria stabilita prin contract in conditiile in care legislatia o va cere;
- sa permita proprietarului sa controleze modul in care este folosit terenul inchiriat;
- chiriasul il va instiinta in termen de maxim 24 de ore pe proprietar despre orice actiune a unei terte persoane care ii tulbura folosinta;
- are obligatia sa nu procedeze la schimbarea liniilor de granitire ale terenului inchiriat, asa cum au fost determinate in momentul predării de catre proprietar;
- chiriasul, la expirarea acestui contract, va pune la dispozitia proprietarului terenul inchiriat. In caz de refuz, proprietarul va proceda la promovarea unei actiuni de evacuare conform prevederilor legale in vigoare, chiriasul avand obligatia sa achite chiria pana la evacuarea de pe teren sau predarea efectiva a terenului.



## VI. SUBLOCATIUNEA SI CESIUNEA

Art. 12. Cesiunea contractului, sublocatiunea in tot sau in parte, sunt strict interzise fara acordul prealabil, scris, al proprietarului.

## VII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 13. Contractul de inchiriere inceteaza prin:

- acordul de vointa exprimat in scris al partilor contractante;
- expirarea termenului contractual;
- desfiintarea titlului proprietarului;
- reziliere, in caz de neexecutare a obligatiilor asumate;
- inceteaza de drept, cand nevoile urbanistice si administrative impun acest lucru.

## VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 14. Pentru nerespectarea obligatiilor prevazute in acest contract, partea in culpa datoreaza celeilalte parti daune.

Cuquantumul daunelor se va determina in functie de prejudiciul produs. Prejudiciul se va evalua printr-o expertiza tehnica.

Art. 15. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.

Modificarea contractului poate interveni si ca urmare a adoptarii unor acte normative sau hotarari ale Consiliului Local al municipiului Ploiesti ce cuprind dispozitii cu aplicabilitate in domeniu.



Forta majora asa cum e definita de lege apara de raspundere pe oricare  
din parti, cu conditia notificarii in 10 zile de la producerea evenimentului.



## PACT COMISORIU EXPRES

Art. 16. In caz de neexecutare, contractul se considera desfiintat de drept la solicitarea Consiliului Local al municipiului Ploiesti fara punere in intarziere si fara nici o formalitate prealabila in cazul in care chiriasul nu-si executa obligatiile contractuale (total sau partial).

Prin urmare, rezilierea intervine de drept, de indata ce a expirat termenul de executare fara a fi necesara notificarea.

### IX. LITIGII

Eventualele litigii care s-ar putea ivi in legatura cu acest contract, vor fi solutionate pe cale amiabila, iar daca partile nu cad de acord, vor fi solutionate de instanta de judecata competenta.

Contractul s-a incheiat in 2(doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Consiliul Local al municipiului Ploiesti  
Serviciul Public Finante Locale  
si Administrarea Patrimoniului,  
DIRECTOR,  
Ion Marina

DIRECTOR ADJUNCT,  
Gheorghe Bratosin

Vizat pentru control  
financiar preventiv  
Anca Stefan  
VIZAT CONTROL  
PREVENTIV FINANCIAR  
Anca Stefan  
An. Luna  
Semnatura

SEF SERVICIU,  
Viorica Patrascu

VIZAT SERVICIUL JURIDIC,

Intocmit,  
Dana Banu

Chirias,  
SC Elcani SRL





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

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

**R A P O R T**

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 1839 mp situat în Ploiești, str. Traian nr. 117 către S.C. Elcani S.R.L., nr. cadastral 132481

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 hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 1839 mp situat în Ploiești, str. Traian nr. 117 către S.C. Elcani S.R.L., nr. cadastral 132481

a emis:

*AVIZ DE FAVORABIL*

**PREȘEDINTE,  
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,  
Cristian Ganea**

**Data:** 10.09.2013