



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarâre privind concesionarea directă a unui teren către Tudor Tabirca Petruta si Tudor Tabirca Radu Valentin în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, strada Spaiului nr.4, bl.37L, ap.1, parter, prin edificarea unui balcon

În exercitarea atributiilor conferite prin Legea nr.215/2001, privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul Local hotaraste darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor ce apartin domeniului public sau privat de interes local.

Concesionarea pentru extinderea constructiilor existente pe terenurile alaturate ce apartin domeniului privat al localitatii este posibila în conditiile art.15, litera e), din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Tudor Tabirca Petruta si Tudor Tabirca Radu Valentin, în calitate de proprietari al apartamentului situat în Ploiesti, strada Splaiului nr.4, bl.37L, ap.1, parter, în baza contractului de vanzare - cumparare autentificat sub nr.5029/22.11.2012, a solicitat prin adresa înregistrata la Municipiul Ploiesti la nr.9537/30.05.2013 concesionarea terenului în suprafata de 7,44 mp situat la adresa sus mentionata, în vederea edificarii unui balcon.

Având în vedere cele prezentate precum si necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, propunem concesionarea terenului proprietatea Municipiului Ploiesti în suprafata de 7,44 mp adiacent imobilului situat în Ploiesti, strada Spaiului nr.4, bl.37L, ap.1, parter catre Tudor Tabirca Petruta si Tudor Tabirca Radu Valentin pentru edificarea unui balcon la adresa sus mentionata.

Fata de cele prezentate, supunem analizei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Ploiesti proiectul de hotarâre alaturat.

Consilieri:

Dumitru Cristian

Ganea Cristian

Popa Constantin

Popa Gheorghe

Bolocan Iulian



AVIZAT,
VICEPRIMAR,
Iulian Teodorescu

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarâre privind concesionarea directă a unui teren către Tudor Tabirca Petruta si Tudor Tabirca Radu Valentin în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, strada Spaiului nr.4, bl.37L, ap.1, parter, prin edificarea unui balcon

Potrivit art.15, litera e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, terenurile destinate construirii se pot concesiona, fara licitatie publica, cu plata taxei de redeventa stabilita potrivit legii, pentru extinderea constructiilor pe terenurile alaturate la cererea proprietarilor sau cu acordul acestora.

Prin cererea nr.9537/30.05.2013, cu documentatia aferenta anexata, Tudor Tabirca Petruta, în calitate de proprietar, în baza contractului de vnzare - cumparare autentificat sub nr.5029/22.11.2012, al apartamentului situat în Ploiesti strada Spaiului nr.4, bl.37L, ap.1, parter, solicita concesionarea terenului în suprafata de 7,44 mp în vederea edificarii unui balcon.

Terenul în suprafata de 7,44 mp adiacent apartamentului situat în Ploiesti, strada Spaiului nr.4, bl.37L, ap.1, parter face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare.

Conform Certificatului de urbanism nr.238/05.04.2013, terenul propus spre concesionare are folosinta actuala - curti constructii si se încadreaza în zona valorica A conform prevederilor Hotarârii nr.553/2011 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti.

Tudor Tabirca Petruta a obtinut avizele si acordurile privind utilitatile urbane si infrastructura stabilite prin Certificatul de urbanism nr.238/05.04.2013.

Cererea doamnei Tudor Tabirca Petruta prin care solicita concesionarea terenului în suprafata de 7,44 mp, în vederea extinderii apartamentului situat în Ploiesti, strada Spaiului nr.4, bl.37L, ap.1, parter prin edificarea unui balcon a fost analizata în cadrul Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti - Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comerț, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale în sedinta din data de 16.07.2013 si a fost avizata favorabil.

Conform raportului de evaluare întocmit de catre SC FIDOX SRL Brasov - Evaluator, valoarea terenului adiacent apartamentului situat în strada Spaiului nr.4, bl.37L, ap.1, parter, în suprafata de 7,44 mp a fost stabilita la **38,00 euro/mp**, rezultând o valoare totala de **283 euro** echivalentul a **1.264 lei** la un curs de **4,4705 lei/euro**.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea terenului în suprafata de 7,44 mp adiacent apartamentului situat în Ploiesti, strada Spaiului nr.4, bl.37L, ap.1, parter, catre doamna Tudor Tabirca Petruta în vederea extinderii apartamentului

proprietate personala prin edificarea unui balcon, pe o perioada de 49 ani. Consideram ca este necesara recuperarea valorii terenului, stabilita de SC FIDOX SRL Brasov - Evaluator, în termen de 25 ani, rezultând o redeventa anuala de ~~50,56~~ lei. Redeventa stabilita se va achita de catre concesionar pe toata durata concesiunii. Aceasta se va actualiza anual cu indicele de inflatie comunicat de Institutul National de Statistica. Plata redeventei se va efectua anual pâna la data de 15 martie a fiecarui an.



DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Florin Petrache

Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri in Domeniul Public si Privat
Sef Serviciu
Gabriela Mindrutiu

Compartiment Valorificare Patrimoniu, Dirigentie si Urmarirea Comportarii in
Timp a Constructiilor
Elena Licu

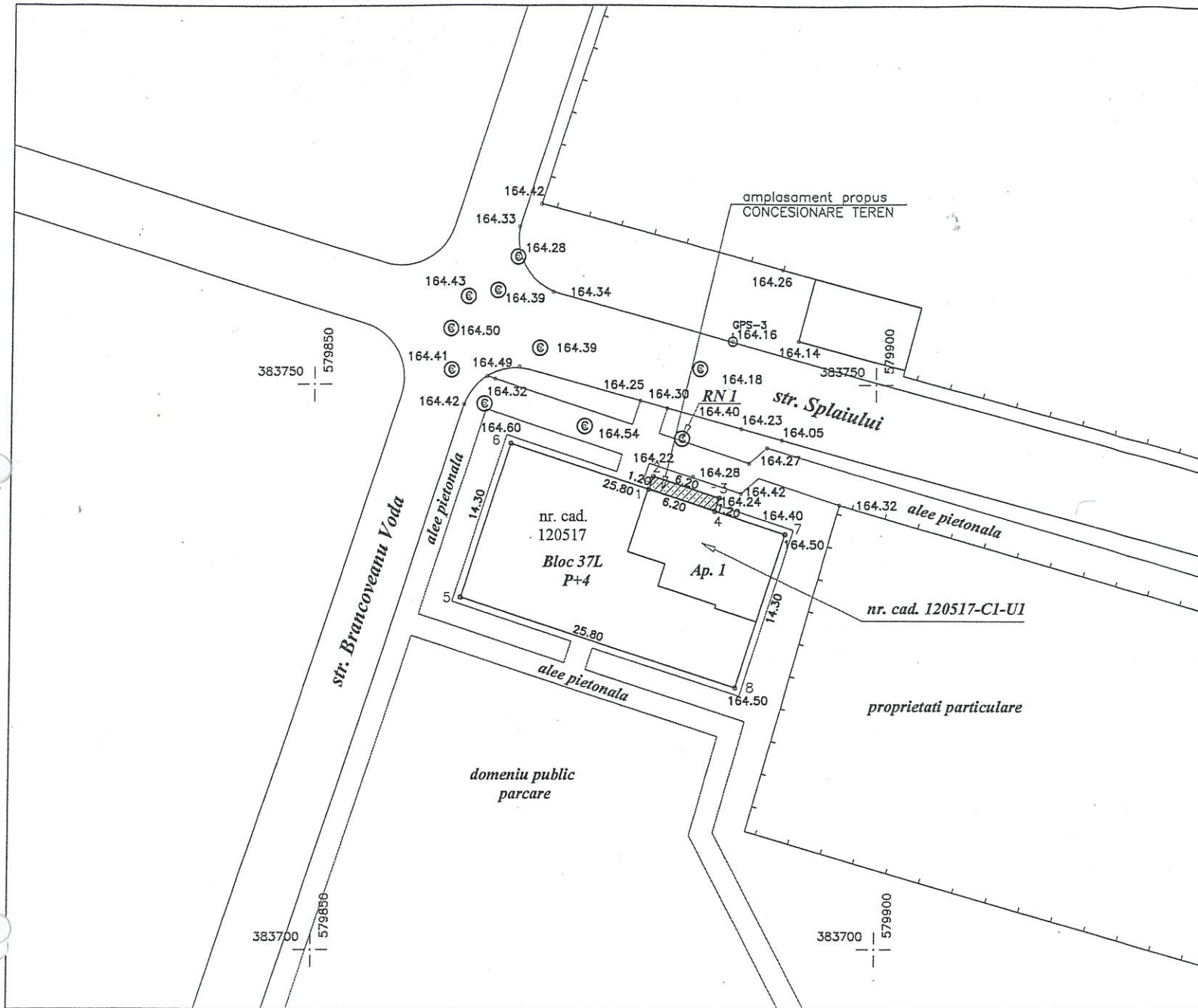
VIZAT,

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

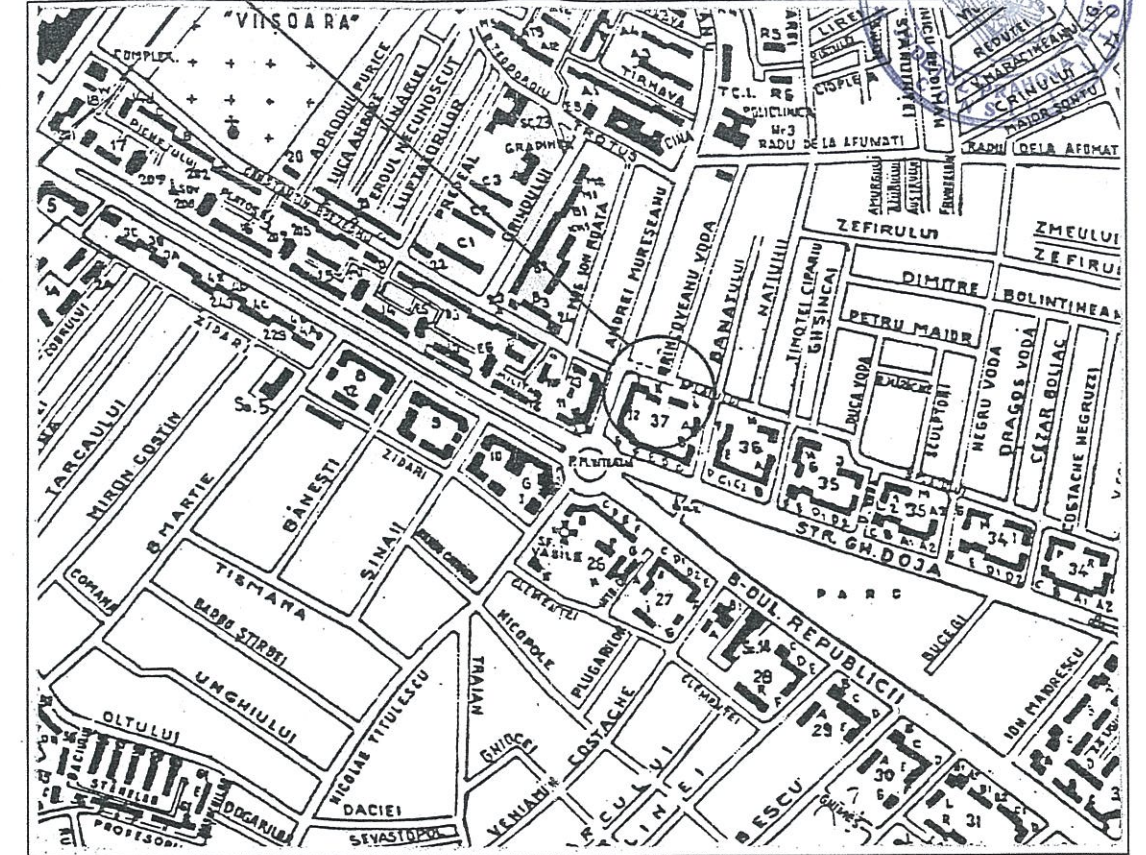
DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR EXECUTIV,
Nicoleta Craciunoiu

19 SEP 2013

SUPTO TOPOGRAFIC
scara 1 : 500



ANEXA NR. 1 la HCL 381/2013
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1 : 10 000



TERITORIU ADMINISTRATIV : PLOIEȘTI
Adresa: mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 4, Bl. 37L, Parter, ap. 1, jud. Prahova.
Proprietar: TUDOR-TABARCA PETRUTA si TUDOR-TABARCA RADU-VALENTIN din mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 4, Bl. 37L, Parter, ap. 1, jud. Prahova.
Act de proprietate: Contract de vânzare-cumpărare nr. 5029 din 22.11.2012.
Corpul de proprietate are NR. CAD. 120517-C1-U1.
Certificat de urbanism nr. 238 din 05.04.2013.
Suprafata utilă apartament: 79.55 mp. (in acte S.constr.=94.32 mp.)
Suprafata teren: 20.55 mp. (in folosinta)
Cota indiviză: 5.58 %
Suprafata bloc S=369.00 mp. (S=369.00 mp. din măsurători)
SUPRAFATA TEREN PROPUS PENTRU CONCESIONARE = 7,44 mp.

Vizat O.C.P.I.-Prahova conf.L.50/1991
Republicata in 2004

INVENTAR DE COORDONATE
TEREN PROPUS PENTRU CONCESIONAT

DEN PUNCT CONT	COORDONATE		DIST [m]
	X[m]	Y[m]	
1	383740.72	579879.83	1.20
2	383741.86	579880.20	
3	383739.93	579886.09	
4	383738.79	579885.72	

Suprafata totala masurata: S=7,44 mp.

INVENTAR DE COORDONATE TEREN BLOC 61H2

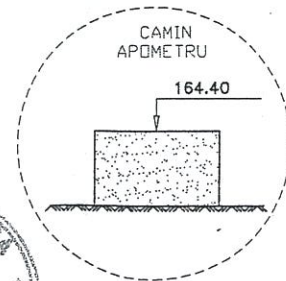
DEN PUNCT CONT	COORDONATE		DIST [m]
	X[m]	Y[m]	
5	383731.18	579863.02	14.30
6	383744.77	579867.48	
7	383736.73	579891.99	
8	383723.15	579887.54	

Suprafata totala masurata: S=369.00 mp.

LEGENDA

—x—x—	GARD PLASA DE SARMA	—●—●—	CONDUCTA GAZ
—	GARD LEMN	—●—●—	CONDUCTA APA
—	GARD BETON	⊠ ⊡	CAMIN VENTILE
—	GARD METAL	⊠ ⊡	CAMIN CANALIZARE
⊙	PUNCT DE STATIE	⊠	REPER DE NIVELMENT
⊙	L.E.A. BETON	⊠	PUNCT COTAT

R.N.1
REPER NIVELMENT



PERSOANA FIZICA
DRAGOMIR L. TRAIAN „LEOTEH”
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA
AN.C.P.I. aut. seria RO-B-F nr. 0034/2010

Sistem de proiectie STEREOGRAFICA '70. Plan de referinta Marea Neagra.

OBIECTUL: SUPTO TOPOGRAFIC
pentru plan de situatie in vederea obtinerii autorizatiei de CONSTRUIRE BALCON PARTER

Scara 1:500
1:10000
Proprietar: TUDOR-TABARCA PETRUTA si TUDOR-TABARCA RADU-VALENTIN din mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 4, Bl. 37L, Parter, ap. 1, jud. Prahova.



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
STRADA SPLAIULUI NR.4 BL.37L AP.1
PLOIEȘTI



Data: 10.09.2013



Referitor la: Evaluare - **TEREN INTRAVILAN – STRADA SPLAIULUI NR.4 BL.37L AP.1 - 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 autorizația nr.23/01.04.2013, 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 al contractului subsecvent nr.14534/02.09.2013 încheiat cu MUNICIPIUL PLOIEȘTI, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând MUNICIPIULUI PLOIEȘTI.

1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat pe strada Splaiului nr.4, bl.37l, ap.1, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 7,44 mp proprietatea municipiului Ploiești, județ Prahova. Terenul este propus pentru concesionare în vederea edificării unui balcon.

2. 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 concesionării*.

3. Proprietarul bunului imobil MUNICIPIUL PLOIEȘTI

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

5. Data evaluării : 10.09.2013

Data inspectării bunului imobil: 10.09.2013.

6. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standarde Internaționale de Evaluare 2011;
- IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 10.09.2013

7. Valoarea propusă Raportul de evaluare determină valoarea proprietății imobiliare în vederea concesionării. 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 :

1.264 LEI ≈ 283 EURO

(169,88 LEI / mp ≈ 38,00 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4705 LEI din 10.09.2013

Valoarea redevenței este :

50,56 LEI/AN ≈ 11,32 EURO/AN

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4705 LEI din 10.09.2013



8. 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 : 10.09.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu

**Declarație de certificare**

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente 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 : 10.09.2013

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 teren intravilan situat pe strada Splaiului nr.4, bl.371, ap.1, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafața de 7,44 mp proprietatea municipiului Ploiești, județ Prahova. Terenul este propus pentru concesionare în vederea edificării unui balcon.

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 concesionării.

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 10.09.2013 în prezența reprezentanților proprietarului **MUNICIPIUL PLOIEȘTI** cu sediul în Ploiești, b-ul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentată de **IULIAN BĂDESCU – PRIMAR** și a reprezentanților concesionarului. 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 septembrie 2013. Data evaluării este **10.09.2013**.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4705 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 10.09.2013. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.8. Standardele aplicabile Metodologia de calcul a *valorii de piață* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :



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

Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații)

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

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- ◆ Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- ◆ Catalog "Aplicații cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL București 2010
- ◆ Îndrumar pentru evaluare –T; EVALUAREA TERENULUI editura IROVAL București 2013
- ◆ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe 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
- ◆ Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

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

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

1.11. Condiții limitative

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

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

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

Capitolul 2 DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil

Date generale privind dreptul de proprietate:

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

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat pe strada Splaiului nr.4, bl.371, ap.1, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 7,44 mp proprietatea municipiului Ploiești, județ Prahova. Terenul este propus pentru concesionare în vederea edificării unui balcon.

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.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat pe strada Dealul cu Piatră nr.3, bl.28, sc.B, ap.3, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 3,45 mp proprietatea municipiului Ploiești, județ Prahova. Terenul este propus pentru concesionare în vederea edificării unui balcon.

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

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

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat pe strada Splaiului nr.4, bl.371, ap.1, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 7,44 mp proprietatea municipiului Ploiești, județ Prahova. Terenul este propus pentru concesionare în vederea edificării unui balcon. Terenul este plat 100% și liber.

Capitolul 3

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

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

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

Piața studiată este cea a terenurilor în general.

Natura zonei studiate este: zona rezidențială.

3.2. Analiza cererii

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

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

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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



Capitolul 4

DEFINIȚII IVS (INTERNATIONAL VALUATION STANDARD)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi 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

Piața 11. O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului,ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. În efectuarea unei evaluări bazate pe date de piață, circumstanțele factice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumpărător potențial nu sunt relevante, deoarece atât vânzătorul hotărât, cât și cumpărătorul hotărât sunt persoane sau entități ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piață. Aceste atribute sunt comentate în cadrul conceptual referitor la *valoarea de piață*. Cadrul

conceptual cere, de asemenea, excluderea oricărui element al *valorii speciale* sau oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților pe piață

Factorii specifici entității 21. Factorii care sunt specifici unui anumit cumpărător sau vânzător și care nu sunt disponibili participanților pe piață sunt excluși din datele de intrare utilizate la o evaluare bazată pe informații de piață. Exemple de factori specifici entității, care pot să nu fie disponibili majorității participanților pe piață, sunt următorii: (a) valoarea suplimentară rezultată din crearea unui portofoliu de active similare, (b) 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 faptice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic; (f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” este una care are loc între părți care nu au o relație anumită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără legătură între ele, fiecare acționând în mod independent; (g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de *data evaluării*; (h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât

cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările efective și potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării; (i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

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

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

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

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

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

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

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

38. Aceasta este un *tip al valorii* specific entității. Deși valoarea pentru proprietar a unui activ poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest *tip al valorii* reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. *Valoarea de investiție* reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției. Diferența dintre *valoarea de investiție* a unui activ și *valoarea lui de piață* reprezintă motivația pentru cumpărători sau pentru vânzători de a intra pe piață.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ipoteza că întreprinderea este transferată ca o entitate completă aflată în exploatare,
- ipoteza că activele folosite într-o întreprindere sunt transferate separat de întreprindere, fie în mod individual, fie ca grup,
- ipoteza că un activ evaluat individual este transferat împreună cu alte active complementare
- ipoteza că un pachet de acțiuni este transferat fie ca pachet, fie în considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

67. Exemple de date de intrare reale sunt:

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

68. Exemple de date de intrare asumate sunt:

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

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

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

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

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

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

IVS 230 DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

COMENTARIU Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

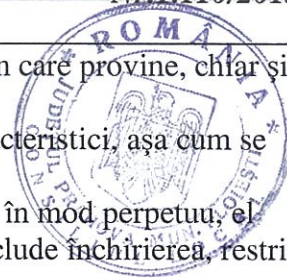
C1. Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(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 celui 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 net (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 întreținerea sau entitatea din care face parte.

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

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

Aplicabilitatea și limitările tehnicilor de evaluare a terenului

1. Comparația directă

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

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

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

2 Extracția

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

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

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

3 Alocarea

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

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

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

4. Tehnica reziduală

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

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

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

5 Capitalizarea rentei funciare

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

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

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

6. Analiza parcelării și dezvoltării

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

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

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

Capitolul 5

EVALUAREA IMOBILULUI

5.1. Generalități

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat pe strada Splaiului nr.4, bl.371, ap.1, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 7,44 mp proprietatea municipiului Ploiești, județ Prahova. Terenul este propus pentru concesionare în vederea edificării unui balcon.

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.

Imobilele existente în zonă sunt de natura spații rezidențiale se dorește ca terenul să fie concesionat, terenul este liber. CMBU este cea de edificare balcon.

5.3. Evaluarea proprietății**5.3.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe**

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

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin 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	1.502,00 mp	17,05 m	toate	Nu	38,61 EUR/mp
Ploiești	500,00 mp	15,00 m	toate	Nu	95,00 EUR/mp
Ploiești	910,00 mp	11,00 m	parțial	Nu	100,00 EUR/mp
Ploiești	1.300 mp	100,00 m	parțial	Nu	70,00 EUR/mp

Terenul evaluat:

Situarea terenului	Suprafața	Front stradal	Utilități	Preț / mp
Ploiești (total bloc)	369,00 mp	-	da	-
concesiune	7,44 mp			

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoarea de piață terenului prin metoda comparației, este:

1.264 LEI ≈ 283 EURO

(169,88 LEI / mp ≈ 38,00 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4705 LEI din 10.09.2013

Elemente de comparație	Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.2	Comp.4
Adresă	Ploiești - str.Splaiului	Ploiești - zona Rudului	Ploiești - zona Albert	Ploiești - zona Mărășești	Ploiești - zona Râfov
Suprafață	369,00	1.502,00	500,00	910,00	1.300,00
Front stradal (ml)	-	17,05	15,00	11,00	100,00
Acces	un front	un front	un front	două fronturi	un front
Data	10.09.2013	10.09.2013	10.09.2013	10.09.2013	10.09.2013
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)		38,61	95,00	100,00	70,00
1 Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție %		-15%	-15%	-15%	-15%
Corecție (€/mp)		-5,79	-14,25	-15,00	-10,50

	Preț corectat (€/mp)		32,82	80,75	85,00	59,50
2	Dreptul la proprietate Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	deplin	deplin 0 32,82	deplin 0 80,75	deplin 0 85,00	deplin 0 59,50
3	Condiții de piață (data) Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	10.09.2013	10.09.2013 0,00 32,82	10.09.2013 0,00 80,75	10.09.2013 0,00 85,00	10.09.2013 0,00 59,50
4	Condiții de finanțare Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	cash	cash 0 32,82	cash 0 80,75	cash 0 85,00	cash 0 59,50
5	Condiții de vânzare Corecție % Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	concesionar	liber -25% -8,20 24,61	liber -25% -20,19 60,56	liber -25% -21,25 63,75	liber -25% -14,88 44,63
6	Zonare Corecție % Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	semicentral	inferior 5% 1,23 25,84	superior 0% 0,00 60,56	superior 0% 0,00 63,75	superior 0% 0,00 44,63
7	Tip Corecție % (cf.stud.piata) Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	Cotă indiviză	Construcții rezidențial -20% -5,17 20,68	Construcții rezidențial -20% -12,11 48,45	Construcții rezidențial -20% -12,75 51,00	Construcții rezidențial -20% -8,93 35,70
8	Utilități Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	toate	da 0,00 20,68	da 0,00 48,45	da 0,00 51,00	da 0,00 35,70
9	Construit Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	construit	liber -10,00 10,68	liber -10,00 38,45	liber -10,00 41,00	liber -10,00 25,70
10	Front stradal Corecție % Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	-	17,05 0% 0,00 10,68	15,00 0% 0,00 38,45	11,00 0% 0,00 41,00	100,00 0% 0,00 25,70
11	Suprafață Concesionat Corecție % Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	369,00 7,44	1.502 -11,33% -1,21 9,47	500 -1,31% -0,50 37,95	910 -5,41% -2,22 38,78	1.300 -9,31% -2,39 23,31
PREȚ CORECTAT (€/mp)			9,47	37,95	38,78	23,31
CORECȚIA TOT. NETĂ			-29,14	-57,05	-61,22	-46,69
CORECȚIA TOT. NETĂ %			-75%	-60%	-61%	-67%
CORECȚIA TOT.BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)			31,61	57,05	61,22	46,69
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			96,30%	70,65%	72,02%	78,48%
VALOARE PROPUȘĂ (€/mp)			38,00			
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)			169,88			
VALOARE TOTALĂ TEREN (Lei)			1.263,91			
VALOARE TOTALĂ TEREN (€)			282,72			

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.2, deci valoarea propusă este 38,00 Lei/mp

Justificarea corecțiilor : Suprafața de 369,00 mp este suprafața totală a blocului
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 proprietar. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condițiile de vânzare – subiectul va fi concesionat, comparabilele fiind la vânzare liberă se aplică o corecție de -20%

Zonare – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile fiind în zone similare sau in zone inferiare se aplică o corecție de 5%

Tip teren – s-au aplicat corecții de -20%

Utilități – nu s-au aplicat corecții

Construit – terenul subiect este liber dar suprafața de referință este cota indiviză a blocului de locuințe

Front stradal – nu s-au aplicat corecții

Suprafața – s-au aplicat corecții procentuale pentru diferențele de suprafață

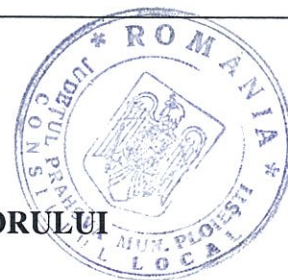
5.4.STABILIREA REDEVENȚEI

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

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

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport. Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare” a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

1. VALOARE TEREN = 283,00 EURO
2. PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII TERENULUI = 25 ANI
3. DURATA CONCESIONĂRII = 49 ANI
4. REDEVENȚĂ TEREN = $283,00 : 25 = 11,32$ EURO/AN



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 :
1.264 LEI ≈ 283 EURO
(169,88 LEI / mp ≈ 38,00 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA
curs LEI / EURO = 4,4705 LEI din 10.09.2013

Valoarea redevenței este :
50,56 LEI/AN ≈ 11,32 EURO/AN
Valoarea nu conține TVA
curs LEI / EURO = 4,4705 LEI din 10.09.2013

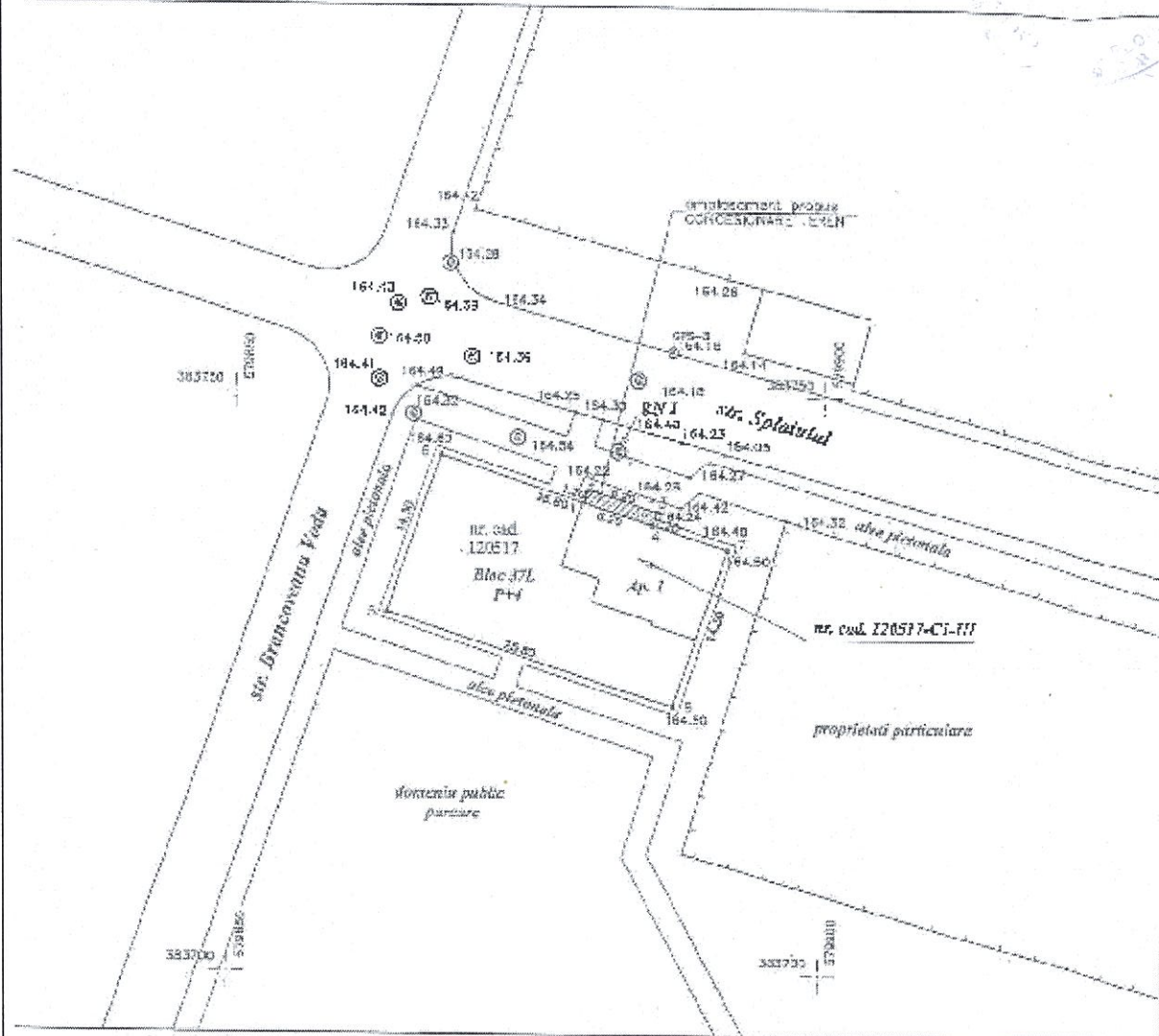
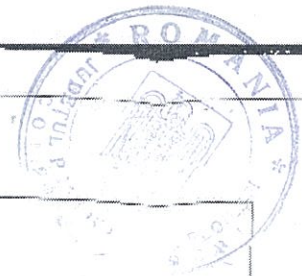
Data: 10.09.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



SUPORT TOPOGRAFIC
scara 1 : 500



INVENTAR DE COORDONATE
TEREN PROPRIU PENTRU CONCESIONAT

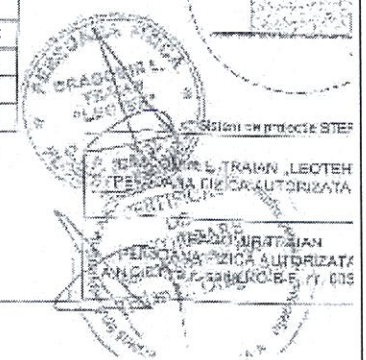
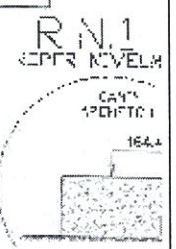
IDEN PLNCT CENT	COORDONATE		DIST (m)
	X(m)	Y(m)	
1	383740.72	579979.52	5.25
2	383741.55	579980.21	6.80
3	383739.53	579986.02	1.50
4	383738.79	579985.77	6.25

Suprafata totala masurata: S=7,44 mp.

INVENTAR DE COORDONATE TEREN BLOC PT.2

IDEN PLNCT CENT	COORDONATE		DIST (m)
	X(m)	Y(m)	
5	383731.18	579963.07	1.37
6	383744.77	579887.48	23.00
7	383738.73	579891.89	14.30
8	383723.18	579867.24	25.84

Suprafata totala masurata: S=359,90 mp.





SC
03062013
P

Domnule Primar,

MUNICIPIUL PLOIEȘTI
ÎNREGISTRARE
009537
30.05.2013

Subsemnatul(a) TUDOR TABIRCA PETRUȚA, domiciliat(a) în
PLOIEȘTI....., str. SPLAIULUI....., nr. 4., bl. 37L, sc.,
ap. 1...., va rog sa-mi aprobați concesionarea terenului în suprafața
de 7,44 mp în vederea construirii unui balcon la parterul blocului.

Anexez următoarele copii xerox:

- Certificatul de urbanism și avizele impuse prin acesta; ✓
- Actul de proprietate asupra locuinței;
- Plan de amplasament întocmit de o persoană fizică autorizată cu evidențierea suprafeței terenului solicitat pentru concesionare;
- Proiectul balconului propus și întocmit de CONSPROIECT;
- Copie B.I./C.I.

TEL. 0755100316

Data,

30.05.2013

Semnatura,



Domnului Primar al Municipiului Ploiesti

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Nr. 300955 din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 238 Din: 05 APR. 2013

In scopul:

CONSTRUIRE BALCON PARTER

Ca urmare cererii adresate de TUDOR-TABIRCA PETRUTA,
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____,
strada STR. SPLAIULUI, nr. 4, bl. 37L,
sc. _____, et. _____, ap. 1, tel/fax _____, e-mail _____,
si TUDOR-TABIRCA RADU-VALENTIN
cu domiciliul/sediul in judetul Prahova, localitatea PLOIESTI,
satul _____, sectorul _____, cod postal _____,
sat/strada STR. Tamavei, nr. 1, bl. A1,
sc. _____, et. _____, ap. 131,
inregistrata la nr. 300955 din 19-02-2013,

Pentru imobilul — teren si/sau constructii — situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul _____, sectorul _____, cod postal: _____,
strada str. SPLAIULUI, nr. 4, bl. 37L,
sc. A, et. P, ap. 1, sau identificat prin: _____,
in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 209/1999

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara conform CVC cu ipoteca in favoarea BCR nr.5029/22.11.2012.
Terenurile pe care se vor construi balcoanele, sunt proprietatea municipiului Ploiesti.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale : zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de doua niveluri, locuinte colective, inclusiv functiuni complementare.
Terenul se incadreaza in zona valorica A, conform H.C.L. nr.553/2011.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR - N.11 / IScx; (POT = 50% ; CUT = 1,50).

Se recomanda ca documentatia tehnica sa fie intocmita de SC CONSPROIECT SA, proiectantul initial al blocului, conform competentelor stabilite de Legea nr.50/1991, republicata, in conformitate cu P.U.G. si R.L.U. aprobate de H.C.L. nr.209/1999.

In cazul in care documentatia tehnica va fi intocmita de alt proiectant autorizat, se va solicita acordul SC CONSPROIECT SA, conform prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

canalizare

alimentare cu energie electrica

alimentare cu energie termica

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectie civila

sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
- INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCTII

d.4) Studii de specialitate

A VIZ RASP PRIVIND PLANUL DE ELIMINARE A DESEURILOR PROVENITE DIN LUCRARI DE CONSTRUIRE SI DEMOLARI

Acordul proiectantului initial sau expertiza tehnica

Plan pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Prahova, conform Legii nr.50/1991, republicata - actualizat la zi;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
- nu este cazul

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

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

taxa timbru arhitectura 0.0005 din valoarea lucrarilor

taxa emitere autorizatie de construire 0.005 din valoarea lucrarilor

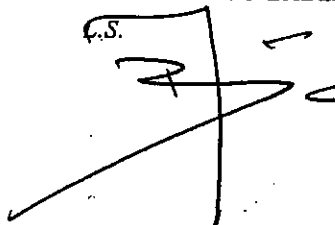
NOTA: Documentatia tehnica (in 2 exemplare ORIGINALE) va avea cadrul continut stabilit prin Anexa 1 din Legea nr.50/1991 republicata si actualizata, in conformitate cu HGR nr.925/1995, Legea nr.184/2001, Codul Civil republicat si intrat in vigoare la 01.11.2011, OMS nr.536/1997, Legea nr.114/1995.

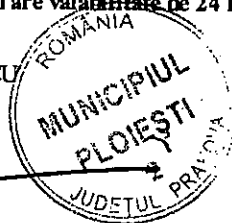
- plan anexa la actul de proprietate;

- rezolvarea situatiei juridice a terenului afectat de balcon ;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
IULIAN BADESCU

C.S.




SECRETAR,

IACOB OANA-CRISTINA

p. ARHITECT/SEF,
NEAGU RITA/MARCELA

p. DIRECTOR ADJUNCT,
DUMITRU DANIEL

Achitat taxa de 6 lei, conform chitantei nr. 660220 din 19-02-2013

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

Intocmit: LUDU RUXANDRA-ADRIANA - REFERENT DE SPECIALITATE, 15-03-2013

Verificat: CHIROIU DANIELA-OCTAVIA - SEF SERVICIU

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Subsemnații **DRĂGHICI DRAGOȘ RADU, cetățean român, CNP – 1740807293104**, cu domiciliul în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 4, bl.37L, ap.1, jud. Prahova, identificat cu CI seria PH nr. 830527/13.04.2009 eliberată de SPCLEP Ploiești și **DRĂGHICI ANDREEA MĂDĂLINA, cetățean român, CNP – 2730120293120**, cu domiciliul în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 4, bl.37L, ap.1, jud. Prahova, identificată cu CI seria PH nr. 521973/18.01.2005 eliberată de Pol. mun. Ploiești, soți (**căsătoriți în regimul comunitatii legale**), declarăm că vindem către **TUDOR – TĂBÎRCĂ RADU – VALENTIN, CNP – 1740917100028**, domiciliat în mun. Ploiești, str. Tîrnave, nr. 1, bl. A1, sc. I, et. 2 ap. 131, Jud. Prahova, identificat cu CI seria PH nr. 690620/15.06.2007 eliberată de SPCLEP Ploiești și **TUDOR – TĂBÎRCĂ PETRUȚA, CNP – 2780303214613**, domiciliată în mun. Ploiești, str. Tîrnave, nr. 1, bl. A1, sc. I, et. 2 ap. 131, Jud. Prahova, identificată cu CI seria PH nr. 388327/29.05.2003 eliberată de pol. Ploiești, soți (**căsătoriți în regimul comunitatii legale**) **apartamentul, proprietatea noastră, situat în mun. Ploiesti, str. Splaiului, nr. 4, bl.37L, parter, ap.1, jud.Prahova**, compus din patru camere de locuit și dependințe, în suprafața utilă de 79,55 m.p., suprafața construită măsurată de 94,32 m.p., suprafața construită din acte fiind de 108 m.p., precum și cota indiviză de 5,58 % din partile și dependințele comune ale imobilului, împreună cu dreptul de folosință asupra terenului aferent în suprafață indiviză de 20,55 m.p., care este proprietate de stat, urmand regimul prevazut de art. 36 din Legea nr. 18/1991, republicată----

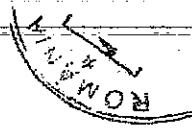
Apartamentul de mai sus are număr cadastral **9486/37L;A;1** și este înscris în CF a loc Ploiești nr. **120517-C1-U1** (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. **7351/I**), conform încheierii nr. 2193/02.02.2005 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.-----

Noi, vânzătorii, am dobândit apartamentul descris mai sus, prin cumpărare, în timpul căsătoriei noastre, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 265/01.02.2005 de notar public Minea Octavian cu sediul biroului în mun. Ploiești.-----

Prin autorizația de construire nr. 1152/20.11.2006 și procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1152/26.11.2006 din data de 15.05.2007, ambele eliberate de Primăria mun. Ploiești, s-a efectuat recompartimentarea interioară a apartamentului de mai sus, notată în Cartea Funciara prin încheierea nr. 59901/23.10.2007 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.-----

Vânzarea se face în executarea obligațiilor asumate prin promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 4920/16.11.2012 de acest birou notarial.-----

Noi, vânzătorii, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevazute art 292 Cod Penal privind falsul în declarație, că suntem căsătoriți de la data de 15.01.2005 în regimul comunitatii legale și



incepând cu data de 01.10.2011 și până în prezent, nu am încheiat nicio convenție de schimbare a regimului matrimonial.-----

Noi, cumpărătorii, declarăm că avem cunoștință de cele arătate de vânzători, cu privire la proveniența apartamentului descris mai sus și știm că cele declarate sunt adevărate.-----

Prețul vânzării este de **71.500(saptezeci si unu de mii cinci sute euro)EUR** din care noi, vânzătorii declarăm ca am primit suma de **21.500(douazeci si unu de mii cinci sute euro)EUR** prin virament bancar, în baza promisiunii bilaterale de vânzare cumparare sus invocata, iar diferența de pret în suma de **50.000(cincizeci de mii euro)EUR**, urmează să o primim prin virament bancar, în contul nr. RO96INGB0000999903320269 deschis pe numele meu, al vânzătoarei, **DRĂGHICI ANDREEA MĂDĂLINA** la ING BANK N.V. Amsterdam astăzi, data autentificării prezentului act (în funcție de circuitul bancar specific), cu acordul soțului **DRĂGHICI DRAGOȘ RADU**.-----

Cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractului sunt suportate astfel: onorariul notarial și tariful de intabulare de către cumpărători, iar impozitul pe venitul realizat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal de către vânzători.-----

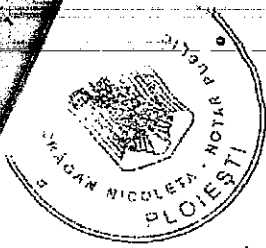
Transmisiunea proprietatii cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnaților vânzători, se face astăzi data autentificării contractului. --

Noi, vânzătorii, garantăm pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc. A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Noi, **TUDOR – TĂBÎRCĂ RADU – VALENTIN și TUDOR – TĂBÎRCĂ PETRUȚA** declarăm că am cumpărat de la **DRĂGHICI DRAGOȘ RADU și DRĂGHICI ANDREEA MĂDĂLINA**, apartamentul descris mai sus cu prețul de **71.500(saptezeci si unu de mii cinci sute euro)EUR**, pe care l-am achitat integral, prin virament bancar, vânzătorilor, în modul arătat mai sus.-----

Noi, cumpărătorii, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute art 292 Cod Penal privind falsul în declarație, că suntem căsătoriți de la data de 10.05.2003 în regimul comunitatii legale și începând cu data de 01.10.2011 și până în prezent, nu am încheiat nicio convenție de schimbare a regimului matrimonial.-----

Noi, vânzătorii, declarăm că apartamentul ce se vinde este liber de orice sarcini, cu excepția ipotecii în favoarea BCR SA, înregistrată sub nr. 28689/24.05.2011, așa cum rezulta din extrasul de carte funciara de autentificare nr. **69027/14.11.2012** eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Ploiești, ipotecă ce urmează a fi radiată din Registrele de Carte Funciara concomitent cu intabularea contractului de vânzare cumpărare, întrucât creditul acordat de BCR SA Agenția Ștefan Greceanu a fost achitat integral, așa cum rezultă din declarația autentificată sub nr. 5025/21.11.2012 de acest birou notarial.-----



Noi părțile declarăm că au fost îndeplinite prevederile art. 20 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, așa cum rezultă din dovada nr. 1/15.11.2012 eliberată de Asociația de proprietari BL. 37 din mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 4, jud. Prahova.

Costul energiei electrice furnizate pentru apartamentul ce face obiectul prezentului contract, a fost achitat integral de către vânzătorii, conform chitanței seria PHCHI nr. 204753663/13.11.2012 eliberată de SC ELECTRICA FURNIZARE SA, care a fost predată cumpărătorilor astăzi, data autentificării prezentului contract.

Bunul imobil figurează în evidențele fiscale ale Primăriei mun. Ploiești și are impozitele și taxele de orice natură achitate la zi, conform certificatelor de atestare fiscală nr. 111554/14.11.2012 și nr. 111555/14.11.2012 eliberate de Serviciul Public Finante Locale.

Noi, cumpărătorii, am luat cunoștință de prevederile legii nr. 260/2008, privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, în sensul că suntem obligați să contractăm o PAD (polița de asigurare împotriva dezastrelor naturale) pentru locuința ce face obiectul prezentului contract în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract.

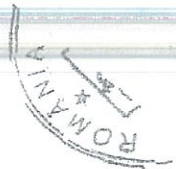
Noi, părțile, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cunoaștem obligația vânzătorilor de a pune la dispoziția cumpărătorilor certificatul de performanță energetică a clădirii, însă, noi, cumpărătorii consimțim să dobândim proprietatea imobilului, pe riscul nostru, asumându-ne orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în certificatul de performanță energetică a clădirii.

Noi, părțile, am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, de prevederile art. 1660 Cod Civil cu privire la declararea unui preț serios, precum și de prevederile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și declarăm pe proprie răspundere că prețul menționat în act este cel real.

Noi, vânzătorii, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art.292 Cod penal cu privire la falsul în declarații ca apartamentul descris mai sus, nu a fost scos din circuitul civil, nu a făcut obiectul vreunui contract de comodat sau închiriere, nu a mai făcut obiectul vreunui antecontract ori promisiune de vânzare, nu formează obiectul nici unui litigiu pe rolul instanțelor, nu este sechestrat judiciar și nu face obiectul vreunei proceduri de restituire, nu face obiectul vreunui act juridic care să afecteze exercitarea exclusivă a tuturor prerogativelor decurgând din dreptul de proprietate, nu este grevat de nicio sarcină, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate constituite în favoarea unor terți în momentul încheierii prezentului contract, cu excepția ipotecii sus menționate și nu este adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți.

Noi, părțile, declarăm, că toate obligațiile asumate prin promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare sus menționată au fost executate de ambele părți, nemaiavănd pretenții reciproce rezultate din aceasta.

Noi, cumpărătorii, știm că operațiunea de înscriere în Cartea Funciară a drepturilor dobândite prin acest act se efectuează conform Legii



nr.499/2004 de Notarul Public Instrumentator și avem obligația ca în termen de 30 (treizeci) de zile să efectuăm înscrierea bunului imobil în evidențele fiscale ale Primăriei competente .-----

Noi, vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris. -----

Prezentul contract este supus regimului matrimonial al comunității legale.-----

Suma de 71.500 EUR a fost evaluată spre taxare la cursul BNR de 1EUR = 4,5339 lei, de astăzi, data autentificării prezentului act.-----

Redactat, dactilografiat și autentificat la Biroul Notarului Public Nicoleta Drăgan din mun. Ploiești, astăzi, data autentificării, în șase exemplare.

VANZATORI:

DRĂGHICI DRAGOȘ RADU _____

DRĂGHICI ANDREEA MĂDĂLINA _____

CUMPARATORI :

TUDOR – TĂBÎRCĂ RADU – VALENTIN _____

TUDOR – TĂBÎRCĂ PETRUȚA _____

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
DRĂGAN NICOLETA
Mun. Ploiești, str. Cuza Voda, nr. 17, bl. D4,
parter, Jud. Prahova
Cod operator nr. 1465
Telefon/Fax 0244597533; E-mail bnp_nicoletadragan@yahoo.com

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5029
DATA: ANUL 2012 LUNA NOIEMBRIE ZIUA 22

În fața mea DRĂGAN NICOLETA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

DRĂGHICI DRAGOȘ RADU, CNP – 1740807293104, cu domiciliul în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 4, bl.37L, ap.1, jud. Prahova, identificat cu CI seria PH nr. 830527/13.04.2009 eliberată de SPCLEP Ploiești, în nume propriu și

DRĂGHICI ANDREEA MĂDĂLINA, CNP – 2730120293120, cu domiciliul în mun. Ploiești, str. Splaiului, nr. 4, bl.37L, ap.1, jud. Prahova, identificată cu CI seria PH nr. 521973/18.01.2005 eliberată de Pol. mun. Ploiești, în nume propriu, în calitate de vânzatori,

TUDOR – TĂBÎRCĂ RADU – VALENTIN, CNP – 1740917100028, domiciliat în mun. Ploiești, str. Tîrnave, nr. 1, bl. A1, sc. I, et. 2 ap. 131, Jud. Prahova, identificat cu CI seria PH nr. 690620/15.06.2007 eliberată de SPCLEP Ploiești, în nume propriu și

TUDOR – TĂBÎRCĂ PETRUȚA, CNP – 2780303214613, domiciliată în mun. Ploiești, str. Tîrnave, nr. 1, bl. A1, sc. I, et. 2 ap. 131, Jud. Prahova, identificată cu CI seria PH nr. 388327/29.05.2003 eliberată de pol. Ploiești, în nume propriu, în calitate de cumparatori, care după citirea actului au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele în fața mea.

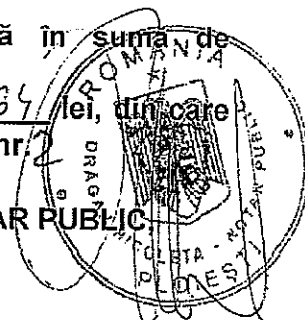
În temeiul art.8 lit.b din Legea nr. 36/1995 cu completările și modificările ulterioare se declară autentic prezentul înscris.

S-a încasat impozit 6584 lei, din care 5242 lei achitat cu BF nr. 5 la Bugetul Consolidat, 3242 lei achitat cu BF nr. 4 la Bugetul Local.

S-a perceput taxă de Publicitate Imobiliară în sumă de 486760 lei achitat cu chitanța nr 328744795

S-a perceput onorariul în sumă de 2865764 lei, din care TVA în sumă de 503,64 lei achitat cu bon fiscal nr. 2

NOTAR PUBLIC



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

PROCES VERBAL
Incheiat astazi 16.07.2013

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

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

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

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

Sectiunea B- Solicitari diverse:

(1.) *Cu privire la solicitarea de la Biroul Notarial Minea Octavian, va comunicam
urmatoarele:*

Intre Municipiul Ploiesti si Biroul Notarial Minea Octavian este incheiat Contractul de
concesiune nr. 01731/29.03.2006. Obiectul contractului il reprezinta concesionarea terenului in
suprafata de 36,00 mp, situat in Ploiesti, str. Ion Maiorescu, FN.

Durata concesiunii este de 49 de ani, respectiv pana la data de 28.03.2055.

Prin adresa nr. 3438/24.02.2010, Biroul Notarial Minea Octavian solicita **cumpararea
terenului in suprafata de 36 mp situat in Ploiesti, str. Ion Maiorescu, FN prin negociere
directa.**

Prin adresa nr. 3438/27.04.2010 s-a comunicat faptul ca cererea referitoare la cumpararea
terenului nu poate fi solutionata in mod favorabil avand in vedere faptul ca in contractul de
concesiune nu este prevazuta posibilitatea concesionarului de a dobandi dreptul de proprietate
asupra bunurilor de retur, respectiv asupra terenului concesionat, invocandu-se totodata
urmatoarele articole din contract:

Art. 9, alin. 4, paragraf 2 din contract prevede faptul ca la incetarea contractului prin
ajungere la termen bunurile de retur, respectiv asupra terenului concesionat – terenul in
suprafata de 36 mp- vor fi repartizate la Consiliul Local al Municipiului Ploiesti.

Potrivit art. 6 alin.3 din contract la incetarea contractului de concesiune prin ajungere la
termen concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a
solicita concesionarului incheierea contractului de vnzare-cumparare cu privire la aceste bunuri.

Art. 9, alin.1, lit C) din contract prevede faptul ca la incetarea concesiunii concedentul are
posibilitatea de a prelua pe baza de proces-verbal si contract, bunurile de preluare rezultate in
urma concesiunii si convenite intre parti.

Prin adresa nr. 7238/19.04.2013 Biroul Notarial Minea Octavian revine cu solicitarea de
cumparare a terenului in suprafata de 36 mp, obiect al Contractului de Concesiune nr.

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Precizari
Tru Cristian	/		<i>Comisia va lua decizia dupa intocmirea raportului de evaluare.</i>
Tea Cristian			
Constantin			
Popan Iulian			
Popa Gheorghe			
Rezultat			

6. Cu privire la solicitarea inaintata de doamna Tudor Tabirca Petruta , va comunicam datele:

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 9537/30.05.2013, doamna Tudor Tabirca Petruta a solicitat concesionarea terenului in suprafata de 7,44 mp., situat in Ploiesti, Splaiului nr. 4,bl.37L,ap.1 **in vederea edificarii unui balcon.**

Prin adresa nr. 135/21.06.2013, Serviciul Aplicarea Legilor Proprietatii ne comunica datele:

Potrivit suprapunerii planurilor vechi si noi al zonei, imobilul teren a carui concesionare solicita, afecteaza imobilul ce purta adresa postala str.Brancoveanu Voda nr.12 actualmente cuprins de strada Spaiului si teren aferent blocului 37L.

Din verificarile efectuate in evidentele Serviciului Aplicarea Legilor Proprietatii, nu au fost identificate cereri formulate in baza Legii nr.18/1991,rep. pentru imobilul situate in Ploiesti str. Brancoveanu Voda nr.12.

Din verificarile efectuate in Registrul Special aflat in evidentele aceluiasi serviciu s-a identificat cererea nr.470B/2005 prin care s-a solicitat imobilul din Ploiesti ,str.Brancoveanu Voda nr.12.

Cererea nr.470/2005 a fost analizata si respinsa in sedinta din data de 16.01.2006 de Comisia Locala de Aplicare a Legii nr.1/2000 si finalizarea Legii 18/1991,modificate si completate prin Legea nr.247/2005, intrucat terenul solicitat a fost expropriat pentru utilitate publica, conform Decretului nr.40/1979.

Impotriva propunerii de respingere a cererii nr.470B/2005 nu sa formulat contestatie.In baza de date a institutiei noastre figureaza formulate o notificare potrivit Legii 10/2001, ce are ca obiect imobilul situate in Ploiesti str.Branconveanu Voda nr.8+12, inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr.81747/2001.

Ca atare , notificarea sus amintita nu afecteaza imobilul.

Conform Certificatului de Urbanism nr.238/05.04.2013, imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara conform Contractului de Vinzare Cumparare cu ipoteca in favoarea BCR nr.5029/22.11.2012.

Prin adresa nr.633/27.06.2013 Serviciul Juridic Contencios,Contracte ne comunica ca pentru imobilul situat in Ploiesti str. Splaiului nr.4,bl.37L, ap.1 nu sunt identificate in prezent actiuni in instanta de judecata.

Prin adresa nr.122/01.07.2013, Serviciul Inventariere Evidenta Bunuri din Domeniul Public si Privat ne comunica faptul ca acesta face parte din domeniul public al Municipiului Ploiesti,

it Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile
sare.

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Precizari
Dumitru Cristian	✓	/	
Ganea Cristian	✓		
Popa Constantin	✓		
Bolocan Iulian	✓		
Popa Gheorghe	✓		
Rezultat	✓		

7. Cu privire la solicitarea inaintata de doamna Vasilescu Rodica Daniela, va
unicam urmatoarele:

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr.136/2012, doamna Vasilescu
Rodica Daniela a solicitat **concesionarea terenului situat in Ploiesti, strada Cameliei nr.1
bl.47, ap.3, in vederea edificarii unui balcon.**

Prin adresa nr.1136/2013, Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri din Domeniul Public
Privat a comunicat faptul ca terenul solicitat face parte din domeniul public al municipiului
Ploiesti, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publica, cu
modificarile si completarile ulterioare. Totodata a comunicat faptul ca balconul este deja
edificat.

Prin adresa nr.635/2013, Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat faptul ca
in prezent in evidentele serviciului nu au fost identificate actiuni pe rolul instantelor de
decata privind imobilul din strada Cameliei nr.1bis, bl.47, ap.3.

Prin adresa nr.12007/2013, Serviciul Aplicarea Legilor Proprietatii a comunicat faptul ca
urma verificarilor efectuate in baza de date a serviciului nu au fost identificate notificari
formulate in baza Legii nr.10/2001 si nici cereri formulate in baza Legii nr. 247/2005 si Legii
18/1991, republicata, referitoare la suprafata de teren situata in Ploiesti, strada Cameliei
nr.1bis, bl.47, ap.3.

Prin adresa nr.1136/07.06.2013, doamna Vasilescu Rodica Daniela a transmis raportul de
valuare intocmit pentru stabilirea pretului concesiunii.

Conform raportului de evaluare intocmit de catre P.F.A. Bucur Alexandru, valoarea de
nata recomandata pentru terenul situat in strada Cameliei nr.1bis, bl.47, ap.3, in suprafata de
75 mp a fost stabilita la **2194 lei** (585,06 lei/mp) echivalentul a **503 EURO (134 euro/mp)**,
rezultand o redeventa anuala de **87,76 lei (2194 lei : 25 ani = 87,76 lei/an)**.

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Precizari
Dumitru Cristian	✓		
Ganea Cristian	✓		
Popa Constantin	✓		
Bolocan Iulian	✓		
Popa Gheorghe	✓		
Rezultat	✓		

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



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

R A P O R T

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren către Tudor - Tabirca Petruta si Tudor Tabirca Radu - Valentin în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, strada Spaliului nr.4, bl.37L , ap.1, prin edificarea unui balcon și a emis:

Avut favorabil.

**PREȘEDINTE,
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,
Cristian Mihai Ganea**

Data: *24.09.2013.*