



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 2508,48 m.p. situat în Ploiești, Bulevardul Republicii către S.C. MC DONALD'S ROMANIA S.R.L., Nr. cadastral 4853

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

SC McDonald's Romania SRL a înaintat către Municipiul Ploiești adresa nr. 4076/05.03.2012, prin care solicită demararea discuțiilor în vederea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului aferent Restaurantului McDonald's Ploiești Nord.

Terenul situat în Ploiești-cuprins între Str. Cameliei, B-dul Republicii și Sos. Nordului, în suprafața de 2500 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești conform HCL nr. 267/2006, face obiectul contractului de asociere nr. 6665/21.02.1996 încheiat între Municipiul Ploiești și SC McDonald's Romania SRL. Conform Act adițional nr.2/30.09.2013 terenul ce face obiectul contractului de asociere nr. 6665/21.02.1996 este în suprafața de 2508,48 mp.

Prin adresa nr. 4076/29.05.2012 s-a comunicat către SC McDonald's Romania SRL decizia Comisiei 2, din data de 22.05.2012, de a amana dezbateră solicitării nr. 4076/05.03.2012 (pană la desemnarea unui expert evaluator), având în vedere faptul că Primăria Municipiului Ploiești nu are un contract cu un expert evaluator iar procedura de achiziție a acestuia fiind în derulare.

SC McDonald's Romania SRL a înaintat către Municipiul Ploiești adresa nr. 2246/31.01.2013, prin care revine cu solicitarea de demarare a discuțiilor în vederea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului aferent Restaurantului McDonald's Ploiești Nord.

Prin adresa nr. 2246/20.05.2013 Serviciul Contracte a înaintat Încheierea nr. 5692 și Extrasul de Carte Funciara pentru terenul situat în Bdul Republicii, nr. cadastral 4853, înscris în Cartea Funciara nr. 133912.

Referitor la posibilitatea de achiziționare a terenului de către societate, Contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996 încheiat între Municipiul Ploiești și SC McDonald's Romania SRL, prevede următoarele:

Art. 16, Dreptul de preemțiune al Asociațului: "În cazul în care legea va permite vânzarea terenului, Consiliul înțelege să acorde Asociațului un drept de preemțiune pentru cumpărarea acestuia, Asociațul își va putea exercita acest drept în termen de 30 de zile de la data la care va fi înștiințat de Consiliu."

Conform Raportului de evaluare transmis de S.C. Fidox S.R.L. în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 3813/25.02.2013 încheiat între Primăria

Municipiului Ploiesti si S.C. Fidox S.R.L., pentru proprietatea imobiliara sus mentionata, evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Valoarea terenului este:

1.661.667 LEI ~ 376.272 EURO

(662,42 LEI/m.p. ~ 150,00 EURO/m.p.)

Valoarea nu contine TVA

Curs LEI/EURO = 4,4161 LEI din 26.06.2013

Prin adresa nr. 11619/08.07.2013 SC McDonald's Romania SRL prezinta intentia ferma a companiei de a demara discutiile in vederea dobandirii de catre subscrisa a dreptului de proprietate aferent Terenului, care figureaza in Cartea Funciara nr. 133912, nr cadastral 4853, in suprafata de 2.508 mp, (2.508 mp suprafata masurata).

Avand in vedere cele prezentate precum si necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiesti proiectul de hotarare anexat privind aprobarea in suprafata de in suprafata de 2508, 48 m.p. situat in Ploiesti, Bulevardul Republicii, Nr. cadastral 4853, Carte Funciara nr. 133912 catre S.C. MC DONALD'S ROMANIA S.R.L.

Primar
Iulian Badescu





AVIZAT,
VICEPRIMAR,
Iulian Liviu Teodorescu

24.X.2013.

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 2508,48 m.p. situat în Ploiești, Bulevardul Republicii către S.C. MC DONALD'S ROMANIA S.R.L., Nr. cadastral 4853

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

SC McDonald's Romania SRL a înaintat către Municipiul Ploiești adresa nr. 4076/05.03.2012, prin care solicită demararea discuțiilor în vederea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului aferent Restaurantului McDonald's Ploiești Nord.

Terenul situat în Ploiești-cuprins între Str. Cameliei, B-dul Republicii și Sos. Nordului, în suprafața de 2500 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești conform HCL nr. 267/2006, face obiectul contractului de asociere nr. 6665/21.02.1996 încheiat între Municipiul Ploiești și SC McDonald's Romania SRL. Conform Act adițional nr.2/30.09.2013 terenul ce face obiectul contractului de asociere nr. 6665/21.02.1996 este în suprafața de 2508,48 mp.

Prin adresa nr. 170/26.03.2012 s-a solicitat punctul de vedere al Serviciului Juridic Contecios, Contracte din cadrul Direcției Administrație Publică Juridic-Contecios, Achiziții Publice, Contracte, care a comunicat prin adresa nr. 571/24.04.2012 următoarele :

”Conform prevederilor cuprinse în art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare :”(1)...Consiliile locale hotărăsc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii. (2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii. (3) Prin derogare de la prevederile alin.(2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietate privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpararea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz. (4)

Proprietarii constructiilor prevazute la alin. (3) sunt notificati in termen de 15 zile asupra hotararii consiliului local sau judetean si isi pot exprima optiunea de cumparare in termen de 15 zile de la primirea notificarii.

Avand in vedere calitatea de proprietar al Municipiului Ploiesti asupra imobilului in discutie, care ii confera prerogativa de a dispune asupra acestuia prin acte de dispozitie (acte de vanzare-cumparare), conform prevederilor art. 155 Cod Civil, precum si dispozitiile legale mentionate mai sus, rezulta faptul ca adoptarea unei hotarari cu privire la vanzarea terenului revine Consiliului Local al Municipiului Ploiesti

Trebuie avut in vedere si faptul ca in prezent se afla in derulare contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Ploiesti si SC McDonald's Romania SRL privind terenul in discutie, al carui termen va expira la data de 21.02.2016, cu posibilitatea de prelungire a acestuia pentru o perioada de 20 de ani, in termenii si conditiile prevederilor art. 12 din contract.

In situatia instrainarii unui imobil, in vederea perfectarii actului de vanzare-cumparare este necesara intocmirea unui raport de evaluare a imobilului, in scopul stabilirii pretului de vanzare al acestuia, raport ce urmeaza a fi insusit de catre Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, prin hotarare.

La acest moment in cadrul Primariei Municipiului Ploiesti nu sunt angajate persoane experti evaluatori (expert acreditat de ANEVAR)."

Prin adresa nr. 4076/29.05.2012 s-a comunicat catre SC McDonald's Romania SRL decizia Comisiei 2, din data de 22.05.2012, de a amana dezbaterile solicitarii nr. 4076/05.03.2012 (pana la desemnarea unui expert evaluator), avand in vedere faptul ca Primaria Municipiului Ploiesti nu are un contract cu un expert evaluator iar procedura de achizitie a acestuia fiind in derulare.

SC McDonald's Romania SRL a inaintat catre Municipiul Ploiesti adresa nr. 2246/31.01.2013, prin care revine cu solicitarea de demarare a discutiilor in vederea dobandirii dreptului de proprietate asupra terenului aferent Restaurantului McDonald's Ploiesti Nord.

Prin adresa nr. 2246/20.05.2013 Serviciul Contracte a inaintat Incheierea nr. 5692 si Extrasul de Carte Funciara pentru terenul situat in Bdul Republicii, nr. cadastral 4853, inregistrat in Cartea Funciara nr. 133912.

Referitor la posibilitatea de achizitionare a terenului de catre societate, Contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC McDonald's Romania SRL, prevede urmatoarele:

Art. 6 Termenul Asocierii : " Asociatul va avea si va detine terenul asocierii pentru o perioada de 20 de ani incepand cu data semnarii prezentei asocieri..."

Art. 8d. Acordul de a nu concura: "Consiliul este de acord si convine cu Asociatul ca nici o alta proprietate (alta decat Terenul Asocierii) acum sau in viitor, detinuta, controlata sau inchiriata direct sau indirect de Consiliu, aflata pe o raza de 1 km in jurul Terenului Asocierii (fie si daca o asemenea proprietate este in mod voluntar cesionata de Consiliu), nu va fi, pe parcursul acestei asocieri si a oricarei prelungiri a ei, inchiriata sau folosita ca restaurant, loc de servit masa cu facilitate pentru masini si din mers."

Art. 8e, Vizibilitatea si accesul: "Consiliul este de acord si convine cu Asociatul sa nu intreprinda nici o actiune care ar putea impiedica vizibilitatea sau accesul la Terenul Asocierii din cel mai apropiat drum public si trotuar sau ar putea

obtura vizibilitatea asupra firmei McDonald's de pe cladire sau de pe orice alta proprietate adiacenta."

Art. 8f, "S-a convenit mutual ca prevederile Art. 8d si 8e sa se aplice asupra terenului si daca Asociatul va achizitiona Terenul Asocierii, asemenea prevederi vor ramane valabile pentru o perioada de 20(douazeci) ani de la data achizitionarii. In ipoteza in care vanzarea va fi posibila Consiliul se obliga sa intocmeasca intreaga documentatie necesara pentru intocmirea actelor pe cheltuiala Asociatului

Art. 9c, Predarea posesiunii: "La expirarea termenului asocierii sau al oricarei prelungiri a acesteia sau la rezilierea Contractului de asociere si conform prevederilor Art. 15, Asociatul va preda Terenul Asocierii cu imbunatatirile, constructiile si retelele existente la acea data."

Art. 12, Optiunea de prelungire: "Consiliul ii acorda Asociatului dreptul si optiunea de prelungire a acestei asocieri pentru o perioada de 20 ani, in termenii si conditiile negociate la acea data, prin instiintarea, in scris, a Asociatului catre Consiliu pentru exercitarea unei asemenea optiuni, data cu cel putin 90 zile inainte de expirarea termenului sau inaintea prelungirii termenului."

Art. 15, ..."Consiliul si Asociatul sunt de acord ca toate masinile, echipamentele, mobila sau alte bunuri personale de orice natura instalate pe Terenul Asocierii de catre Asociat sau de un licentiat al Asociatului sa nu devina proprietatea Consiliului sau parte a proprietatii imobile, indiferent cat de fixate sunt pe Terenul Asocierii, si pot fi mutate de Asociat sau de licentiatul Asociatului la discretia lor, in orice moment al asocierii sau al oricarei prelungiri sau dupa rezilierea acesteia numai dupa cum este prevazut in orice articol."

Art. 16, Dreptul de preemtiune al Asociatului: "In cazul in care legea va permite vanzarea terenului, Consiliul intelege sa acorde Asociatului un drept de preemtiune pentru cumpararea acestuia, Asociatul isi va putea exercita acest drept in termen de 30 de zile de la data la care va fi instiintat de Consiliu."

Prin adresa nr. 11619/08.07.2013 SC McDonald's Romania SRL prezinta intentia ferma a companiei de a demara discutiile in vederea dobandirii de catre subscrisa a dreptului de apropiata aferent Terenului, care figureaza in Cartea Funciara nr. 133912, nr cadastral 4853, in suprafata de 2.508 mp, (2.508,48mp suprafata masurata). Se mentioneaza in adresa faptul ca societatea si-a indeplinit efectiv, integral, intocmai si la timp obligatiile asumate prin contractul de asociere ne. 6665/21.02.1996, faptul ca SC McDonald's Romania SRL a achitat cu titlu de asociere o suma in cuatam total de peste 550 mii USD, faptul ca investitia totala in restaurantul McDonald's Ploiesti Nord DT se ridica la suma de 1,4 mil USD, faptul ca in cadrul celor 2 restaurante din Ploiesti lucreaza peste 137 de angajati, faptul ca investitia totala a companiei in Municipiul Ploiesti se ridica la suma de 2.3 mil USD.

In adresa nr. 11619/08.07.2013 se specifica si faptul ca "Pe Teren, compania noastra a edificat si, in prezent, detine in proprietate imobilul-constructie avand o suprafata construita la sol de 352,68 mp..."

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

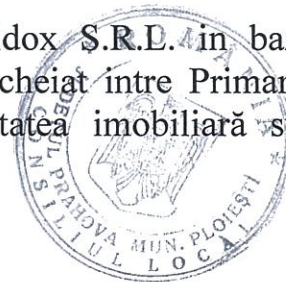
Valoarea terenului este:

1.661.667 LEI ~ 376.272 EURO

(6662,42 LEI/m.p. ~ 150,00 EURO/m.p.)

Valoarea nu contine TVA

Curs LEI/EURO = 4,4161 LEI din 26.06.2013



DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV,

Florin Petrache

Avizat,

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS,

ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE

DIRECTOR EXECUTIV,

Simona Albu

DIRECTIA ECONOMICA

DIRECTOR EXECUTIV,

Nicoleta Craciunoiu

[Handwritten signature]



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

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
TEREN INTRAVILAN – CF 133912
BULEVARDUL REPUBLICII
PLOIEȘTI



Data: 26.06.2013



Referitor la: Evaluare - **TEREN INTRAVILAN CF 133912 – BULEVARDUL REPUBLICII – 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.0023/22.03.2012, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 14997, în baza acordului cadru de prestări servicii nr.3813/25.02.2013 și a contractului subsecvent nr.010720/20.06.2013 încheiat cu MUNICIPIUL PLOIEȘTI, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând MUNICIPIULUI PLOIEȘTI și fiind folosit de către asociatul SC McDonald`S România SRL în baza contractului de asociere 6665/21.02.1996.

1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat bulevardul Republicii, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață din acte 2.508,00 mp și suprafață măsurată de 2.508,48 mp având nr.cad.4853 înscris în CF 133912.

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

Proprietarul bunului imobil MUNICIPIUL PLOIEȘTI folosit de către asociatul SC McDonald`S România SRL în baza contractului de asociere 6665/21.02.1996.

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

2. Data evaluării : 26.06.2013

Data inspectării bunului imobil: 20.06.2013.

3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standarde Internaționale de Evaluare 2011;
- IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- CF 133912 al municipiului Ploiești
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR și RON/USD din 26.06.2013

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

Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori

Valoarea terenului este :

1.661.667 LEI ≈ 376.272 EURO

(662,42 LEI / mp ≈ 150,00 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4161 LEI din 26.06.2013

5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
 - Valoarea estimată se referă la bunul imobil menționat mai sus;
 - Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
 - Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.
 - Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Data : 26.06.2013 Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM





Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un 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 : 26.06.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1 GENERALITĂȚI



1.1 Identificarea bunului imobil – obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren/întravilan situat pe bulevardul Republicii, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață din acte de 2.508,00 mp și suprafață măsurată de 2.508,48 mp având nr.cad.4853 înscris în CF 133912.

1.2. Scopul evaluării

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

1.3. Utilizarea evaluării

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

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

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

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

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

1.5. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în 20.06.2013 în prezența reprezentanților proprietarului **MUNICIPIUL PLOIEȘTI** cu sediul în Ploiești, b-ul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentată de **IULIAN BĂDESCU – PRIMAR** și a reprezentanților **SC McDonald'S România SRL**. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iunie 2013. Data evaluării este **26.06.2013**.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4161 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de **26.06.2013**. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conțin TVA.

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

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



Procedura de evaluare (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, vânzatori 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 cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

1.11. Condiții limitative

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

1.12. Clauza de nepublicare

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

1.13. Responsabilitatea față de terți

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

Capitolul 2 DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil

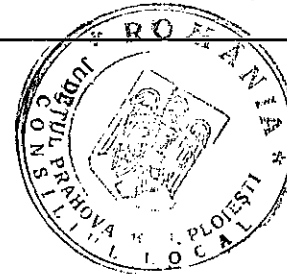
Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege 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 bulevardul Republicii, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață din acte 2.508,00 mp și suprafață măsurată de 2.508,48 mp având nr.cad.4853 înscris în CF 133912.

2.2. Situația juridică

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



CF 133912 a localității Ploiești, județ Prahova

A.Parte I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa : Ploiești, bulevardul Republicii

A1 4853 suprafața – 2.508 mp

B.Parte II. (Foaie de proprietate)

Înscrieri privitoare la proprietate

5692/03.02.2012

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

32101/06.06.2012

Act administrativ nr.267 / 29.11.2006, emis de Consiliul Local Ploiești, act administrativ nr.6665/21.02.1996 emis de Consiliul Local Ploiești, act administrativ nr.8/26.01.1996 emis de Consiliul Local Ploiești

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

MUNICIPIUL PLOIESTI (domeniul privat)

43622/26.07.2012

C.Parte III. (Foaie de sarcini)

Înscrieri privitoare la sarcini

5692/06.06.2012

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

Intabulare, drept de ADMINISTRARE

CONSILIUL LOCAL PLOIESTI

35707/03.02.2012

Act administrativ nr.267 / 29.11.2006, emis de Consiliul Local Ploiești, act administrativ nr.6665/21.02.1996 emis de Consiliul Local Ploiești, act administrativ nr.8/26.01.1996 emis de Consiliul Local Ploiești

Intabulare, drept FOLOSINȚĂ

SC McDonald`S România SRL

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

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

Tipul zonei de amplasare:

- Zona centrală a localității,

În zonă se află:

- Zonă rezidențială și servicii

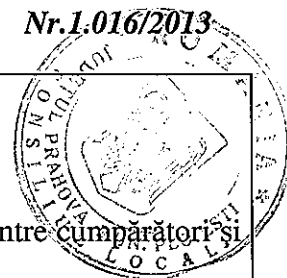
Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): poluare absentă

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat bulevardul Republicii, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață din acte 2.508,00 mp și suprafață măsurată de 2.508,48 mp având nr.cad.4853 înscris în CF 133912.Terenul este 100% plat având forma regulată. Pe teren este construit un restaurant de tip fast – food care aparține SC McDonald`S România SRL.

Terenul face obiectul unui contract de asociere între MUNICIPIUL PLOIESTI și McDONALD`S ROMÂNIA SRL contractul cu nr.6665/21.02.1996 . În baza actului adițional nr.1 din 16.02.2004 McDONALD`S ROMÂNIA SRL are obligația de a plăti MUNICIPIUL PLOIESTI o sumă lunară echivalentă cu 1,5% din vânzările nete ale restaurantului de tip fast – food edificat pe teren.



Capitolul 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

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

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

Piața studiată este cea a terenurilor în general.

Natura zonei studiate este: zona rezidențială și servicii.

3.2. Analiza cererii

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

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

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

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

Capitolul 4

DEFINIȚII IVS (INTERNATIONAL VALUATION STANDARD)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



evaluatoilor 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) „sumă 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 piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de *data evaluării*; (h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările efective și potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării; (i) „și fără

constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un *tip al valorii* distinct.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

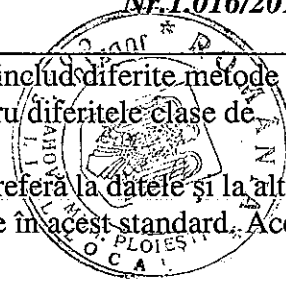
61. Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

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

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

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

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



Metode de aplicare 65. Fiecare din aceste abordări principale în evaluare include 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;
- amplasarea oricărei inspecții;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafețele oricărei clădiri;
- responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării oricărei clădiri;
- amplasarea 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.

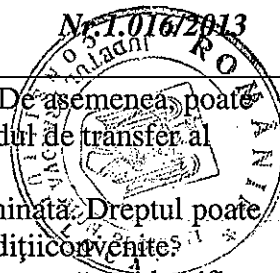
C2 Drepturile asupra proprietății imobiliare pot fi deținute în comun, caz în care mai mulți titulari îl pot partaja sau individual, când fiecare titular deține o anumită cotă-parte.

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 acțiune a deținătorului de a face plățile sau de a respecta anumite condiții convenite.

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

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

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

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

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

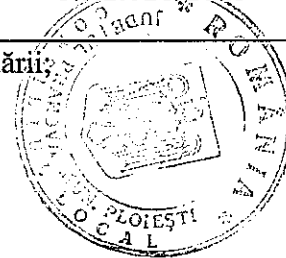
C11. Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract de închiriere curent. Ea poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie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

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

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

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

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



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

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

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

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

C19. Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

C20. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

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

Abordarea prin cost C22. Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net5 (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

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

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

Aplicabilitatea și limitările tehnicilor de evaluare a terenului

1. Comparația directă

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

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

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

2 Extracția

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

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

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

3 Alocarea

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

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

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

4. Tehnica reziduală

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

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

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



5 Capitalizarea rentei funciare

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

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

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

6. Analiza parcelării și dezvoltării

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

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

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

Capitolul 5 EVALUAREA IMOBILULUI

5.1. Generalități

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat bulevardul Republicii, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață din acte 2.508,00 mp și suprafață măsurată de 2.508,48 mp având nr.cad.4853 înscris în CF 133912.

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.

Valoarea terenului trebuie întodeauna considerată în termenii de cea mai bună utilizare Chiar dacă amplasamentul are construcții, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltări la cea mai bună utilizare economică. Considerarea terenului ca fiind liber este o procedură acceptată în mod obișnuit, care facilitează analizarea și rezolvarea corectă a problemelor de evaluare, care adesea cer ca terenul să fie evaluat în mod separat. Compatibilitatea amplasamentelor competitive se face pe baza celei mai bune utilizări a acestora, la data vânzării. Indiferent de cât de asemănător este un amplasament, din punct de vedere fizic, față de amplasamentul subiect, dacă primul nu are cea mai bună utilizare similară, ca fiind liber, ca și amplasamentul subiect, tranzacția respectivă nu poate fi selectată ca o vânzare comparabilă și nu trebuie luată în considerare în analiza proprietății imobiliare subiect.

De asemenea cea mai bună utilizare este afectată și măsura în care construcțiile existente contribuie la valoarea proprietății imobiliare (în cazul de față existența pe teren a restaurantului de tip fast-food aduce un plus de valoare proprietății). Valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea totală a proprietății imobiliare, chiar și atunci când pe acel amplasament există construcții importante. Contribuția construcțiilor este estimată prin scăderea valorii de piață a terenului din valoarea de piață a întregii proprietăți imobiliare. Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea

totală a proprietății, de obicei se recomandă demolarea lor. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care scade din valoarea amplasamentului. CMBU a unui teren liber poate fi una din următoarele utilizări potențiale (existență), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare de cât cel de achiziție).

Analiza CMBU pentru un teren liber constă în obținerea răspunsului la următoarele două întrebări: Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții și dacă a doua variantă este cea adecvată următoarea întrebare este ce fel de construcții trebuie realizate. Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul ar trebui să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele: Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață. Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață. Are prețul cel mai convenabil.

În concluzie analiza CMBU a unui teren liber este determinantă în procesul de evaluare fiind baza fundamentării valorii de piață. Tot odată este folosită frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție.

În cazul de față CMBU este cea actuală care este admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă. În baza actului adițional nr.1 din 16.02.2004 McDONALD'S ROMÂNIA SRL are obligația de a plăti MUNICIPIUL PLOIEȘTI o sumă lunară echivalentă cu 1,5% din vânzările nete ale restaurantului de tip fast – food edificat pe teren. (aproximativ 1.500 euro/lună. Vezi actul adițional. Pentru anul 2002 suma de 596.212.332 lei la un curs valutar de 1 euro=3,7617 lei)

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

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

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Situarea terenului	Suprafața	Front stradal	Utilități	Construcție pe teren	Preț / mp
Ploiești	5.000 mp	73,00 m	toate	Nu	150,00 EUR/mp
Ploiești	4.000 mp	125,00 m	toate	Nu	185,00 EUR/mp
Ploiești	1.916 mp	22,00 m	toate	Nu	160,00 EUR/mp
Ploiești	450 mp	18,50 m	toate	Nu	150,00 EUR/mp

Terenul evaluat:

Situarea terenului	Suprafața	Front stradal	Utilități	Preț / mp
Ploiești	2.508 mp	La trei străzi	da	-

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoarea de piață terenului prin metoda comparației, este:

1.661.667 LEI ≈ 376.272 EURO

(662,42 LEI / mp ≈ 150,00 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4161 LEI din 26.06.2013

ANEXA 1 - COMPARAȚII TEREN

Elemente de comparație		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4
Adresă		Ploiești	Ploiești	Ploiești	Ploiești	Ploiești
Suprafață		2.508,48	5.000,00	4.000,00	1.916,00	450,00
Front stradal (ml)		73,00	33,00	125,00	22,00	18,50
Acces		trei fronturi	un front	două fronturi	un front	un front
Data		26.06.2013	26.06.2013	26.06.2013	26.06.2013	26.06.2013
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)			150,00	185,00	160,00	150,00
1	Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Corecție %		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corecție (€/mp)		-22,50	-27,75	-24,00	-22,50
	Preț corectat (€/mp)		127,50	157,25	136,00	127,50
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție (€/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (€/mp)		127,50	157,25	136,00	127,50
3	Condiții de piață (data)	26.06.2013	26.06.2013	26.06.2013	26.06.2013	26.06.2013
	Corecție (€/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (€/mp)		127,50	157,25	136,00	127,50
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Corecție (€/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (€/mp)		127,50	157,25	136,00	127,50
5	Condiții de vânzare	normal	similar	similar	similar	similar
	Corecție %		0%	0%	0%	0%
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		127,50	157,25	136,00	127,50
6	Zonare	central	similar	similar	similar	similar
	Corecție %		0%	0%	0%	0%
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		127,50	157,25	136,00	127,50
7	Tip	Construcții	Construcții	Construcții	Construcții	Construcții
	Corecție % (cf.stud.piata)		0%	0%	0%	0%
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		127,50	157,25	136,00	127,50
8	Utilități	da	da	da	da	da
	Corecție (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (€/mp)		127,50	157,25	136,00	127,50
9	Construit	parțial construit	liber	liber	liber	liber

	Corecție (€/mp)		-5,00	-5,00	131,00	122,50
	Preț corectat (€/mp)		122,50	152,25	131,00	122,50
10	Front stradal	73,00	33,00	125,00	22,00	8,50*
	Corecție %		10%	-3%	8%	10%
	Corecție (€/mp)		12,25	-4,57	10,48	12,25
	Preț corectat (€/mp)		134,75	147,68	141,48	134,75
11	Suprafață	2.508,48	5.000	4.000	1.916	450
	Corecție %		-24,92%	-14,92%	5,92%	20,58%
	Corecție (€/mp)		-33,57	-22,03	8,38	27,74
	Preț corectat (€/mp)		101,18	125,66	149,86	162,49
PREȚ CORECTAT (€/mp)			101,18	125,66	149,86	162,49
CORECȚIA TOT. NETĂ			-48,82	-59,34	-10,14	12,49
CORECȚIA TOT. NETĂ %			-33%	-32%	-6%	8%
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)			73,32	59,34	47,86	67,49
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			57,51%	37,74%	35,19%	52,93%
VALOARE PROPUȘĂ (€/mp)				150,00		
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)				662,42		
VALOARE TOTALĂ TEREN (€)				376.272		
VALOARE TOTALĂ TEREN (Lei)				1.661.667		

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C.2, deci valoarea propusă este 150,00 Euro/mp
 Justificarea corecțiilor :Tipul tranzacției – s-a aplicat o corecție de – 15% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție
 Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea subiect este ocupată de asociatul proprietarului. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.
 Condițiile de piață – nu s-au aplicat corecții
 Zonare – încadrarea terenului în funcție de zonă, terenurile comparabile fiind în zone similare se aplică o corecție nulă
 Tip teren – nu s-au aplicat corecții
 Utilități – nu s-au aplicat corecții
 Construit – terenul subiect este parțial construit s-au aplicat corecții la cele libere
 Front stradal –s-au aplicat corecții în funcție de frontul stradal
 Suprafața – s-au aplicat corecții procentuale de 0,1% pentru fiecare mp diferență

5.3.2. Evaluarea terenului prin metoda reziduală

Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare, alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

Determinarea venitului din exploatare VNE anual total al proprietății imobiliare

Determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderii acestuia din VNE anual total al proprietății imobiliare

Capitalizarea VNE anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată

ANEXA 2 – STABILIREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI INTRAVILAN – PLOIEȘTI,

CF nr.133912 - PRIN METODA REZIDUALĂ

Pentru evaluarea terenului prin metoda valorii reziduale a terenului se ia în considerare că pe acest teren este construit unui spațiu comercial (fast-food) având suprafața desfășurată de 550 mp.

Suprafața utilă a clădirii este:

Sut = Sc · 0,83 [mp] Sut = 550 · 0,83 = 457 mp

Ipotezele de calcul sunt următoarele, considerăm costul de reconstrucție al spațiului comercial:

- suprafața de închiriat: 457 mp

- prețul estimat de închiriere: 16,00 EUR/mp/lună

- cheltuielile de proiectare, amenajare și construcție: 172,61 EUR/mp (conform fișei SPAȚIU COMERCIAL din COSTURI DE RECONSTRUCȚIE ȘI ÎNLOCUIRE – AUTOR CORNELIU ȘCIOPU, editat de IROVAL - BUCUREȘTI).

Sc= 550,00 mp Sd = 550,00 mp

Nr. cr.	Denumirea (simbol)	Suprafață (mp)		Cost / mp (Lei/mp)	Total cost catalog	Corecție distanță		Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B			D	E				
1	8STRMAGP	550,00	186,50	102.575,00	1,036	1,006	1,065	106.905,31	118.290,72		
2	FIMMAGP	550,00	112,70	61.985,00	1,036	1,006	1,0977	64.601,76	70.913,35		
3	INELMAGP	550,00	257,70	141.735,00	1,036	1,006	1,0412	147.718,48	153.804,49		
4	ISAMAGP	550,00	14,90	8.195,00	1,036	1,006	0,9981	8.540,96	8.524,73		
6	INGMAGP	550,00	18,80	10.340,00	1,036	1,006	1,0151	10.776,51	10.939,24		
7	TERNECIRC	550,00	102,70	56.485,00	1,036	1,006	0,9961	58.869,57	58.639,98		
TOTAL (lei)									421.112,51		
TOTAL (eur)									95.358,46		
Eur/mp									173,38		

- cheltuieli neprevăzute: 5% din cheltuielile de proiectare, amenajare și construcție;
- cheltuielile de construcție, cele neprevăzute și cele pentru onorariile diriginților de șantier se finanțează prin credit cu o rată anuală a dobânzii de 8%;
- onorariul diriginților de șantier este de 3% din cheltuielile de construcții și cele neprevăzute;
- cheltuielile de promovare și marketing estimate: 5.000 EUR

Având în vedere ipotezele de calcul enumerate mai sus, se efectuează următoarele calcule:



150 EUR/mp

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare cuprinde, în principal, două componente:

- rata de bază înainte de impozitare;
- o primă de risc aferentă nerealizării venitului viitor.

Pe piața imobiliară, cu precădere în cazul proprietăților cu destinație de centru de afaceri, se solicită un randament ridicat al proiectelor de investiții. Pentru cazul analizat, având în vedere situația mediului economic românesc, evaluatorul opinează pentru deducerea ratei de capitalizare prin *metoda construirii în trepte*, luând riscuri situate în intervalul 0 – 5%.

Astfel elementele ce compun rata de capitalizare sunt:

- rata de bază (plasament de bani în condiții lipsite de risc, cu dobânda de referință a BNR): 5,25%
- rata de risc pentru investiție (riscul de lichidare): 2,5% (risc mediu)
- rata de risc pentru instabilitatea pieței (fluctuația cererii în raport cu oferta disponibilă de spații comerciale de închiriat): 2,5% (risc mediu)
- rata de risc aferentă managementului și marketingului: 0,75% (risc redus).

Însumând cele de mai sus rezultă rata de capitalizare, c

c = 11%

c = 0,11

Astfel, valoarea terenului estimată prin metoda reziduală este :

1.661.667 LEI ≈ 376.272 EURO
(662,42 LEI / mp ≈ 150,00 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4161 LEI din 26.06.2013

Capitolul 6
RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea proprietății obținută prin cele două abordări este următoarea:

Metoda comparațiilor de piață : 1.661.667 LEI ≈ 376.272 EURO

Metoda reziduală : 1.661.667 LEI ≈ 376.272 EURO

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin metoda reziduală, care reflectă cel mai bine valoarea proprietății ținând cont de faptul că se dorește tranzacționarea terenului către un cumpărător final (care nu va folosi terenul pentru speculații imobiliare și îl va folosi pentru continuarea activității). Tot odată tranzacționarea privește un cumpărător special (*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).

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 :

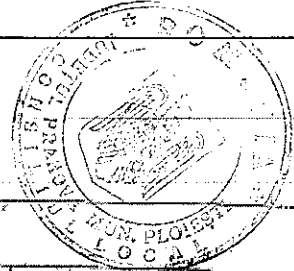
Valoarea terenului este :
1.661.667 LEI ≈ 376.272 EURO
(662,42 LEI / mp ≈ 150,00 EURO / mp)
Valoarea nu conține TVA
curs LEI / EURO = 4,4161 LEI din 26.06.2013

Data : 26.06.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu





PROIECTAT DE ARHITECTUL
ING. GHEORGHE POPESCU
S.C. FIDOX S.R.L. - BRASOV
S.C. ERNST CONSTRUCT SRL
S.C. ERNST CONSTRUCT SRL
S.C. ERNST CONSTRUCT SRL

PLAN DE INCADRARE ÎN ZONĂ

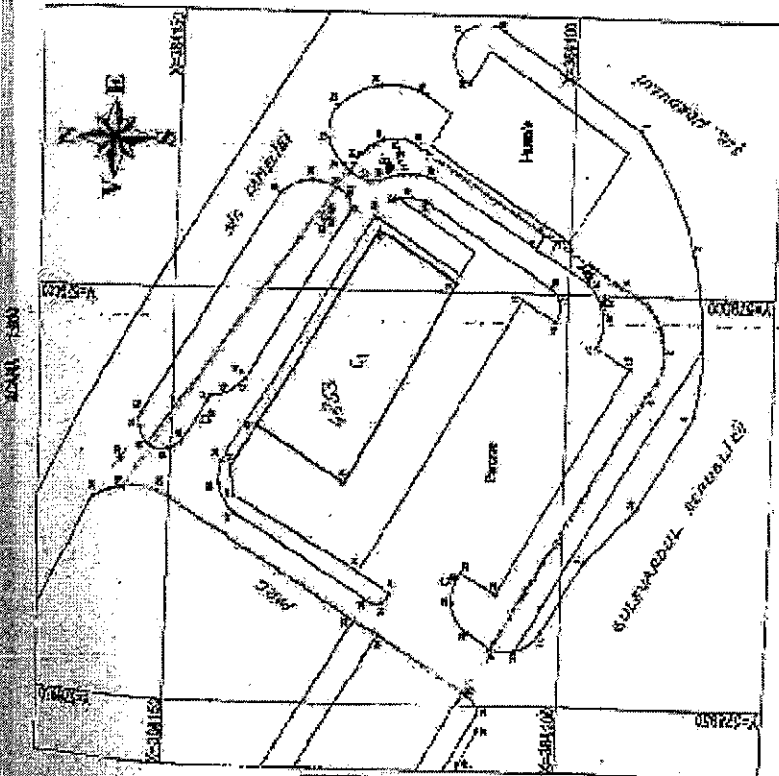
SCARA 1:500

OBIECTUL ÎNSCRIBERII ÎN CARTEA FUNCIARĂ

REPERENȚĂ
MARPALATUL ROMÂNIA

SCARA 1:500/1:500

DATA: 14.02.2011



S.C. ERNST CONSTRUCT SRL
REPERENȚĂ
MARPALATUL ROMÂNIA
AUT. BRASOV

S.C. ERNST CONSTRUCT SRL
REPERENȚĂ
MARPALATUL ROMÂNIA
AUT. BRASOV

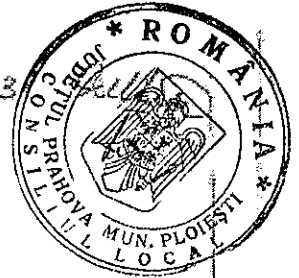
COORDONATELE VÂRTEJII

PROIECTAT DE ARHITECTUL
ING. GHEORGHE POPESCU
S.C. FIDOX S.R.L. - BRASOV
S.C. ERNST CONSTRUCT SRL
S.C. ERNST CONSTRUCT SRL
S.C. ERNST CONSTRUCT SRL

COORDONATELE PUNCTELOR DE PĂRĂȘIT

POZITIE	X	Y	ALTIMETRIE
1	443000	670000	470
2	443000	670000	470
3	443000	670000	470
4	443000	670000	470
5	443000	670000	470
6	443000	670000	470
7	443000	670000	470
8	443000	670000	470
9	443000	670000	470
10	443000	670000	470
11	443000	670000	470
12	443000	670000	470
13	443000	670000	470
14	443000	670000	470
15	443000	670000	470
16	443000	670000	470
17	443000	670000	470
18	443000	670000	470
19	443000	670000	470
20	443000	670000	470
21	443000	670000	470
22	443000	670000	470
23	443000	670000	470
24	443000	670000	470
25	443000	670000	470
26	443000	670000	470
27	443000	670000	470
28	443000	670000	470
29	443000	670000	470
30	443000	670000	470
31	443000	670000	470
32	443000	670000	470
33	443000	670000	470
34	443000	670000	470
35	443000	670000	470
36	443000	670000	470
37	443000	670000	470
38	443000	670000	470
39	443000	670000	470
40	443000	670000	470
41	443000	670000	470
42	443000	670000	470
43	443000	670000	470
44	443000	670000	470
45	443000	670000	470
46	443000	670000	470
47	443000	670000	470
48	443000	670000	470
49	443000	670000	470
50	443000	670000	470
51	443000	670000	470
52	443000	670000	470
53	443000	670000	470
54	443000	670000	470
55	443000	670000	470
56	443000	670000	470
57	443000	670000	470
58	443000	670000	470
59	443000	670000	470
60	443000	670000	470
61	443000	670000	470
62	443000	670000	470
63	443000	670000	470
64	443000	670000	470
65	443000	670000	470
66	443000	670000	470
67	443000	670000	470
68	443000	670000	470
69	443000	670000	470
70	443000	670000	470
71	443000	670000	470
72	443000	670000	470
73	443000	670000	470
74	443000	670000	470
75	443000	670000	470
76	443000	670000	470
77	443000	670000	470
78	443000	670000	470
79	443000	670000	470
80	443000	670000	470
81	443000	670000	470
82	443000	670000	470
83	443000	670000	470
84	443000	670000	470
85	443000	670000	470
86	443000	670000	470
87	443000	670000	470
88	443000	670000	470
89	443000	670000	470
90	443000	670000	470
91	443000	670000	470
92	443000	670000	470
93	443000	670000	470
94	443000	670000	470
95	443000	670000	470
96	443000	670000	470
97	443000	670000	470
98	443000	670000	470
99	443000	670000	470
100	443000	670000	470

157
201
GEBAPP - Am primit astazi 1 exemplar - 13.02.2012



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

Dosarul nr. 5692/03-02-2012

INCHEIERE Nr. 5692

REGISTRATOR Popovici Alma
ASISTENT REGISTRATOR Stăfă Dumitruche Dana Raluca

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL PLOIESTI** privind prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.), și în baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 267/29-11-2006 emis de **CONSILIUL LOCAL PLOIESTI**, act administrativ nr. 6665/21-02-1996 emis de **CONSILIUL LOCAL PLOIESTI**; act administrativ nr. 8/26.01.1996 emis de **Consiliul Local Ploiesti**;

Văzând referatul Inspectorului de cadastru și/sau referatul asistentului registrator, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful de 600 lei acordat prin documentul de plată:

- cerința nr. PHP101625/03-02-2012 în suma de 600 RON, pentru serviciul de oxiluz: 213,232,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

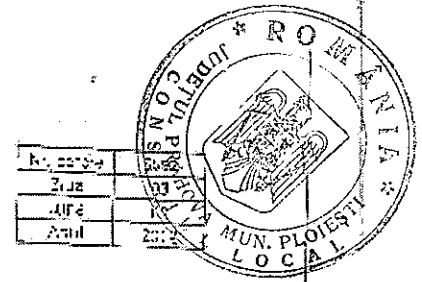
- imobilul cu nr. cadastral 14853, înscris în cartea funciara 133912 UAT Ploiesti;
- se intră în baza dreptul de PROPRIETATE mod dobândit de Lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **MUNICIPIUL PLOIESTI - domeniu privat, sub B.1** din cartea funciara 133912 UAT Ploiesti;
- se înlebuiează dreptul de ADMINISTRARE asupra A1 în favoarea : **CONSILIUL LOCAL PLOIESTI**, sub C.1 din cartea funciara 133912 UAT Ploiesti;
- se intră în baza dreptul de FOLOSINȚĂ asupra A1 în favoarea : **S.C. MC DONALD'S ROMANIA S.R.L.**, sub C.2 din cartea funciara 133912 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:
Municipiul Ploiesti,
Consiliul Local Ploiesti,
S.C. McDonald's Romania S.R.L.

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

Data soluționării, Solicitant la data de: 26-02-2012	Registrator, Popovici Alma	Asistent-Registrator, Stăfă Dumitruche Dana Raluca	Referent,
Data eliberării: 30 FEB 2012			

* Se precizează că, în cazul în care există contestații referitoare la prezenta încheiere, acestea se depun la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
 Adresa: Ploiesti, Bulevardul Republicii

CARTE FUNCIARA NR. 133912
 Comuna/Craiova/Municipiu: Ploiesti

AL	Cod: 4893 Tab: -	2536
----	---------------------	------

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

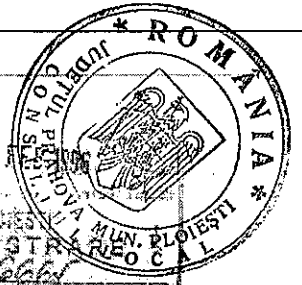
CARTE FUNCIARA NR. 133912
 Comuna/Craiova/Municipiu: Ploiesti

ACORD 7436/12.2012	
Ac. adm. nr. 267 din 29.11.2007, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 8665/21.02.1998 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 5/26.04.1998 emis de Consiliul Local Ploiesti	
Căminul, drept de PROPRIETATE, Căsuță prin lege, căsuță ecn. 1.	
1	MUNICIPIUL PLOIESTI, - domeniu privat
	AL

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 133912
 Comuna/Craiova/Municipiu: Ploiesti

ACORD 7436/12.2012	
Ac. adm. nr. 267 din 29.11.2007, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 8665/21.02.1998 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 5/26.04.1998 emis de Consiliul Local Ploiesti	
1	Încalzire, drept de ADMINISTRARE 1. CONSILIUL LOCAL PLOIESTI
	AC
2	Încalzire, drept de RĂSCOMANDA 1. S.C. MC DONALD'S ROMANIA S.R.L.
	AC



CONTRACT DE ASOCIERE

Prezenta anexa este denumita **ANEXA 2** la contractul nr. 1/1994

- **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI** cu sediul în Ploiesti, Județul Republicii nr. 2, reprezentat prin dl. Vișar Stefan Scaraboscu în calitate de Președinte General, împuternicit de **CLMP** prin Hotărârea nr. 3 din 20.01.1994 și numit în continuare **CONSILIUL**

- **MCDONALD'S ROMANIA S.R.L.**, cu sediul în București, strada Fabrica de Glucoza nr. 29 sector 2, București, înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. 141/16755/1994 reprezentată prin dl. Paul Roach în calitate de Director General (numit în continuare **ASOCIAT**) în baza împuternicirii însoțite.

Ambele în vederea dării în judecată a cuprinsului vor avea în vedere următoarele obiective de interes comun și în baza prevederilor art. 23 din Legea nr. 68/1991 privind Administrația Publică Locală.

- Partea **CONSILIUL** este unic responsabil de venitul prezentați în anexa A la prezenta contract, garantând ca pe teritoriul menționat se poate construi un Restaurant tip Drive-Through (pentru servirea din mașină);
- Partea **ASOCIATUL** are obligația de a realiza finanțarea necesară construcției unui Restaurant tip Drive-Through, precum și expunerea managerială și pregătirea corespunzătoare a personalului, unui Restaurant tip Drive-Through.

Partea au convenit să se asocieze în conformitate cu cele ce urmează:

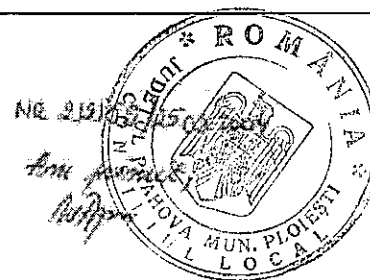
1. OBIECTUL CONTRACTULUI

CONSILIUL și **ASOCIATUL**, în colaborare cu obligându-se reciproc să realizeze un Restaurant tip Drive-Through în conformitate cu anexa A. **CONSILIUL** pune în dispoziția **ASOCIATULUI** terenul de suprafață de 2500 m² situat pe lângă Anexa A (**TERENUL ASOCIATULUI**), pe care **ASOCIATUL** va avea posibilitatea să realizeze terenurile prezente în cele ce urmează.

2. DREPTURI

CONSILIUL acordă **ASOCIATULUI** pe toată durata acestei asocieri și în interesul său (utilizării terenului) dreptul de a-și pune organizația următoarele obiective:

- a) pentru toate terenurile **ASOCIATULUI** de a crea terenuri în **TERENUL ASOCIATULUI** în vederea construcției de **ASOCIAT**.
- b) pentru toate terenurile **ASOCIATULUI** să realizeze masivul în prezentul teren în obiectivul de construcție și organizarea eficientă de **Consiliul Local** și însoțirea tuturor **ASOCIATULUI** și a terenurilor **HYAC** (incalzire, ventilare, iluminare etc.).
- c) să asigure depozitarea gunoierilor.



ACT ADITIONAL
la contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996

NR. 1

intre:

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, cu sediul in Ploiesti, B-dul Republicii nr. 2, reprezentat prin domnul Primar Emil Calota in calitate de Primar al Municipiului Ploiesti (numit in continuare CONSILIUL),

si

McDONALD'S ROMANIA S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Intr. Strulesti nr. 35-45, sector 1, numar de ordine in Registrul Comertului J40/16755/1994, Cod Unic de Inregistrare 6205722, reprezentat prin Director Financiar Ovidiu Cercel (numit in continuare ASOCIAT),

a intervenit prezentul act aditional la contractul de asociere nr. 6665/1996, prin care s-au stabilit urmatoarele:

PREAMBUL: Prezentul act aditional nu reprezinta o modificare a Contractului de asociere nr. 6665/1996 incheiat intre parti. Acesta a fost incheiat pentru a inchide definitiv diferendul generat de interpretarea art. 7 din contractul de asociere de catre parti, care se perpetueaza in diferite instante judecatoresti inca din anul 2001.

Actul aditional reprezinta doar o clarificare a termenilor si conditiilor clauzelor contractuale cuprinse in art. 7 - suma datorata, clarificare ce s-a dovedit necesara unei interpretari unitare a respectivei clauze:

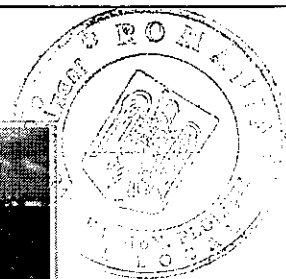
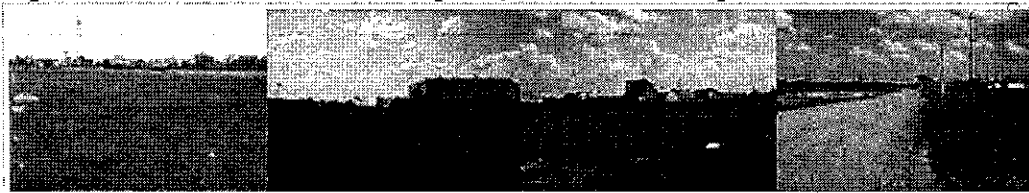
In acest sens, partile consimt ca:

1. Suma minima anuala datorata se calculeaza prin indexarea sumei minime aferente anului anterior cu indicele de inflatie pentru anul pentru care se face indexarea, luandu-se in calcul indicele de Crestere a Preturilor comunicat in Raportul Anual al Institutului National de Statistica pentru perioada 1 ianuarie - 31 decembrie a anului pentru care se face indexarea.
2. McDONALD'S ROMANIA S.R.L. va plati lunar 1,5% din vanzarile nete urmand ca in luna ianuarie a anului urmator anului pentru care se face indexarea, in termen de 15 zile de la data publicarii Raportului Anual al Institutului National de Statistica, sa procedeze la regularizarea diferentiei dintre suma minima indexata si suma platita conform procentului de 1,5%.
3. Pentru a inchide orice diferende legate de modul de calcul al sumei minime anuale, partile consimt urmatoarele:
 - suma minima anuala pentru 2002 de 596.212.332 lei, asa dupa cum a fost stabilita prin procesul verbal de control nr. 162841/16.05.2003 al Directiei Fiscale Ploiesti va fi luata ca baza de calcul pentru indexarile viitoare.

1. Vanzare teren intravilan in Ploiesti Km.6

Ploiesti, zona Albert 750.000 EUR/150 EUR/ mp

Tip teren: intravilan constructii Suprafata teren: 5.000 mp



Suprafata teren: 5.000 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Nu

Modificat la: 17/06/2013

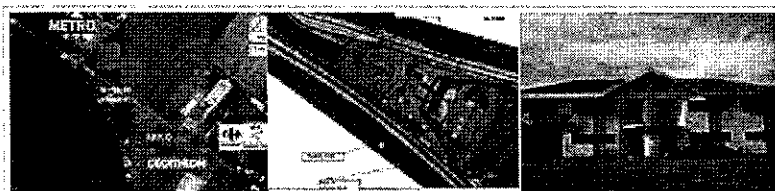
Utilități: Apa Canalizare Gaz Curent Alte detalii zonă

Alte detalii: GLX5805111. Vanzare teren intravilan 5000mp, in Ploiesti Cartier Albert, la cca. 200m. de Ploiesti Shopping City Suprafata totala 5000mp. deschidere 33ml. Utilitatile sunt la hotar, urmand doar sa se faca racordarea. Apa, gaze, curent electric, canalizare. Pretul de vanzare este de 150 euro/mp. negociabil.

2. Galaxyimob Ploiesti -teren de vanzare langa Motel Petrom EUR185 EUR/ mp

Tip teren: intravilan constructii Suprafata teren: 4.000 mp

Front stradal: 125 m



Suprafata teren: 4.000 mp

Front stradal: 200 m

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Nu

Modificat la: 06/06/2013

Alte detalii: GLX590484. Teren intravilan de vanzare in nordul orasului Ploiesti pe DN1 si in vecinatatea autostrazii Bucuresti Ploiesti vizavi de Metro si Ploiesti Shopping City. Terenul este situat in zona inclusa in zona motropolitana in vecinatatea Motelului Petrom langa benzinarie.

Suprafata teren 4000 mp, cu deschidere la DN1 si soseaua de centura.

Vecinatati: Decathlon, Metro, Praktiker, Carrefour, Ploiesti Shopping City, Bricostore, benzinaria Petrom, restaurante, cartier rezidential, DN1 Bucuresti – Brasov.

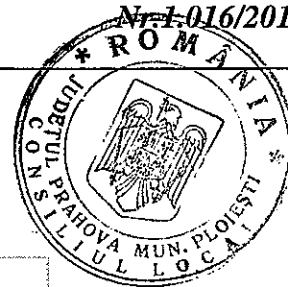
3.MARDAF - VANZARE TEREN SITUAT IN PLOIESTI

Ploiesti, zona Enachita Vacarescu Str. Spatar Milesku 160 EUR/ mp

Tip teren: intravilan constructii

Suprafata teren: 1.916 mp

Front stradal: 22 m



Suprafata teren:1.916 mp

Front stradal: 22 m

Nr. fronturi: 1

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren:Nu

Modificat la: 15/05/2013

UtilitățiApa Canalizare Curent

Vecinătăți: Complexul Paltinis, Posta Malu Rosu :

1916 mp. Teren situat in intravilanul Mun. Ploiesti, liber, imprejmuit, cu acces la toate utilitatile: apa, gaze, energie electrica, canalizare, intabulat, PUZ, Certificat de Urbanism.

4.EQUINOX: Teren de vanzare, toate utilitatile, zona VALENI EUR150 EUR/ mp

Tip teren: intravilan constructii

Suprafata teren: 450 mp

Front stradal: 18.5 m

Suprafata teren:450 mp

Front stradal: 18.5 m

Nr. fronturi: 1

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren:Nu

Modificat la: 12/03/2013

UtilitățiApa Canalizare Gaz Curent

Alte detalii: Terenul este situat in zona Centrala.







EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	72058
Ziua	24
Luna	10
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Ploiesti, Bulevardul Republicii

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 4853 Top: -	Din acte: 2500; Masurata: 2508	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 133912-C1

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
5692 / 03.02.2012	
Act administrativ nr. 267, din 29.11.2006, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 6665/21-02-1996 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr.8/26.01.1996 emis de Consiliul Local Ploiesti	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL PLOIESTI , - domeniu privat	-
72058 / 24.10.2013	
Act administrativ nr. 2, din 30.09.2013, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI-DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU	
B2 se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata corecta a terenului este de 2508,48 mp	A1
	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
5692 / 03.02.2012	
Act administrativ nr. 267, din 29.11.2006, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 6665/21-02-1996 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr.8/26.01.1996 emis de Consiliul Local Ploiesti	
C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1 CONSILIUL LOCAL PLOIESTI	-
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1 S.C. MC DONALD'S ROMANIA S.R.L.	-
72058 / 24.10.2013	
Act administrativ nr. 2, din 30.09.2013, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI-DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU	
C3 se noteaza faptul ca Consiliul Local Ploiesti pune la dispozitia asociatului S.C. Mc Donald's Romania S.R.L. terenul cu suprafata de 2508,48 mp in baza actului aditional nr.2/30.09.2013 la contractul de asociere nr.6665/21.02.1996 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI-DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU	A1
	-

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Ploiesti, Bulevardul Republicii .

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 4853 Top: -	2508	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 133912-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:2500; Masurata:2508	-	-	-	S teren=2508,48 mp

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

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

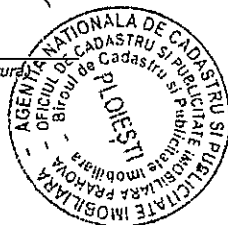
S-a achitat tariful de 300 RON, chitanta nr. PHP144621/24-10-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242,251P,

Data soluționării,
24/10/2013

Asistent-registrator,
ANAMARIA RODICA MARGARIT

Data eliberării,
25 OCT. 2013

(semnătura)



Referent,

MORARU MARIANA
REFERENT

(parafa și semnătura)

Dosarul nr. 72058/24-10-2013

INCHEIERE Nr. 72058

REGISTRATOR Popovici Alma

ASISTENT REGISTRATOR Margarit Anamaria Rodica

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Notare, si in baza documentelor atasate:
- act administrativ nr. 2/30-09-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI-DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU;

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

- chitanta nr. PHP144621/24-10-2013 in suma de 300 RON;
pentru serviciul cu codul: 242,251P,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 4853, inscris in cartea funciara 133912 UAT Ploiesti avand proprietarii: Municipiul Ploiesti in cota de 1/1 de sub B.1;
- se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul prezentei carti funciare in sensul ca suprafata corecta a terenului este de 2508,48 mp sub B.2 din cartea funciara 133912 UAT Ploiesti;
- se noteaza faptul ca Consiliul Local Ploiesti pune la dispozitia asociatului S.C. Mc Donald's Romania S.R.L. terenul cu suprafata de 2508,48 mp in baza actului additional nr.2/30.09.2013 la contractul de asociere nr.6665/21.02.1996 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI-DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU sub C.3 din cartea funciara 133912 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:
Municipiul Ploiesti,
CONSILIUL LOCAL PLOIESTI,
S.C. MC DONALD'S ROMANIA S.R.L..

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

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
24-10-2013

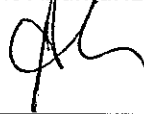
Data eliberării,
2/5 OCT. 2013

Registrator,
Popovici Alma



(semnătura)

Asistent-registrator,
Margarit Anamaria Rodica



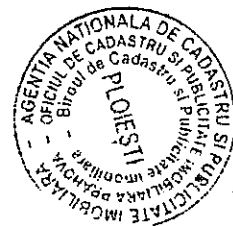
(semnătura)

Referent,

MORARU MARIANA
REFERENTI

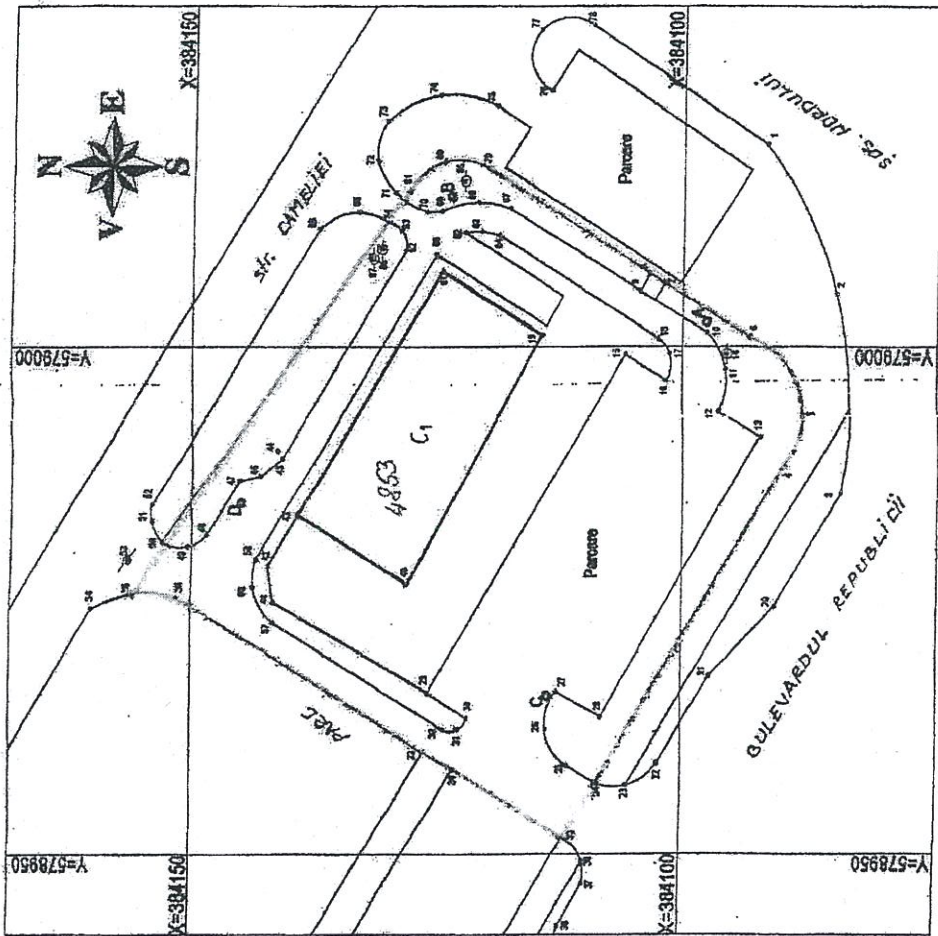
(partea de semnatura si
stampila ANCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

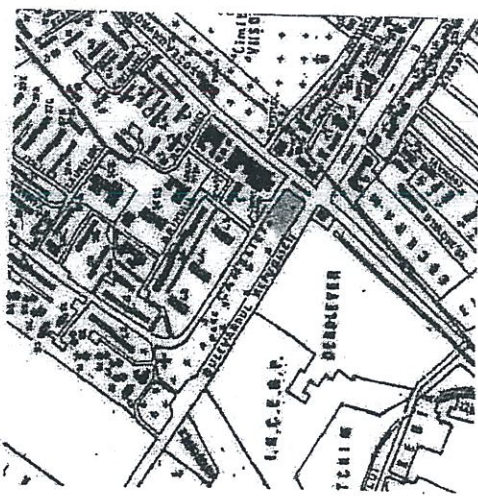


Ametra nr 2 Sa HC/23/2013

PLAN DE PLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
SCARA 1:500



OFICIUL DE CADASTRU
GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
Județul Prahova
Nr. Inscris: 0803 Data: 23-07-11
VERIFICAT SI REDESTINAT
INSPECTOR: *[Signature]*
PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000



OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
Județul Prahova
VERIFICAT
AUTORIZARE
NR. B. 0346
A.D.C.
ERNST

OBIECTUL: INSCRIERE IN CARTEA FUNCIARA

S.C. ERNST CONSTRUCT SRL
REPREZENTATA PRIN
Ing. ERNST ALEXANDRU
AUT. B. 0646 /1999

SISTEM DE COORDONATE: STEREO 70'

SCARA: 1:200 / 1:5000
DATA: mai 2001

S.C. ERNST CONSTRUCT SRL
str. PANDURI nr.52, bl.302, URZICENI
Jud. IALOMITA

BENEFICIAR:
MCDONALD'S ROMANIA

TERRITORIUL: Jud. PRAHOVA
LOCALITATEA: FLORESTI
PROPRIETAR
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FLORESTI
S.C. MCDONALD'S ROMANIA S.R.L.
COD POSTAL: 2000
SUPRAFATA TEREN: 2500 mp
INLCADSTRAL PRORAZORUL: 4853

COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU

PUNCT	X	Y	DISTANTA
55	384155.84	578975.58	5.76
50	384162.08	578980.58	38.08
64	384190.38	579012.18	3.78
51	384178.20	579015.20	4.79
80	384124.55	578916.17	4.88
75	384120.22	578917.55	19.76
8	384103.48	578997.40	1.77
7	384101.88	579008.20	10.25
6	384093.13	579009.94	10.08
5	384087.76	578992.19	5.64
4	384089.76	578993.12	30.38
24	384108.76	578957.03	6.29
35	384112.08	578951.08	13.25
34	384124.42	578953.48	3.60
33	384126.48	578980.20	28.14
59	384181.42	578973.27	4.89
85	384180.84	578975.58	
SUPRAFATA TOTALA = 2500,48 mp			

CONTRACT DE ASOCIERE

21 FEB 1996
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
INREGISTRARE
Nr. _____
Data _____

Prezenta asociere data 19.02.1996 este incheiata intre:

- **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI** cu sediul in Ploiesti, B-dul Republicii nr. 2, reprezentat prin dl. Victor Stefan Savulescu in calitate de Primar General, imputernicit de CLMP prin Hotarirea nr. 8 din 26.01.1996 (numit in continuare **CONSILIUL**)

si

- **McDONALD'S ROMANIA S.R.L.**, cu sediul in Bucuresti, strada Fabrica de Glucoza nr. 2-4, sector 2, Bucuresti, inregistrat la Registrul Comertului sub nr. J40/16755/1994, reprezentata prin dl. Paul Booth in calitate de Director General (numit in continuare **ASOCIAT**) in baza imputernicirii anexate.

Avind in vedere dorinta ambelor parti de a coopera in vederea realizarii unor obiective de interes comun si in baza prevederilor art. 21 litera x din Legea 69/1991 privind Administratia Publica Locala,

- intrucit **CONSILIUL** este unic detinator al terenului prezentat in anexa A la prezentul contract, garantind ca pe terenul mentionat se poate construi un Restaurant tip Drive-Thru (pentru servire din masina)
- intrucit **ASOCIATUL** are disponibilitatea si resursele financiare necesare construirii unui Restaurant tip Drive-Thru, precum si experienta manageriala si pregatirea corespunzatoare pentru exploatarea unui Restaurant tip Drive-thru.

partile au convenit sa se asocieze in conformitate cu cele ce urmeaza:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

CONSILIUL si **ASOCIATUL**, in conformitate cu obligatiile lor mutuale stipulate aici, incheie prezentul contract de asociere. **CONSILIUL** pune la dispozitia **ASOCIATULUI** terenul cu suprafata de 2500 mp, descris mai pe larg in Anexa A (**TERENUL ASOCIERII**), pe care **ASOCIATUL** va avea posibilitatea sa realizeze lucrarile prevazute in cele ce urmeaza.

2. DREPTURI

CONSILIUL acorda **ASOCIATULUI** pe tot parcursul acestei asocieri sau al oricarei alte prelungiri a termenului dreptul de a-si putea organiza urmatoarele obiective:

- a) permisiunea clientilor **ASOCIATULUI** de a avea acces la **TERENUL ASOCIERII** in orice moment cerut de **ASOCIAT**;
- b) permisiunea clientilor **ASOCIATULUI** de a-si parca masinile in parcarea aferenta obiectivului, conform autorizatiei eliberate de Consiliul Local
- c) instalarea utilajelor **ASOCIATULUI** si a sistemelor HVAC (incalzire, ventilatie si aer conditionat).
- d) loc pentru depozitarea gunoierului;

11

e) loc pentru încărcarea sau descărcarea mărfurilor pentru aprovizionare;

3. CONTRIBUTIILE PĂRȚILOR

CONSILIUL acordă **ASOCIATULUI** pentru realizarea obiectului asocierii un drept exclusiv de folosință asupra terenului cuprins în anexa A la prezentul contract pe toată durata prezentului contract și a oricărei prelungiri a acestuia.

Pe acest teren **ASOCIATUL** se angajează să construiască și să exploateze în baza prevederilor prezentului contract un restaurant McDonald's tip Drive-Thru.

ASOCIATUL va realiza de asemenea: parcare adiacentă și lucrări de amenajare a unei zone verzi pe un teren pus la dispoziție de **CONSILIU** pentru a compensa zona verde a **TERENULUI ASOCIERII**.

4. DOVADA TITLULUI

În conformitate cu dispozițiile art. 5 din Legea nr. 18/1991 (Legea Fondului Funciar) Municipiul Ploiesti detine în proprietate "TERENUL ASOCIERII" și el este administrat de Consiliul Local al Municipiului Ploiesti.

Dacă **ASOCIATUL** descoperă orice condiții, restricții, sarcini, sechestre judiciare sau legale, servituti sau conventii legate de valabilitatea titlului și de dreptul **CONSILIULUI** de a dispune de teren care în opinia **ASOCIATULUI** ar putea afecta folosința netulburată a **TERENULUI ASOCIERII** și a servitutiilor aferente, **CONSILIUL** va dispune de un termen de 30 (treizeci) zile de la data de la care e notificat de **ASOCIAT** de asemenea neregulă, pentru a le îndrepta și pentru a furniza o dovadă adecvată, care să demonstreze că neregulile au fost remediate sau îndepărtate. Dacă asemenea defecte în titlu nu sunt remediate într-o perioadă de 30 zile, **ASOCIATUL** poate rezilia, la opțiunea sa, prezenta asocierie fără a prejudicia nici o altă compensație pe care **ASOCIATUL** ar putea-o avea potrivit legii locale sau acestui contract.

5. FOLOSINTA

ASOCIATUL are permisiunea **CONSILIULUI** de a amenaja **TERENUL ASOCIERII** pe parcursul prezentei asocierii sau a oricărei prelungiri pentru a-l folosi pentru exploatarea unui restaurant McDonald's ("Restaurant McDonald's") conform Autorizației de Construcție.

6. TERMENUL ASOCIERII

ASOCIATUL va avea și va detine **TERENUL ASOCIERII** pentru o perioadă de 20 de ani începând cu data semnării prezentei asocierii. Pe tot parcursul Termenului asocierii sau al oricărei prelungiri a acestuia, **CONSILIUL** va avea dreptul de a rezilia această asocierie așa cum se prevede aici și în cazul în care **ASOCIATUL** nu respectă clauzele contractuale. **ASOCIATUL** va deschide restaurantul McDonald's tip Drive Thru cel mai târziu la data de 15 august 1996.

7. SUMA DATORATĂ

ASOCIATUL, luând în considerare convențiile, reprezentările și garanțiile făcute în prezentul contract de **CONSILIU**, este de acord să plătească, iar **CONSILIUL** este de acord



sa accepte drept plata lunara pentru TERENUL ASOCIERII o suma egala cu 1.5 (una virgula cinci) procente (%) din vinzarile nete lunare ale Restaurantului McDonald's ce functioneaza in TERENUL ASOCIERII dar nu mai putin de 50.454.000 lei (50.454.000 lei suma ce reprezinta echivalentul a 18.000 USD la cursul de schimb BNR la data semnarii contractului), care devin exigibili in luna ianuarie a anului urmator.

Suma minima va fi indexata in continuare conform "Indicelui de crestere a preturilor" publicat de Comisia Nationala de Statistica din Romania pentru anul de plata. Pentru fiecare an de plata suma de baza este cea din anul precedent. Suma de plata este suma de baza inmultita cu Indicele de Crestere a preturilor pentru anul de plata.

Daca data initiala a asocierii este in alta zi decat prima zi a anului, prima si ultima plata respectiva (daca este posibil) va fi regularizata in functie de raportul proportional al intregului an.

7a. "Vinzarile nete" vor include toate beneficiile rezultate din vânzările de mâncare, bautura si alte bunuri si servicii vandute sau acordate in Restaurantul McDonald's. Vinzarile nete nu vor include vânzările pentru care sumele de bani au fost rambursate sau alocate pentru marfuri degradate si nesatisfăcătoare, acordările de gratuitati (inclusiv catre angajati), ale articolelor publicitare oferite de Restaurantul McDonald's si taxele pe valoarea adaugata sau orice alte taxe directe sau indirecte opozabile (existente in prezent sau impuse in viitor) pe vânzări.

7b. Obligatiile ASOCIATULUI pentru plata sumei datorate vor incepe la data inceperii activitatii Restaurantului McDonald's. In cazul deschiderii restaurantului dupa 01.09.1996 ASOCIATUL va plati catre CONSILIU suma minima lunara pina la deschiderea restaurantului.

7c. Diferenta intre suma datorata conform procentajului din vinzarile nete si suma minima oferita va fi platita pentru anul anterior. Suma care revine CONSILIULUI conform procentajului oferit din vinzarile nete va fi platita lunar inainte sau la data de 25 a fiecarei luni pentru luna precedenta in contul bancar mentionat mai sus. Regularizarea intre suma-revenita din 1.5 % din vinzarile nete si suma minima oferita se va face anual si se va plati in termen de 15 zile de la data publicarii raportului Anual al Comisiei Nationale de Statistica pentru anul respectiv. Platile se vor face in contul CONSILIULUI nr.212202302844855, deschis la Trezoreria Ploiesti. ASOCIATUL va plati TVA pentru sumele ce revin CONSILIULUI.

7d. O data pe luna ASOCIATUL va prezenta CONSILIULUI informatii asupra valorii vânzărilor. La cererea sa, cu o instiintare adecvata, CONSILIUL va avea dreptul sa revada pe socoteala sa, printr-o persoana calificata in materie, registrele de conturi si inregistrarile financiare privind vânzările Restaurantului McDonald's ce functioneaza in TERENUL ASOCIERII. Toate datele astfel obtinute vor fi considerate strict confidentiale de catre CONSILIU sau de orice alta persoana care a revazut din partea CONSILIULUI aceste registre.

ASOCIATUL se angajeaza sa realizeze in zona adiacenta a TERENULUI ASOCIERII lucrari de imbunatatiri, intretinere a zonei si dotare cu facilitati pentru copii in valoarea echivalentului in lei a sumei de 20.000 USD. Aceste lucrari se vor face concomitent cu lucrările Restaurantului McDonald's iar ASOCIATUL va prezenta CONSILIULUI justificarea acestor imbunatatiri efectuate.



7c. ASOCIATUL nu va fi obligat sa plateasca suma datorata in eventualitatea unei intreruperi a activitatii restaurantului McDonald's, in afara controlului sau, sau când o asemenea intrerupere devine absolut necesara pentru lucrari de reparare a TERENULUI ASOCIERII afectat parcarilor sau zonelor de acces sau ca rezultat al unor lucrari de transformare sau modernizare cerute de ASOCIAT cu avizul CONSILIULUI in scopul mentinerii Restaurantului McDonald's la standardele McDonald's. ASOCIATUL va instiinta CONSILIULUL cu 2 luni in avans despre orice asemenea intrerupere a activitatii restaurantului McDonald's, intrerupere ce nu va dura mai mult de 1 luna.

7f. Orice taxa si/sau sarcina fiscala platibila in legatura cu suma primita de CONSILIU vor fi suportate de CONSILIU.

8. GARANTILE SI ACORDURILE CONSILIULULUI

8a. Utilitati : CONSILIUL va sprijini ASOCIATUL sa obtina accesul la urmatoarele linii de utilitate : (i) 10 m.c/zi. retea de apa, (ii) 10 m.c/zi. retea de canalizare, (iii) 250 KW energie electrica.

8b. Taxe : CONSILIUL va plati toate taxele curente si viitoare pe TERENUL ASOCIERII.

8c. Acordul asupra titlului si posesia netulburata : CONSILIUL garanteaza ca el are titlul exclusiv si valabil asupra TERENULUI ASOCIERII, liber de orice sarcini, servituti, sechestre si/sau orice restrictii. CONSILIUL garanteaza, de asemenea, ca TERENUL ASOCIERII este liber de orice inchirieri orale sau scrise, si ca ASOCIATUL va avea exclusiva si efectiva posesie asupra lui in termen de cinci zile de la semnarea contractului. CONSILIUL demonstreaza si garanteaza ca el are puterea exclusiva de a incheia aceasta asociere si va compensa ASOCIATUL impotriva oricarui prejudiciu sau cheltuiala pe care ASOCIATUL le-ar putea suferi din motive de revendicari asupra titlului CONSILIULUI sau titlului ASOCIATULUI asupra TERENULUI ASOCIERII sau din cauza unor imperfectiuni ale titlului asupra TERENULUI ASOCIERII.

Daca la un moment dat titlul CONSILIULUI asupra TERENULUI ASOCIERII sau dreptul de a primi suma datorata conform acestui Contract este disputat, sau daca apare o schimbare a proprietarului asupra TERENULUI ASOCIERII, ASOCIATUL va putea retine suma datorata ulterioara acumulata pana când i se furnizeaza dovezi satisfacatoare de catre partea ce are titlul de LOCATOR asupra TERENULUI ASOCIERII si este indreptatit la plata sumei datorate conform acestui contract.

8d. Acordul de a nu concura : CONSILIUL este de acord si convine cu ASOCIATUL ca nici o alta proprietate (alta decât TERENUL ASOCIERII) acum sau in viitor, detinuta, controlata sau inchiriata direct sau indirect de CONSILIU, aflata pe o raza de 1 km in jurul TERENULUI ASOCIERII (fie si daca o asemenea proprietate este in mod voluntar cesionata de CONSILIU), nu va fi, pe parcursul acestei asocieri si a oricarei prelungiri a ei, inchiriata sau folosita ca restaurant, loc de servit masa cu facilitati pentru masini si din mers.

8e. Vizibilitatea si accesul : CONSILIULUL este de acord si convine cu ASOCIATUL sa nu intreprinda nici o actiune care ar putea impiedica vizibilitatea sau accesul la TERENUL ASOCIERII din cel mai apropiat drum public si trotuar sau ar putea obtura vizibilitatea asupra firmei McDonald's de pe cladire sau de pe orice alta proprietate adiacenta.



8f. S-a convenit mutual ca prevederile Art.8d si 8e sa se aplice asupra terenului si daca ASOCIATUL va achizitiona TERENUL ASOCIERII, asemenea prevederi vor ramâne valabile pentru o perioada de 20 (douazeci) ani de la data achizitionarii. In ipoteza in care vinzarea va fi posibila CONSILIUL se obliga sa intocmeasca intreaga documentatie necesara pentru intocmirea actelor pe cheltuiala ASOCIATULUI.

8g. Remedii ASOCIATULUI : CONSILIUL este de acord ca daca el nu remedieaza sau daca nu incepe sa remedieze in mod diligent defectiunile la retelele tehnico-utilitare ce-i apartin in termen de 14 zile de la notificarea scrisa a ASOCIATULUI, neexecutarea lucrarilor constituie baza pentru ASOCIAT de a alege, la optiunea sa, rezilierea acestui Contract de Asociere sau remedierea defectului si deducerea costurilor reparatiei din suma datorata sau alte sume datorate sau venite si platibile CONSILIULUI conform acestei asocieri in zona care apartine CONSILIULUI.

Aceste drepturi sunt aditionale celorlalte drepturi pe care ASOCIATUL le are si nu prejudiciaza remediul ASOCIATULUI asa cum se prevede in Art.8h de mai jos.

8h. Despagubiri : Daca CONSILIUL incalca oricare dintre conventiile, reprezentarile si garantiile Art.8, jumatate din suma datorata si toate celelalte plati ce trebuie facute de ASOCIAT CONSILIULUI vor fi retinute pentru a fi compensate cu costurile generate de remedierea defectului . In plus, la aceasta compensatie, ASOCIATUL va fi indreptatit sa primeasca si orice alta despagubire potrivita conform legii locale,

9. CONVENTIILE SI GARANTIILE ASOCIATULUI

9a. Suma datorata : ASOCIATUL va plati suma datorata la termenele prevazute de aceasta asociere. Daca ASOCIATUL nu plateste suma datorata la termenul stabilit, va datora penalizari pe suma neachitata de la data de la care suma datorata trebuia platita si pana la data efectuarii platii (0,4% pe zi).

9b. Reparatii : ASOCIATUL va pastra TERENUL ASOCIERII in stare buna.

9c. Predarea posesiunii : La expirarea termenului asocierii sau al oricarei prelungiri a acesteia sau la rezilierea Contractului de Asociere si conform prevederilor Art.15, ASOCIATUL va preda TERENUL ASOCIERII cu imbunatatirile , constructiile si retelele existente la acea data.

9d. Utilitati : ASOCIATUL va plati toate sumele datorate pentru apa, gazul si electricitatea folosite in TERENUL ASOCIERII din momentul luarii in posesie pana la expirarea termenului sau a oricarei prelungiri a acestuia. Daca CONSILIUL furnizeaza apa, gazul sau electricitatea, ASOCIATUL le va plati CONSILIULUI la cel mai mic pret platit de CONSILIU pentru aceasta categorie de utilizare.

10. DREPTUL CONSILIULUI DE A REZILIA

Urmatoarele prevederi se aplica numai dreptului de a rezilia aceasta asociere al CONSILIULUI : Daca ASOCIATUL nu reuseste sa plateasca suma datorata la data stabilita si continua aceasta amanare pentru o perioada de 60 (saizeci) zile de la instiintarea scrisa a CONSILIULUI, atunci CONSILIUL are dreptul de a rezilia aceasta asociere. Daca inasa ASOCIATUL plateste toate sumele datorate intr-o perioada de 7 (sapte) zile de la



primirea înștiințării de reziliere și achita în plus o sumă estimată drept prima datorată pe următoarele două luni în avans, atunci înștiințarea de reziliere nu va mai avea efect.

11. CONDIȚIILE TERENULUI ASOCIERII

11a. CONSILIUL va face TERENUL ASOCIERII disponibil în termen de cinci zile de la data semnării contractului pentru verificarea lui de către ASOCIAT în așa fel încât să ofere ASOCIATULUI posibilitatea de a face un control al terenului. Într-o perioadă de 60 zile de la verificarea făcută de ASOCIAT dacă se va hotărî ca TERENUL ASOCIERII nu poate fi modificat de ASOCIAT în așa fel încât ASOCIATUL să utilizeze respectivul teren pentru un Restaurant McDonald's, atunci ASOCIATUL va avea dreptul să anuleze prezenta asociere, cu o înștiințare către CONSILIU, caz în care această asociere se va termina fără răspunderi ulterioare pentru nici una dintre părți. Toate lucrările prealabile care ar putea deveni necesare pentru utilizarea TERENULUI ASOCIERII cad în sarcina ASOCIATULUI. CONSILIUL urmînd să sprijine realizarea acestora.

12. OPTIUNEA DE PRELUNGIRE

CONSILIUL îi acorda ASOCIATULUI dreptul și opțiunea de prelungire a acestei asocieri pentru o perioadă de 20 ani, în termenii și condițiile renegotiate la acea dată, prin înștiințarea, în scris, a ASOCIATULUI către CONSILIU pentru exercitarea unei asemenea opțiuni, data cu cel puțin 90 zile înainte de expirarea termenului sau înaintea prelungirii termenului.

13. AUTORIZAȚII

ASOCIATUL a intrat în prezenta asociere, urmînd să obțină toate aprobările necesare, licențe, permise și alte autorizații (numite în mod colectiv "Autorizații") necesare pentru construcția și operarea în cadrul TERENULUI ASOCIERII a unui Restaurant McDonald's, cu toate facilitățile, amenajat conform planurilor și specificațiilor McDonald's.

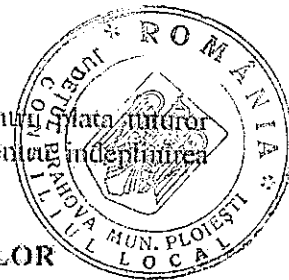
13a. CONSILIUL este de acord să sprijine obținerea unor asemenea documente de care ASOCIATUL are nevoie. ASOCIATUL poate (dar nu va fi obligat să o facă) termina această asociere dacă, după prima cerere, Autorizațiile sunt refuzate sau nu sunt obținute într-o perioadă de 120 zile de la care cererea pentru obținerea lor a fost făcută.

13b. Dacă orice autoritate a cărei aprobare este cerută de ASOCIAT pentru a obține Autorizațiile necesare, solicită modificări în planurile și specificațiile McDonald's, anterior eliberării planurilor și specificațiilor McDonald's, iar ASOCIATUL consideră modificările nerealizabile sau prea costisitoare, Autorizațiile cerute a fi obținute de ASOCIAT, conform termenilor și prevederilor vor fi considerate ca refuzate, iar ASOCIATUL va putea rezilia prezenta asociere fără nici o obligație către CONSILIU.

14. REPARTIZAREA ȘI CO-ASOCIEREA

ASOCIATUL, cu avizul CONSILIULUI, care nu va fi în mod nerezonabil refuzat sau întîrziat, poate să ofere o cesiune a TERENULUI ASOCIERII celor ce vor avea franciza (licența firmei), tuturor filialelor, sucursalelor sau afiliatilor Companiei McDonald's deținute în întregime sau societăților mixte în care McDonald's este detinator a cel puțin 50%, sau poate transfera acest contract unor asocieri parti.

Într-o asemenea eventualitate, **ASOCIATUL** va rămâne responsabil pentru plata tuturor sumelor datorate cerute a fi plătite conform prezentei asocieri, ea și pentru îndeplinirea tuturor termenilor, convențiilor și condițiilor asumate de **ASOCIAT**.



15. MODIFICARILE SI TITLUL ASUPRA ÎMBUNĂTĂȚIRILOR

ASOCIATUL va avea dreptul - cu respectarea tuturor dispozițiilor legale în vigoare - să facă sau să permită oricărui licențiat al firmei (detinator de franciză) să facă modificări, adăugiri sau îmbunătățiri (numite colectiv "îmbunătățiri locative") din timp asupra și/sau a **TERENULUI ASOCIERII** de-a lungul termenului asocierii sau al oricărei prelungiri. **CONSILIUL** este de acord să sprijine documentele, să aibă înfățișările sau alte lucruri asemănătoare pe care **ASOCIATUL** s-ar putea în mod rezonabil să le ceară pentru a fi în concordanță cu intențiile din prezentul articol. Toate aceste îmbunătățiri locative vor fi în proprietatea **ASOCIATULUI** (sau a licențiatului lui, dacă este cazul). **ASOCIATUL** și orice licențiat al lui va avea dreptul să mute îmbunătățirile locative în perioada prezentei asocieri sau a oricărei prelungiri sau reînnoiri sau după rezilierea prezentului contract de asocieri.

CONSILIUL și **ASOCIATUL** sunt de acord ca toate mașinile, echipamentele, mobila sau alte bunuri personale de orice natură instalate pe **TERENUL ASOCIERII** de către **ASOCIAT** sau de un licențiat al **ASOCIATULUI** să nu devină proprietatea **CONSILIULUI** sau parte a proprietății imobiliare. Indiferent cât de fixate sunt pe **TERENUL ASOCIERII**, și pot fi mutate de **ASOCIAT** sau de licențiatul **ASOCIATULUI** la discreția lor, în orice moment al asocierii sau al oricărei prelungiri sau după rezilierea acesteia numai după cum este prevăzut în acest articol.

16. DREPTUL DE PREEMTIUNE AL ASOCIATULUI

În cazul în care legea va permite vânzarea terenului, **CONSILIUL** înțelege să acorde **ASOCIATULUI** un drept de preemțiune pentru cumpărarea acestuia. **ASOCIATUL** își va putea exercita acest drept în termen de 30 de zile de la data la care va fi înștiințat de **CONSILIU**.

17. DIVERSE

17a. Validitate : Dacă orice prevedere a prezentei asocieri va fi, în orice domeniu, invalidă și/sau inaplicabilă sau incompletă, restul din prezenta asocieri nu va fi afectat. În asemenea cazuri, părțile sunt obligate să ajungă la o hotărâre legală și aplicabilă, fără întârziere, care înlocuiește și corespunde cel mai bine scopului și substanței economice a prevederii invalide, inaplicabile și/sau incomplete.

17b. Succesori : Termenii, convențiile și condițiile prezentei asocieri vor fi obligatorii și vor fi înscrise spre beneficiul fiecărui succesor al părților.

17c. Inscrisul : Modificările la acest contract se fac cu acordul părților pe baza de acte adiționale.

17d. Alte restaurante : **CONSILIUL** este de acord și declară că nici un termen din prezenta asocieri nu este formulat sau interpretat ca restricție pentru **ASOCIAT** de a nu

dezvolta si opera oricand alte restaurante McDonald's sau orice alt fel de comerț in defecare alt spatiu.



18. CONFLICTE DE INTERESE

CONSILIUL (si partile ce executa prezenta asociere pentru si din partea CONSILIULUI) garanteaza prin prezenta ca potrivit cunostintelor lui/ei/lor, ea/el/ei sau orice alta persoana in legatura directa sau indirecta cu CONSILIUL nu este/sunt agent(i), functionar(i), angajat(i), furnizor(i), detinator(i) de licente sau functionar(i) autorizat(i) al ASOCIATULUI sau al oricarei sucursale, filiale sau corporatia mama a corporatiei din aceasta inchiriere sau ruda cu orice agent, functionar, angajat, furnizor, detinator de licente sau inspector al ASOCIATULUI sau al oricarei sucursale, filiale sau corporatia mama.

19. DREPTUL DE SEMNATURA

Partile acestui contract din partea CONSILIULUI si a ASOCIATULUI au autoritatea si puterea de a-l semna.

20. ANEXE

Aceasta asociere cuprinde urmatoarele anexe care vor avea intaietate fata de prevederile contradictorii (daca exista) ale acestei asocieri si fac parte integranta din aceasta asociere si sunt pe deplin cuprinse in referinta :

- Anexa A (descrierea si planul TERENULUI ASOCIERII)
- Anexa B (Imputernicirea persoanei care semneaza din partea ASOCIATULUI)
- Anexa C (Hotarirea nr. 8 din 26.01.1996 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti)

Prezentul contract a fost incheiat in patru exemplare in limba romana - doua pentru CONSILIU si doua pentru ASOCIAT.

ASOCIATUL va autentifica traducerea in limba engleza a versiunii acestui Contract de Asociere.

Litigiile de orice natura izvorite din acest contract vor fi judecate, definitiv, conform legislatiei romane de catre Comisia de Arbitraj de pe langa Camera de Comert si Industrie din Ploiesti, potrivit regulilor lor.

Pentru CONSILIU

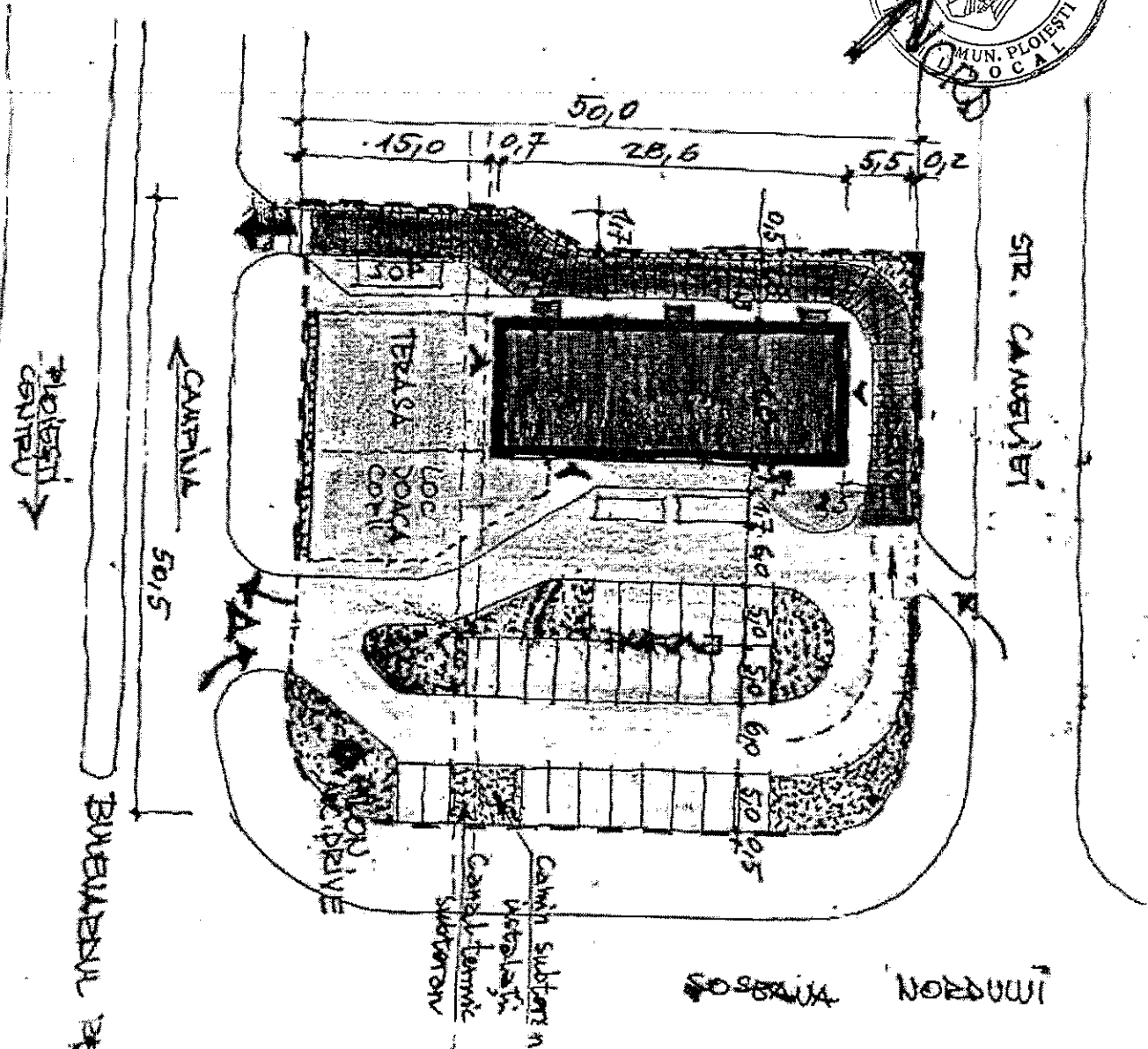
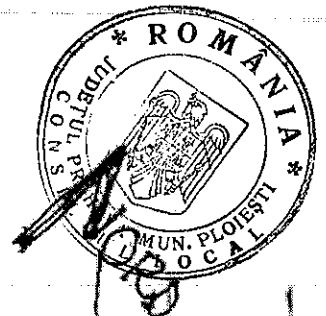
VICTOR STEFAN SAVULESCU
Primar



Pentru si in numele ASOCIATULUI,

PAUL BOOTH
Director General





- TERASA, LOC JOACA COPIL, STRAZII VERZI $S = 850 \text{ m}^2$
- PAVEAJE + ACCESE $S = 1100 \text{ m}^2$
- CONSTRUCTIE MCDONALD'S + DEUM FLUX DRIVE $S = 550 \text{ m}^2$

PLAN DE SITUATIE		FAIRHURSTS BEDFORD CONSULT ROMANIA SRL					
	PROIECT	PROIECTANT	SCALA	DATA	PROIECTANT	APROBAT	
	RESTAURANT DEINE-IN MCDONALD'S FLOIESTI	S.T.	004	1:500	1996	arch. Parthos	ing. L. Teodorescu

McDonald's



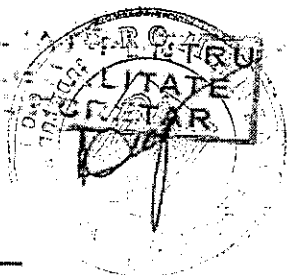
TO WHOM IT MAY CONCERN

This is to certify that Mr. Paul Clifford Booth, born November 3, 1961, is empowered as of February 6, 1995 to act and sign singly on behalf of McDonald's Romania s.r.l.

Vienna, February 6, 1995

By: Christoph Hammer, Esq.
Head of the Legal Department
McDonald's Central Europe

McDonald's
Central Europe GmbH,
World Trade Center
A-1300 Wien-Flughafen
Tel. (0222) 71110-6400



HOTĂRÂREA Nr. 2

Consiliul Local al municipiului Ploiești;

văzând adresa nr. 21/4.01.1996 prin care firma "Mc Donald's Romania" SRL propune Consiliului Local al municipiului Ploiești încheierea unui contract de asociere, în vederea construirii unei unități de alimentație publică "Mc Donald's Drive - Taru" pe latura de sud a parcului cuprins între str. Cameliei, Sos. Nordului și B-dul Republicii, precum și amenajarea acestui parc, ca pe o zonă de agrement a cartierului Ploiești Nord;

văzând, deasemeni, raportul comun al serviciului de urbanism și amenajarea teritoriului și serviciului programe, dezvoltare socială, agenți economici, privatizare, autorizare liberă inițiativă, din care rezultă că parcul amintit necesită lucrări de amenajare și reamenajare, constând în dotarea cu locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă și agrement, refacerea și modernizarea aleilor și plantațiilor; din raport rezultă, deasemenea, că prin executarea acestor lucrări care nu ar putea fi finanțate din bugetul local, se realizează una din atribuțiile Consiliului Local, și anume aceea de organizare a petrecerii timpului liber al cetățenilor prin amenajarea și dezvoltarea zonelor de agrement, astfel încât, din acest punct de vedere, proiectul de hotărâre este nu numai admisibil, dar și legal, propunându-se adoptarea lui;

având în vedere avizele favorabile ale comisiilor competente ale Consiliului Local al municipiului Ploiești;

în temeiul dispozițiilor art. 21 lit. "x" și art. 29 din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. - Aprobă asocierea dintre Consiliul Local al municipiului Ploiești și firma "Mc Donald's Romania" SRL.

Art. 2. - Se împuternicește dl. Primar al municipiului Ploiești să negocieze și să semneze contractul de asociere cu firma "Mc Donald's Romania" SRL.

Data în Ploiești, astăzi 26 ianuarie 1996

PRESEDINTELE CONSILIULUI



ACT ADITIONAL NR. 2/19206
La contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996
Incheiat astazi 13.12.2011

In baza cererii nr. 19206/19.10.2011 si a Certificatului de Inregistrare identificat cu Seria B, Nr. 86191, eliberat la 11.10.2011, de catre Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti,

a intervenit prezentul act aditional prin care se modifica prevederile contractului de asociere nr. 6665/21.02.1996, incheiat pentru amenajarea si exploatarea unui restaurant McDonald's, pe terenul luat pe B-dul Republicii (latura de sud a parcului cuprins intre str. Cameliei, Sos. Nordului si B-dul Republicii), in sensul modificarii datelor de identificare, ale partii contractante - S.C. McDonald's Romania S.R.L., dupa cum urmeaza:

- " McDonald's Romania S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Sector 1, sos. Nicolae Titulescu, nr. 4-8, Cladirea America House, Aripa de Vest, etaj 5, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J 40/16755/13.09.1994, Cod Unic de Inregistrare 6205722, reprezentata prin DAVID BOAJE, in calitate de DIRECTOR GENERAL (numit in continuare ASOCIAT)."

Restul clauzelor contractuale prevazute in contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996 raman schimbate.

Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de asociere si s-a incheiat in 2 (doua) exemplare cate unul pentru fiecare parte contractanta.

Municipiul Ploiesti
PRIMAR,
Andrei Liviu Volosevici

SECRETAR,
Oana Cristina Iacob

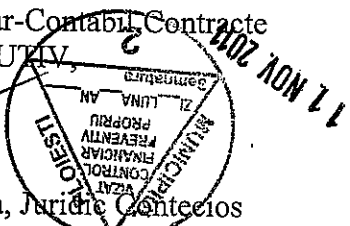
McDONALD'S ROMANIA S.R.L.

Directia Management Financiar-Contabil, Contracte
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristina Vlaicu

Directia Administratie Publica, Juridic Contencios
Achizitii Publice, Contracte
DIRECTOR EXECUTIV,
Simona Albu

Directia de Gestiune Patrimoniu
DIRECTOR EXECUTIV, SEF SERVICIU,
Florin Petrache Viorica Patrascu

Intocmit,
Mariana Voicu



Ami adinuit ...

nr. 162841/16.05.2003

Am primit,



ACT ADITIONAL

la contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996

Intre:

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, cu sediul in Ploiesti, B-dul. Republicii nr. 2, reprezentat prin domnul Primar Emil Calota in calitate de Primar al Municipiului Ploiesti (numit in continuare **CONSILIUL**),

si

McDONALD'S ROMANIA S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Intr. Straulesti nr. 35-45, sector 1, numar de ordine in Registrul Comertului J40/16755/1994, Cod Unic de Inregistrare 6205722, reprezentat prin Director Financiar Ovidiu Cereel (numit in continuare **ASOCIAT**),

a intervenit prezentul act aditional la contractul de asociere nr. 6665/1996, prin care s-au stabilit urmatoarele:

PREAMBUL: Prezentul act aditional nu reprezinta o modificare a Contractului de asociere nr. 6665/1996 incheiat intre parti. Acesta a fost incheiat pentru a inchide definitiv diferendul generat de interpretarea art. 7 din contractul de asociere de catre parti, care se perpetueaza in diferite instante judecatoresti inca din anul 2001.

Actul aditional reprezinta doar o clarificare a termenilor si conditiilor clauzelor contractuale cuprinse in art. 7 - suma datorata, clarificare ce s-a dovedit necesara unei interpretari unitare a respectivei clauze.

In acest sens, partile consimt ca:

1. Suma minima anuala datorata se calculeaza prin indexarea sumei minime aferente anului anterior cu indicele de inflatie pentru anul pentru care se face indexarea, luandu-se in calcul Indicele de Crestere a Preturilor comunicat in Raportul Anual al Institutului National de Statistica pentru perioada 1 ianuarie - 31 decembrie a anului pentru care se face indexarea.
2. **McDONALD'S ROMANIA S.R.L.** va plati lunar 1,5% din vanzarile nete urmand ca in luna ianuarie a anului urmator anului pentru care se face indexarea, in termen de 15 zile de la data publicarii Raportului Anual al Institutului National de Statistica, sa procedeze la regularizarea diferentei dintre suma minima indexata si suma platita conform procentului de 1,5%.
3. Pentru a inchide orice diferende legate de modul de calcul al sumei minime anuale, partile consimt urmatoarele:
 - suma minima anuala pentru 2002 de 596.212.332 lei, asa dupa cum a fost stabilita prin procesul verbal de control nr. 162841/16.05.2003 al Directiei Fiscale Ploiesti va fi luata ca baza de calcul pentru indexarile viitoare.

- Prin achitarea sumei de 53.269.415 lei de catre McDONALD'S ROMANIA S.R.L., suma stabilita prin procesul verbal mai sus mentionat la data intocmirii prezentului act aditional toate pretentiile in legatura cu eventuale obligatii restante din contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996 au fost stinse.
4. McDONALD'S ROMANIA S.R.L. va achita taxa pe valoarea adaugata la suma stabilita prin contract, in conditiile in care legislatia o va cere.

Art. 9 "CONVENTIILE SI GARANTIILE ASOCIATULUI" punctul 9a. se modifica si va avea urmatorul continut:

"Asociatul va plati suma datorata la termenele prevazute de aceasta asociere. Daca asociatul nu plateste suma datorata la termenul stabilit, va datora accesorii la suma neachitata de la data de la care suma datorata trebuia platita si pana la data efectuarii platii, conform legislatiei in vigoare."

Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996 si a fost incheiat in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti

PRIMAR
Emil Calota

DIRECTOR,
Ion Marina

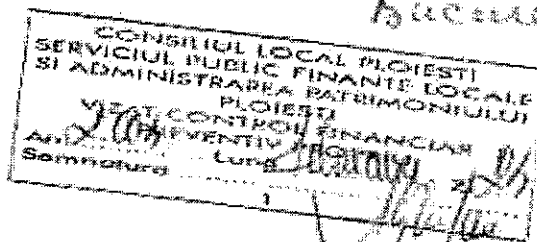
DIRECTOR ADJUNCT,
Gheorghe Bratosin

Vizat pentru Control
Financiar Preventiv,
SEF SERVICIU,
Anca Stefan

SEF SERVICIU,
Viorica Patrascu

Vizat Serviciul Juridic
Simona Albu

McDONALD'S ROMANIA S.R.L.



Ploiesti, 16.02.2001

MUNICIPIUL PLOIESTI
DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
NR. 16170/27.09.2013

30.SEP.2013



ACT ADITIONAL NR. 2
la contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996
incheiat astazi _____

In baza Hotararii nr. 351/25.09.2013 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti

intre:

Municipiul Ploiesti, cu sediul in Ploiesti, B-dul Republicii nr. 2, reprezentat prin Primar Iulian Badescu, (numit in continuare **CONSILIUL**), pe de o parte,

si
S.C. Mc Donald's Romania S.R.L. cu sediul in Bucuresti, Sos. Nicolae Titulescu nr. 4-8, Cladirea America House, Aripa de Vest, etaj 5, sector 1, numar de ordine in Registrul Comertului J40/16755/1994, Cod Unic de Inregistrare 6205722, reprezentata prin domnul Marin Paul, (numit in continuare **ASOCIAT**), pe de alta parte,

a intervenit prezentul act additional prin care se modifica si se completeaza prevederile contractului de asociere nr. 6665/21.02.1996, dupa cum urmeaza:

1) Cap. 1. **OBIECTUL CONTRACTULUI** din contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996 se modifica si va avea urmatorul continut:

"1. OBIECTUL CONTRACTULUI

CONSILIUL si **ASOCIATUL**, in conformitate cu obligatiile lor mutuale stipulate aici, incheie prezentul contract de asociere. **CONSILIUL** pune la dispozitia **ASOCIATULUI** terenul cu suprafata de 2508,48 m.p., identificat conform planului care constituie Anexa nr. 1 la Hotararea nr. 351/25.09.2013 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti (**TERENUL ASOCIERII**) pe care **ASOCIATUL** va avea posibilitatea sa realizeze lucrarile prevazute in cele ce urmeaza."

2) Restul clauzelor contractuale prevazute in contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996, cu modificarile ulterioare, raman neschimbate.

ul act aditional face parte integranta din contractul de asociere nr. 6 si s-a incheiat in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru contractanta.

Municipiul Ploiesti
Primar,

Julian Badescu
Julian Badescu

Vizat pentru Control Financiar
Preventiv,

Director Executiv,
Nicoleta Craciunoiu

27 SEP 2013

Vizat,

Directia Administratie Publica,
Juridic Contencios, Contracte

Director Executiv,
Iulia Alexandru

Directia de Gestiune Patrimoniu

Director Executiv,
Florin Petrache

Sef Serviciu,
Viorica Patrascu

Intocmit,
Georgiana Ilie

Georgiana Ilie

S.C. Mc Donald's Romania S.R.L.





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

Dosarul nr. 5692/03-02-2012

INCHEIERE Nr. 5692

REGISTRATOR Popovici Alma

ASISTENT REGISTRATOR Stafie Dumitrache Oana Raluca

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL PLOIESTI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 267/29-11-2006 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 6665/21-02-1996 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr.8/26.01.1996 emis de Consiliul Local Ploiesti;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare n: 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 600 lei achitat prin documertul de plata:

-chitanta nr. PHP101825/03-02-2012 in suma de 600 RON,
pentru serviciul cu codul: 213,232,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 4853, inscris in cartea funciara 133912 UAT Ploiesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL PLOIESTI - domeniu privat**, sub B.1 din cartea funciara 133912 UAT Ploiesti;
- se intabuleaza dreptul de ADMINISTRARE asupra A1 in favoarea : **CONSILIUL LOCAL PLOIESTI**, sub C.1 din cartea funciara 133912 UAT Ploiesti;
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra A1 in favoarea : **S.C. MC DONALD'S ROMANIA S.R.L.**, sub C.2 din cartea funciara 133912 UAT Ploiesti;

Prezenta se va comunica partilor:
Municipiul Ploiesti,
Consiliul Local Ploiesti,
S.C. Mc Donald'S Romania S.R.L..

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

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
06-02-2012

Registrator,
Popovici Alma

Asistent-registrator,
Stafie Dumitrache
Oana Raluca

Referent,

SACIU MARIA
REFERENT

Data eliberării,
/ /

(semnătura)

(semnătura)

(parafa, semnătura și
stampila BCPI)

08. FEB. 2012

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut la art. 77¹ din Codul Fiscal.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 133912-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1	Cad: 4853- C1 Top: -	Ploiesti, Bulevardul Republicii	C1-restaurant fast food cu Sc sol=352,68 mp

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 133912-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
6415 / 08.02.2012		
Act administrativ nr. 709, din 30.07.1996, emis de PRIMARIA PLOIESTI		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A-
1	SC "MC DONALD'S ROMANIA" S.R.L.	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 133912-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

315

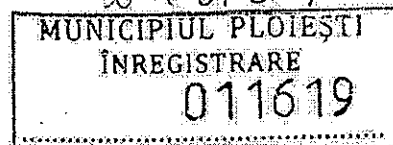


S.C. McDONALD'S ROMANIA S.R.L.
RO6205722
J40/16755/1994
Capital social subscris si varsat: 44.275.010 Lei
Sos. Nicolae Titulescu nr. 4-8, Cladirea America House, Aripa de Vest, Etaj 5
Sector 1, Bucuresti, Cod postal 01114
Telefon: (+4021) 202 68 00 Fax: (+4021) 202 68 03
E-Mail: office@ra.mcd.com



REGISTRUL NR. 011619

Catre: Dl. Iulian Liviu TEODORESCU, Viceprimar
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
Ploiesti, B-dul. Republicii nr. 2, Judetul Prahova



Fax : 0244 513 829

Bucuresti, 8 iulie 2013

Re : Teren aferent Restaurant McDonald's Ploiesti Nord DT

Subscrisa, S.C. McDONALD'S ROMANIA S.R.L., companie constituita si functionand conform legilor romane, cu sediul social in Bucuresti, Sos. Nicolae Titulescu nr. 4-8, Cladirea America House, Aripa de Vest, Etaj 5, Sector 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/16755/1994, Cod Unic de Inregistrare 6205722, reprezentata pentru scopurile prezentei de domnul Gigi Grosu, in calitate de Director Dezvoltare,

AVAND IN VEDERE FAPTUL CA:

1. Intre compania noastra si Consiliul Local al Municipiului Ploiesti s-a incheiat contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996 (denumit in continuare „Contractul”);
2. Lotul de teren situat in Municipiul Ploiesti, B-dul. Republicii, Judetul Prahova, cu o suprafata de 2.508 mp, numar cadastral 4853, inscris in CF nr. 133912 (denumit in continuare „Terenul”), reprezinta obiectul Contractului;
3. Pe Teren, compania noastra a edificat si, in prezent, detine in proprietate imobilul-constructie avand o suprafata construita la sol de 352,68 mp, numar cadastral 4853-C1, inscris in CF nr. 133912-C1, imobil in care functioneaza Restaurantul McDonald's Ploiesti Nord DT,

Va comunicam prin intermediul prezentei intenia ferma a companiei noastre de a demara discutiile cu entitatea pe care o reprezentati in vederea dobandirii de catre subscrisa a dreptului de proprietate aferent Terenului.

In speranta unei decizii favorabile din partea Municipality, pentru a sprijini fundamentarea transferului de proprietate, va prezentam in continuare cateva elemente cheie ale colaborarii dintre Municipiul Ploiesti si S.C. McDONALD'S ROMANIA S.R.L.:



S.C. McDONALD'S ROMANIA S.R.L.
RO6205722
J40/16755/1994
Capital social subscris si varsat: 44.275.010 Lei
Sos. Nicolae Titulescu nr. 4-8, Cladirea America House, Aripa de Vest, Etaj 5
Sector 1, Bucuresti, Cod postal 011141
Telefon: (+4021) 202 68 00 Fax: (+4021) 202 68 03
E-Mail: office@ro.mcd.com

05.03.2012
Judecatorul Joch
291



Catre: Domnului Primar Andrei Liviu Volosevici
Primaria Municipiului Ploiesti, B-dul Republicii nr.2

MUNICIPIUL PLOIEȘTI
INREGISTRARE
004076

Bucuresti, 27 februarie 2012

5 MAR 2012

Re : Teren aferent Restaurant McDonald's Ploiesti Nord

Subscrisa, S.C. McDONALD'S ROMANIA S.R.L., companie constituita si functionand conform legilor romane, cu sediul social in Bucuresti, Sos. Nicolae Titulescu nr. 4-8, Cladirea America House, Aripa de Vest, Etaj 5, Sector 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J40/16755/1994, Cod Unic de Inregistrare 6205722, reprezentata pentru scopurile prezentei de domnul Gigi Grosu, in calitate de Director Dezvoltare,

AVAND IN VEDERE FAPTUL CA:

1. La data de 19.02.1996, intre compania noastra si Consiliul Local al Municipiului Ploiesti a fost incheiat contractul de asociere nr. 6665 („Contractul”);
2. Lotul de teren situat in Ploiesti, la intersectia B-dul. Republicii si Sos. Nordului, cu o suprafata de 2500 mp, aferent Restaurantului McDonald's Ploiesti Nord („Terenul”), reprezinta obiectul Contractului,

Va aducem la cunostinta prin intermediul prezentei intentia companiei noastre de a demara discutiile cu entitatea pe care o reprezentati in vederea dobandirii dreptului de proprietate cu privire la Teren.

Mentinandu-ne angajamentul fata de comunitatea din Ploiesti, va rugam, nu ezitati sa ne contactati pentru informatii suplimentare.

S.C. McDONALD'S ROMANIA S.R.L.

Gigi GROSU
Director Dezvoltare



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

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

PROCES VERBAL Incheiat astazi 12.02.2013



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

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

CAPITOLUL I – Serviciul Valorificare Patrimoniu, Contracte:

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

1. Proiect de hotărâre privind modificarea Hotărârilor Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 219/2010, cu modificarile si completările ulterioare și nr. 85/2008, cu modificarile si completari.

AVIZ FAVORABIL – se va semna ulterior.

2) Proiect de hotarare privind concesionarea directa a unui teren catre Romanian International Bank SA Bucuresti Sucursala Ploiesti in vederea extinderii constructiei situata in Ploiesti, B-dul. Republicii nr. 143, bl. 31B2 prin edificarea unei rampe pentru persoane cu handicap.

AVIZ FAVORABIL

3) Proiect de hotarare privind concesionarea directa a unui teren catre Alpha Bank Romania SA Bucuresti Sucursala Ploiesti in vederea extinderii constructiei situata in Ploiesti, str. C. D. Gherea nr. 2B - 2C prin edificarea unei rampe pentru persoane cu handicap (rampa persoane cu handicap, trepte acces, podest pentru acces ATM).

AVIZ FAVORABIL

4. Proiect de hotarare privind concesionarea directă a unui teren către Azoitei Ionut Constantin si Azoitei Iuliana Alina în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, Aleea Profesorilor nr.7, bl.61H2, ap.1, parter, prin edificarea unui balcon.

AVIZ FAVORABIL

5) Proiect de hotarare privind concesionarea directă a unui teren către Dobre Niculae si Dobre Emilia în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str.Malu Rosu nr.55, bl.4F, sc.A, ap.2, parter, prin edificarea unui balcon.

AVIZ FAVORABIL

6) Proiect de hotarare privind concesionarea directă a unui teren către Florescu Laurentiu Alexandru si Florescu Mihaela Adriana în vederea extinderii apartamentului proprietate personală situat în Ploiești, str.Gageni nr.113, bl.110, sc.A, ap.1, parter, prin edificarea unui balcon.

AVIZ FAVORABIL

13. Cu privire la solicitarea inaintata de catre Popa Ghe. Petre Gheorghe Persoana Fizica Autorizata, va comunicam urmatoarele :

Intre Municipiul Ploiesti si Popa Petre "Papcom" Intreprindere Familiala este incheiat contractul de inchiriere nr. 83008/08.11.2006 pentru folosinta terenului pe care este amplasata constructia provizorie - modul tip 2C2, situat in Ploiesti, Sos. Nordului - Complex Mare Nord, amplasament 6.

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 504/08.01.2013, Popa Petre "Papcom" Intreprindere Familiala a solicitat sa fie luat in evidenta cu noua societate pentru punctul de lucru din Sos. Nordului - Complex Mare Nord, amplasament 6, si anume Popa Ghe. Petre Gheorghe Persoana Fizica Autorizata.

Intocmit: George Panait

*Du'z FAVORABIL cu conditia sa se efectueze vana
transferul de proprietate a constructiei catre noua firma.*

14. Cu privire la solicitarea inaintata de **SC McDonald's Romania SRL**, va comunicam urmatoarele:

Prin adresa nr. 4076/05.03.2012, SC McDonald's Romania SRL a solicitat demararea discutiilor in vederea dobandirii dreptului de proprietate asupra terenului aferent Restaurantului McDonald's Ploiesti Nord.

Prin adresa nr. 4076/29.05.2012 s-a comunicat catre SC McDonald's Romania SRL decizia Comisiei 2, din data de 22.05.2012, de a amana dezbaterea solicitarii nr. 4076/05.03.2012 (pana la desemnarea unui expert evaluator), avand in vedere faptul ca Primaria Municipiului Ploiesti nu are un contract cu un expert evaluator iar procedura de achizitie a acestuia fiind in derulare.

SC McDonald's Romania SRL a inaintat catre Municipiul Ploiesti adresa nr. 2246/31.01.2013, prin care revine cu solicitarea de demarare a discutiilor in vederea dobandirii dreptului de proprietate asupra terenului aferent Restaurantului McDonald's Ploiesti Nord.

Terenul situat in Ploiesti-cuprins intre Str. Cameliei, B-dul Republicii si Sos. Nordului, in suprafata de 2500 mp, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti conform HCL nr. 267/2006, face obiectul contractului de asociere nr. 6665/21.02.1996 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC McDonald's Romania SRL.

Intocmit: Mariana Voicu

Comisia va mentine punctul de vedere.

*Comisia se poate pronunta asupra oportunitatii mermeri dupa
finalizarea evaluarii si intrerubirii terenului de catre firma*

15. Cu privire la solicitarea inaintata de **Anton I. Gheorghe Marian Intreprindere Familiala**, va comunicam urmatoarele:

Anton I. Gheorghe Marian Intreprindere Familiala, are incheiata conventia nr. 20904/01.02.2013 pentru folosirea temporara a terenului reprezentand domeniul public al localitatii, in perioada 01.01.2013 - 31.12.2013, teren in suprafata de 60 m.p. pe care sunt amplasate constructiile cu caracter provizoriu - chioscuri, situate in municipiul Ploiesti, conform anexei nr. 1 ce face parte integranta din conventia mentionata, respectiv:

- str. Baraoltului nr. 3A (Piata Aurora Vest) in suprafata de 20 m.p. (2 module cu suprafata de 10 m.p. fiecare);
- str. Baraoltului nr. 3A (Piata Aurora Vest). in suprafata de 20 m.p. (2 module cu suprafata de 10 m.p. fiecare);
- str. General Eremia Grigorescu FN (conform plan de situatie) in suprafata de 20 m.p. (2 module cu suprafata de 10 m.p. fiecare);

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

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



PROCES VERBAL Incheiat astazi 22.05.2012

Comisia este compusa din domnii consilieri: Bolocan Iulian, Dumitru Cristian, Popa Constantin, Horghidan Costel, Marcu Valentin
La sedinta au participat reprezentantii Directiei de Gestiune Patrimoniu
Comisia s-a intrunit in vederea analizei urmatoarelor solicitari:

Proiect de hotarare privind modificarea Hotărârii nr.240/2011 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti cu privire la actualizarea "Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al municipiului Ploiesti" referitor la sistemul de alimentare cu apa si canalizare

Potrivit Hotararii nr. 358/2011 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti s-a aprobat actualizarea "Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al municipiului Ploiesti" referitor la sistemul de alimentare cu apa si canalizare, conform documentatiilor intocmite de persoane fizice autorizate, la cererea S.C. Apa Nova S.R.L. Ploiesti.

Prin faxul transmis in data de 14.05.2012, S.C. Apa Nova S.R.L. Ploiesti a comunicat faptul ca cererea de intabulare a dreptului de proprietate privind imobilul situat in Ploiesti, str.Ana Ipatescu nr.8 a fost respinsa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova, motivul respingerii fiind acela ca H.C.L. nr.240/2011 nu a facut obiectul unui proiect de hotarare de guvern privind actualizarea "Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al municipiului Ploiesti".

Ca atare, potrivit instructiunilor de tehnica legislativa in vigoare se impune aprobarea unui proiect de hotarare privind modificarea Hotărârii nr.240/2011 a Consiliului Local al municipiului Ploiești, in vederea modificarii si completarii Hotărârii Guvernului nr.1359/2001, privind atestarea domeniului public al județului Prahova, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Prahova.

Trig favorabil

Proiect de hotarare privind includerea unor bunuri in patrimoniul municipiului Ploiesti

In conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, constituie domeniu public al unitatii administrativ-teritoriale bunurile de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotarare a consiliului local, daca nu sunt declarate prin lege bunuri de uz sau de interes public national ori judetean.

Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare prevede ca la data repartizării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea tuturor criteriilor de acces, iar data la care se poate începe efectiv repartizarea locuințelor și la care se raportează îndeplinirea condițiilor referitoare la vârsta solicitanților de locuințe, este data preluării în administrare a locuințelor respective de către cei îndreptățiți, în sedința din 11.05.2012 Comisia Sociala pentru analizarea cererilor privind repartizarea de locuințe pentru tineri, destinate închirierii a stabilit ca termenul limita pentru reconfirmarea criteriilor de acces sa fie 25.05.2012, persoanele îndreptățite fiind instiintate in acest sens.

In urma reconfirmarii criteriilor de acces de catre persoanele îndreptățite, va fi întocmita lista privind repartizarea celor 60 unitati locative catre persoanele îndreptățite ce va constitui anexa la proiectul de hotarare privind repartizarea unitatilor locative sus mentionate.

Ca atare se impune promovarea proiectului de hotarare privind repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, situate in Ploiesti, Cartierul Libertății, Ansamblul 9 Mai – blocurile 30A, 30B-30C.

Ang. Javrobo.

Cu privire la adresa nr. DTI/SI521/2012 a Directiei Tehnic Investitii, Serviciul Investitii

Prin adresa nr. DTI/SI521/2012 Serviciul Investitii din cadrul Directiei Tehnic Investitii a transmis adresa nr.209/26,03,2012 emisa de catre S.C. Alpine Bau GmbH in care sunt semnalate aspectele rezultate in urma neasigurarii mentenantei pentru stadionul Ilie Oana.

Se precizeaza faptul ca din cauza nerespectarii cerintelor de exploatare se poate pierde garantia de executie si se solicita ca, in regim de urgenta, sa fie desemnata o persoana responsabila cu asigurarea mentenantei.

Mentionam ca prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr.141/2012 Stadionul Ilie Oana a fost inclus in "Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al municipiului Ploiesti", iar prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr.264/2009, cu modificarile si completarile ulterioare, s-a aprobat asocierea cu S.C. F.C. Petrolul S.A., sens in care s-a incheiat contractului de asociere nr. 17883/3.09.2009.

Avand in vedere complexitatea investitiei emisoarea propune ca Directia Tehnic Investitii sa elaboreze pe baza contractului tehnice, un contract de exploatare pe baza caruia sa se poata asigura mentenanta personala de catre...

1. Cu privire la solicitarea inaintata de SC McDonald's Romania SA va comunicam urmatoarele :

SC McDonald's Romania SRL a inaintat catre Municipiul Ploiesti adresa nr. 4076/05.03.2012, prin care solicita demararea discutiilor in vederea dobandirii dreptului de proprietate asupra terenului aferent Restaurantului McDonald's Ploiesti Nord.

Terenul situat in Ploiesti-cuprins intre Str. Cameliei, B-dul Republicii si Sos. Nordului, in suprafata de 2500 mp, ce apartine domeniului privat al Municipiului Ploiesti conform HCL nr. 267/2006, face obiectul contractului de asociere nr. 6665/21.02.1996 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC McDonald's Romania SRL.

Prin adresa nr. 170/26.03.2012 s-a solicitat punctul de vedere al Serviciului Juridic Contecios, Contracte din cadrul Directiei Administratiei Publice Juridic-Contecios, Achizitii Publice, Contracte, care a comunicat prin adresa nr. 571/24.04.2012 urmatoarele :

”Conform prevederilor cuprinse in art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare :”(1)...Consiliile locale hotarasc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vanzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, in conditiile legii. (2) Vanzarea, concesiunea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii. (3) Prin derogare de la prevederile alin.(2), in cazul in care consiliile locale sau judetene hotarasc vanzarea unui teren aflat in proprietate privata a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judetean, dupa caz. (4) Proprietarii constructiilor prevazute la alin. (3) sunt notificati in termen de 15 zile asupra hotararii consiliului local sau judetean si isi pot exprima optiunea de cumparare in termen de 15 zile de la primirea notificarii.

Avand in vedere calitatea de proprietar al Municipiului Ploiesti asupra imobilului in discutie, care ii confera prerogativa de a dispune asupra acestuia prin acte de dispozitie (acte de vanzare-cumparare), conform prevederilor art. 155 Cod Civil, precum si dispozitiile legale mentionate mai sus, rezulta faptul ca adoptarea unei hotarari cu privire la vanzarea terenului revine Consiliului Local al Municipiului Ploiesti.

Trebuie avut in vedere si faptul ca in prezent se afla in derulare contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996, incheiat intre Consiliul Local al Municipiului Ploiesti si SC McDonald's Romania SRL privind terenul in discutie, al carui termen va expira la data de 21.02.2016, cu posibilitatea de prelungire a acestuia pentru o perioada de 20 de ani, in termenii si conditiile prevederilor art. 12 din contract.

In situatia instrainarii unui imobil, in vederea perfectarii actului de vanzare-cumparare este necesara intocmirea unui raport de evaluare a imobilului, in scopul stabilirii pretului de vanzare al acestuia, raport ce urmeaza a fi insusit de catre Consiliul Local al Municipiului Ploiesti, prin hotarare.

La acest moment in cadrul Primariei Municipiului Ploiesti nu sunt angajate persoane experti evaluatori (expert acreditat de ANEVAR).”

Referitor la posibilitatea de achizitionare a terenului de catre societate, Contractul de asociere nr. 6665/21.02.1996 incheiat intre Municipiul Ploiesti si SC McDonald's Romania SRL, prevede urmatoarele:

Art. 6 Termenul Asocierii : ” Asociatul va avea si va detine terenul asocierii pentru o perioada de 20 de ani incepand cu data semnarii prezentei asocieri...”

Art. 8d. Acordul de a nu concura: ”Consiliul este de acord si convine cu Asociatul ca nici o alta proprietate (alta decat Terenul Asocierii) acum sau in viitor, detinuta, controlata sau inchiriata direct sau indirect de Consiliu, aflata pe o raza de 1 km in jurul Terenului Asocierii (fie si daca o asemenea proprietate este in mod voluntar cesionata de Consiliu), nu va fi, pe parcursul acestei asocieri si a oricarei prelungiri a ei,

inchiriată sau folosită ca restaurant, loc de servit masă cu facilități pentru mașini și din mers.”

Art. 8e, Vizibilitatea și accesul: ”Consiliul este de acord și convine cu Asociatul să nu întreprindă nici o acțiune care ar putea împiedica vizibilitatea sau accesul la Terenul Asocierii din cel mai apropiat drum public și trotuar sau ar putea obtura vizibilitatea asupra firmei McDonald's de pe clădire sau de pe orice altă proprietate adiacentă.”

Art. 8f, ”S-a convenit mutual ca prevederile Art. 8d și 8e să se aplice asupra terenului și dacă Asociatul va achiziționa Terenul Asocierii, asemenea prevederi vor rămâne valabile pentru o perioadă de 20(douăzeci) ani de la data achiziționării. În ipoteza în care vânzarea va fi posibilă Consiliul se obligă să întocmească întreaga documentație necesară pentru întocmirea actelor pe cheltuielile Asociatului.”

Art. 9c, Predarea posesiunii: ”La expirarea termenului asocierii sau al oricărei prelungiri a acesteia sau la rezilierea Contractului de asociere și conform prevederilor Art. 15, Asociatul va preda Terenul Asocierii cu îmbunătățirile, construcțiile și rețelele existente la acea dată.”

Art. 12, Opțiunea de prelungire: ”Consiliul îi acordă Asociatului dreptul și opțiunea de prelungire a acestei asocieri pentru o perioadă de 20 ani, în termenii și condițiile negociate la acea dată, prin înștiințarea, în scris, a Asociatului către Consiliu pentru exercitarea unei asemenea opțiuni, data cu cel puțin 90 zile înainte de expirarea termenului sau înaintea prelungirii termenului.”

Art. 15, ...”Consiliul și Asociatul sunt de acord ca toate mașinile, echipamentele, mobilă sau alte bunuri personale de orice natură instalate pe Terenul Asocierii de către Asociat sau de un licențiat al Asociatului să nu devină proprietatea Consiliului sau parte a proprietății imobiliare, indiferent cât de fixate sunt pe Terenul Asocierii, și pot fi mutate de Asociat sau de licențiatul Asociatului la discreția lor, în orice moment al asocierii sau al oricărei prelungiri sau după rezilierea acesteia numai după cum este prevăzut în orice articol.”

Art. 16, Dreptul de preemțiune al Asociatului: ”În cazul în care legea va permite vânzarea terenului, Consiliul înțelege să acorde Asociatului un drept de preemțiune pentru cumpărarea acestuia, Asociatul își va putea exercita acest drept în termen de 30 de zile de la data la care va fi înștiințat de Consiliu.”

Intocmit: Mariana Voicu

Având în vedere că Municipiul Ploiești are un contract cu un evaluator, precedens de achiziție fiind în decembrie, se va analiza până la desemnarea acestuia.

2. Cu privire la solicitarea înaintată de către SC Triumf Construct SA, va comunicăm următoarele:

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 83/27.05.2005 a fost încheiat contractul de asociere nr. 1112/23.01.2006 cu S.C. Triumf Construct S.A.

Obiectul contractului l-a constituit “asocierea autorității publice cu antreprenorul, fără a constitui o nouă persoană juridică, pentru realizarea unui ansamblu rezidențial conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 83 din 27.05.2005 pe un teren proprietate privată a municipiului Ploiești în suprafața de 121.000 m.p., situat în str. Gageni.”

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



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

RAPORT

Comisia a luat in discutii proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 2508 m.p, nr. cadastral 4853 situat în Ploiești, Bulevardul Republicii către S.C. MC DONALD'S ROMANIA S.R.L.

si a emis:

Ariz Favorabil

**PREȘEDINTE,
Paul Alexandru Palas**

**SECRETAR,
Sanda Dragulea**

Data: 23 10 2013

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



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

RAPORT

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 2508 m.p, nr. cadastral 4853 situat în Ploiești, Bulevardul Republicii către S.C. MC DONALD'S ROMANIA S.R.L

și a emis:

Aviz. favorabil

**PREȘEDINTE,
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,
Cristian Mihai Ganea**

Data: 22.10.2013