

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 91 mp, nr.cadastral 136444, situat în Ploiești, Șoseaua Nordului FN, Jud. Prahova către S.C. GREEN TREE INVEST S.R.L.

Potrivit Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Între Municipiul Ploiești și SC Green Tree Invest SRL este încheiat contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001, al cărui obiect constă în realizarea unui spațiu comercial tip supermarket, pe terenul, situat în Ploiești, Cartierul Nord, în suprafață de 18.000 mp, teren ce face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești. Durata asocierii este de 20 de ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire pentru încă 10 ani.

Prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 341/11.09.2013 a fost aprobată dezmembrarea imobilului în suprafață de 18.000 mp situat în județul Prahova, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, având numărul cadastral 133123 în imobilele:

- 136188 - județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, în suprafață de 11.727 mp;
- 136189 - județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, în suprafață de 5.034 mp;
- 136190 - județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, în suprafață de 1.238 mp,

Urmare Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 337/11.09.2013 a fost perfectat contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.2424/10.10.2013, contract prin care municipiul Ploiești a vândut Societății Green Tree Invest SRL terenul situat în Șoseaua Nordului FN în suprafață de 11.727 mp, nr. cadasral 136188, înscris în Cartea Funciară nr. 136188.

Prin adresa înregistrată la municipiul Ploiești la nr. 19984/26.11.2013 SC Green Tree Invest SRL menționează faptul că prin dobândirea în proprietatea societății a terenului în suprafață de 11.727 mp, Contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001 încetează să mai producă efecte prin confuziune.

Totodată prin această adresă SC Green Tree Invest SRL solicită aprobarea achiziționării de către societate a unei suprafețe de aproximativ 91 mp situata în Ploiești, Sos Nordului FN pe care se află construcțiile-amenajările reprezentând cale de acces pentru persoane (constituită din rampă de acces pentru persoane cu dizabilități și scări) sau încheierea unui contract de servitute de acces și suprafață.

Terenul solicitat face parte din suprafața de 1239 mp cu număr cadastral 136190. În vederea înstrăinării terenului pe care se află construcțiile-amenajările reprezentând cale de acces pentru persoane (constituită din rampă de acces pentru persoane cu dizabilități și scări) este necesara dezmembrarea în 3 loturi conform

Referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr. 5595/2013 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova și a Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de S.C. Protelec SA Campina.

Potrivit Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap republicată, cu modificările și completările ulterioare:

”Autoritățile publice, furnizorii de servicii sociale, reprezentanții societății civile, precum și persoanele fizice și juridice responsabile de aplicarea prezentei legi au obligația să promoveze, să respecte și să garanteze drepturile persoanei cu handicap.”.

Conform adresei Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 307603/26.11.2013 amenajările/construcțiile realizate pe suprafața de teren de 91 mp au fost executate în baza Autorizației de Construire nr. 711/17.08.2001 și recepționate conform Proces verbal de recepție nr. 1/03.04.2002.

Prin scrisoarea înregistrată la Municipiul Ploiesti la nr. 20651/05.12.2013, S.C. Green Tree Invest S.R.L. revine cu urmatoarele precizari la solicitarea deja formulata înregistrată la Municipiul Ploiesti la nr. 17083/11.10.2013, respectiv la solicitarea de încheiere a unui act aditional avand ca obiect încetarea Contractului de Asociere nr. 32619/06.06.2001 așa cum a fost amendat prin acte aditionale succesive ("Contractul de Asociere"):

"Conform Contractului de asociere, Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local Ploiesti a pus la dispozitia Asociatului terenul în suprafața de 18.000 mp situat în Municipiul Ploiesti, Cartierul Nord, Județul Prahova în vederea edificării de către subscrisa a unui complex comercial. Subscrisa a edificat pe o suprafața de 11.727 mp din terenul de 18.000 mp spațiul comercial constând în: (a) Cladirea C1 – în suprafața de 4652 mp, intabulată în Cartea Funciara Ploiesti nr. 136188 – C1, (b) Cladirea C2 – în suprafața de 87 mp, intabulată în Cartea Funciara Ploiesti nr. 136188 – C2, (c) platforma aprovizionare și alei în suprafața de 1990 mp și (iv) parcare în suprafața de 5553 mp. Pe o suprafața de 91 mp. care face obiectul unei solicitări separate adresate Municipiului Ploiesti au fost edificate scarile și o rampa de acces pentru persoane cu dizabilitati.

În baza actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2329/02.10.2013 de către notarul public Minea Octavian, din totalul suprafeței de 18.000 mp s-a dezmembrat un lot în suprafața de 11727 achiziționat de societate în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 2424/10.10.2013 de notarul public Minea Octavian.

Având în vedere achiziționarea de către subscrisa a terenului pe care s-a edificat complexul comercial, consideram ca, începând cu data achiziționării terenului, Contractul de Asociere a încetat să mai producă vreun efect și să lege partile contractante, iar pe cale de consecință, obligațiile asumate de fiecare dintre acestea conform Contractului de Asociere nu mai produc niciun efect juridic."

Prin această scrisoare, S.C. Green Tree Invest S.R.L. solicită următoarele:

(a) desemnarea persoanelor care să participe la încheierea procesului verbal de predare - primire având ca obiect suprafața rămasă din totalul suprafeței de 18.000 mp care a făcut obiectul contractului de asociere;

(b) confirmarea că nu există obligații financiare sau de alta natură ale S.C. Green Tree Invest S.R.L. față de Municipiul Ploiesti în legătură cu Contractul de Asociere;

(c) emiterea unei declaratii de radiere si de a solicita notarului public instrumentator sa efectueze toate formalitatile de radiere din cartile funciare ale terenului in suprafata de 18.000 mp. (asa cum a fost acesta dezmembrat) si a constructiilor edificate pe terenul in suprafata de 11727 mp. a oricaror inscrieri efectuate in baza Contractului de Asociere.

Conform prevederilor cuprinse în art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare :”(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea 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 buna-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpararea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Conform Raportului de evaluare transmis de S.C. Fidox S.R.L. în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 3813/25.02.2013 încheiat între Primăria Municipiului Ploiești și S.C. Fidox S.R.L., pentru proprietatea imobiliară sus menționată în suprafață de 91 pm , evaluatorul autorizat a propus urmatoarele valori:

Valoarea terenului este:

19.509LEI ~ 4.389EURO

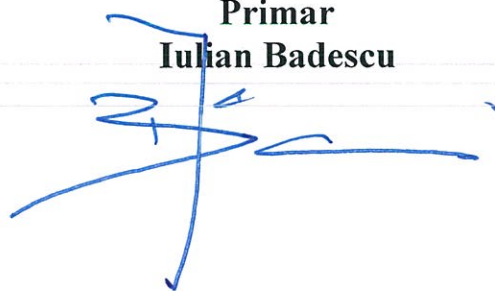
(214,38 LEI/mp~48,23 EURO/mp)

Valoarea nu conține TVA

Curs LEI/EURO = 4,4449 LEI din 21.11.2013

Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre anexat privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 91 mp nr.cadastral 136444 situat în Ploiești, Șoseaua Nordului, FN, Jud. Prahova către S.C. GREEN TREE INVEST S.R.L.

Primar
Iulian Badescu





Iulian Liviu Teodorescu

13.11.2013

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 91 mp, nr.cadastral 136444, situat în Ploiești, Șoseaua Nordului, FN, Jud. Prahova catre S.C. GREEN TREE INVEST S.R.L.

Potrivit Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public și privat și hotărăște cu privire la modul de valorificare a bunurilor.

Între Municipiul Ploiești și SC Green Tree Invest SRL este încheiat contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001, al cărui obiect constă în realizarea unui spațiu comercial tip supermarket, pe terenul, situat în Ploiești, Cartierul Nord, în suprafață de 18.000 mp, teren ce face parte din domeniul privat al municipiului Ploiești.

Prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 341/11.09.2013 a fost aprobată dezmembrarea imobilului în suprafață de 18.000 mp situat în județul Prahova, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, având numărul cadastral 133123 în imobilele:

- 136188 - județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, în suprafață de 11.727 mp;
- 136189 - județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, în suprafață de 5.034 mp;
- 136190 - județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, în suprafață de 1.238 mp,

Urmare Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr. 337/11.09.2013 a fost perfectat contractul de vânzare - cumpărare autentificat sub nr.2424/10.10.2013, contract prin care municipiul Ploiești a vândut Societății Green Tree Invest SRL terenul situat în Șoseaua Nordului FN în suprafață de 11.727 mp, nr. cadasral 136188, înscris în Cartea Funciară nr. 136188.

Prin adresa înregistrată la municipiul Ploiești la nr. 19984/26.11.2013 SC Green Tree Invest SRL menționează faptul că prin dobândirea în proprietatea societății a terenului în suprafață de 11.727 mp, Contractul de asociere nr. 32619/06.06.2001 încetează să mai producă efecte prin confuziune.

Totodată prin această adresă SC Green Tree Invest SRL solicită aprobarea achiziționării de către societate a unei suprafețe de aproximativ 91 mp situata în Ploiești, Sos Nordului FN pe care se află construcțiile-amenajările reprezentând cale de acces pentru persoane (constituită din rampă de acces pentru persoane cu dizabilități și scări) sau încheierea unui contract de servitute de acces și superficie.

Mai se menționează în această adresă faptul că în planurile anexate Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 228 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu , "Complex Comercial Interex", Ploiesti , Cartier Nord este prevăzut la pag. 6 faptul că accesul pietonal se va face din trotuarul existent adiacent străzii menționate (Șoseaua Nordului). În conformitate cu prevederile legale în

vigoare construcțiile având o destinație similară cu cea deținută de societate sunt obligate să fie prevăzute cu rampe de acces pentru persoane cu dizabilități.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 228/14.09.2001 a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu , "COMPLEX COMERCIAL INTEREX", Ploiesti, cartier Nord – a cărui anexă o constituie Proiectul nr. 30/14837 elaborat de SC Consproiect SA Ploiești.

Societatea a obținut Autorizația de Construire nr. 711/17.08.2001 prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de Construire Centru Comercial "Interex" Cartier Nord Ploiești și Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1 din 3.04.2002.

Terenul solicitat face parte din suprafața de 1239 mp cu număr cadastral 136190. În vederea înstrăinării terenului pe care se află construcțiile-amenajările reprezentând cale de acces pentru persoane (constituită din rampă de acces pentru persoane cu dizabilități și scări) este necesară dezmembrarea în 3 loturi conform Referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr.5595/2013 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova și a Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire întocmit de S.C. Protelco S.A. Campina.

Prin adresa societății înregistrată sub nr. 307603/2013 s-a solicitat Direcției Generale de Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei municipiului Ploiești clarificarea regimului amenajărilor-construcțiilor compuse din scări-trepte și rampă de acces persoane cu dizabilități ce sunt edificate pe suprafața de teren de 91 mp.

Conform adresei Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 307603/26.11.2013 amenajările/construcțiile realizate pe suprafața de teren de 91 mp au fost executate în baza Autorizației de Construire nr. 711/17.08.2001 și recepționate conform Proces verbal de recepție nr. 1/03.04.2002.

Potrivit Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap republicată, cu modificările și completările ulterioare:

"Autoritățile publice, furnizorii de servicii sociale, reprezentanții societății civile, precum și persoanele fizice și juridice responsabile de aplicarea prezentei legi au obligația să promoveze, să respecte și să garanteze drepturile persoanei cu handicap.."

"În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile folosite au următoarele semnificații:1. acces neîngrădit al persoanei cu handicap - accesul fără limitări sau restricții la mediul fizic, informațional și comunicațional;2. accesibilitate - ansamblul de măsuri și lucrări de adaptare a mediului fizic, precum și a mediului informațional și comunicațional conform nevoilor persoanelor cu handicap, factor esențial de exercitare a drepturilor și de îndeplinire a obligațiilor persoanelor cu handicap în societate;3. adaptare - procesul de transformare a mediului fizic și informațional, a produselor sau sistemelor, pentru a le face disponibile și persoanelor cu handicap;"

Prin scrisoarea înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 20651/05.12.2013, S.C. Green Tree Invest S.R.L. revine cu următoarele precizări la solicitarea deja formulată înregistrată la Municipiul Ploiești la nr. 17083/11.10.2013, respectiv la solicitarea de încheiere a unui act adițional având ca obiect încetarea Contractului de Asocieră nr. 32619/06.06.2001 așa cum a fost amendat prin acte adiționale succesive ("Contractul de Asocieră"):

"Conform Contractului de asociere, Municipiul Ploiesti prin Consiliul Local Ploiesti a pus la dispozitia Asociatului terenul in suprafata de 18.000 mp situat in Municipiul Ploiesti, Cartierul Nord, Judetul Prahova in vederea edificarii de catre subscrisa a unui complex comercial. Subscrisa a edificat pe o suprafata de 11.727 mp din terenul de 18.000 mp spatiul comercial constand in: (a) Cladirea C1 - in suprafata de 4652 mp, intabulata in Cartea Funciara Ploiesti nr. 136188 - C1, (b) Cladirea C2 - in suprafata de 87 mp, intabulata in Cartea Funciara Ploiesti nr. 136188 - C2, (c) platforma aprovizionare si alei in suprafata de 1990 mp si (iv) parcare in suprafata de 5553 mp. Pe o suprafata de 91 mp. care face obiectul unei solicitari separate adresata Municipiului Ploiesti au fost edificate scarile si o rampa de acces pentru persoane cu dizabilitati.

In baza actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2329/02.10.2013 de catre notarul public Minea Octavian, din totalul suprafetei de 18.000 mp s-a dezmembrat un lot in suprafata de 11727 achizitionat de societate in baza contractului de vanzare autentificat sub nr. 2424/10.10.2013 de notarul public Minea Octavian.

Avand in vedere achizitionarea de catre subscrisa a terenului pe care s-a edificat complexul comercial, consideram ca, incepand cu data achizitionarii terenului, Contractul de Asociere a incetat sa mai produca vreun efect si sa lege partile contractante, iar pe cale de consecinta, obligatiile asumate de fiecare dintre acestea conform Contractului de Asociere nu mai produc niciun efect juridic."

Prin aceasta scrisoare, S.C. Green Tree Invest S.R.L. solicita urmatoarele:

(a) desemnarea persoanelor care sa participe la incheierea procesului verbal de predare - primire avand ca obiect suprafata ramasa din totalul suprafetei de 18.000 mp care a facut obiectul contractului de asociere;

(b) confirmarea ca nu exista obligatii financiare sau de alta natura ale S.C. Green Tree Invest S.R.L. fata de Municipiul Ploiesti in legatura cu Contractul de Asociere;

(c) emiterea unei declaratii de radiere si de a solicita notarului public instrumentator sa efectueze toate formalitatile de radiere din cartile funciare ale terenului in suprafata de 18.000 mp. (asa cum a fost acesta dezmembrat) si a constructiilor edificate pe terenul in suprafata de 11727 mp. a oricaror inscrieri efectuate in baza Contractului de Asociere.

Conform prevederilor cuprinse în art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare :"(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărâsc cu privire la cumpărarea 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 hotărâsc vânzarea unui teren aflat în proprietate privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de buna-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz."

Conform Raportului de evaluare transmis de S.C. Fidox S.R.L. în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 3813/25.02.2013 încheiat între Primăria Municipiului Ploiești și S.C. Fidox S.R.L., pentru proprietatea imobiliară sus menționată în suprafață de 91 pm , evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

Valoarea terenului este:

19.509LEI ~ 4.389EURO

(214,38 LEI/mp~48,23 EURO/mp)

Valoarea nu conține TVA

Curs LEI/EURO = 4,4449 LEI din 21.11.2013

DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,

Florin Petrache

Serviciul Contracte,

Șef Serviciu,

Viorica Pătrașcu

Serviciul Inventariere Bunuri Domeniul Public și Privat

Șef Serviciu,

Gabriela Mândruțiu

Compartiment Valorificare Patrimoniu, Dirigenție și

Urmărirea Comportării în Timp a Construcțiilor

Mariana Voicu

Avizat,

DIRECȚIA ADMINISTRATIE PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,

Simona Albu

DIRECȚIA ECONOMICA

DIRECTOR EXECUTIV,

Nicoleta Craciunoiu

**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 încheierea unui contract de suprafață între SC Green Tree Invest SRL și Municipiul Ploiești pentru terenul ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, situat în Soseaua Nordului FN în suprafață de 91 mp

și a emis:

AVIZ FAVORABIL

**PREȘEDINTE,
Cristian Dumitru**

**SECRETAR,
Cristian Mihai Ganea**

Data: 12.12.2013

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1



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

RAPORT

Comisia a luat în discuție proiectul de hotărâre privind aprobarea înstrăinării prin vânzare a terenului în suprafață de 91 mp, nr.cadastral 136444, situat în Ploiești, Șoseaua Nordului, FN, Jud. Prahova către S.C. GREEN TREE INVEST S.R.L

și a emis:

1012 favorabil au fost 2 abțineri:
- Catalina Roșioru
- Silviu Sorin Constantin

PREȘEDINTE,
Paul Alexandru Palas

SECRETAR,
Sanda Dragulea

Data: 19 12 2013

CVADUTC
22.11.2013

S.C. FIDOX S.R.L.

Localitatea Purcăreni, județul Brașov

- Evaluări întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare



RAPORT DE EVALUARE

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



Data: 21.11.2013



Referitor la: Evaluare -

TEREN INTRAVILAN – ȘOSEAUA NORDULUI, FN — 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.018845/06.11.2013 încheiate cu MUNICIPIUL PLOIEȘTI, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând MUNICIPIULUI PLOIEȘTI.

1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil - teren intravilan - situat în șoseaua Nordului, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 91,00 mp situat la intrarea în parcare asfaltată a fostului magazin Intex (vezi planul de amplasament și delimitare al imobilului).

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 vânzării sau perfectării unui contract de suprafață*.

Proprietarul bunului imobil MUNICIPIUL PLOIEȘTI

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

2. Data evaluării : 21.11.2013

Data inspectării bunului imobil : 12.11.2013.

3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standarde Internaționale de Evaluare 2011;
- IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Planul de amplasament și delimitare al imobilului
- Plan de încadrare în zonă
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 21.11.2013

4. Valoarea propusă Raportul de evaluare determină valoarea proprietății imobiliare în vederea vânzării sau perfectării unui contract de suprafață. 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 :

19.509 LEI ≈ 4.389 EURO

(214,38 LEI / mp ≈ 48,23 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4449 LEI din 21.11.2013

Valoarea redevenței este :

780,36 LEI/AN ≈ 175,56 EURO/AN

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4449 LEI din 21.11.2013



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 : 21.11.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu

**Declarație de certificare**

Prin prezenta certificăm că :

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

Data : 21.11.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1 GENERALITĂȚI



1.1 Identificarea bunului imobil – obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil - teren intravilan - situat în soseaua Nordului, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 91,00 mp situat la intrarea în parcare asfaltată a fostului magazin Intex (vezi planul de amplasament și delimitare al imobilului).

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 vânzării sau perfectării unui contract de suprafață.

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 12.11.2013 în prezența reprezentanților proprietarului **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI** cu sediul în Ploiești, b-ul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentată de IULIAN BĂDESCU – PRIMAR. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2013. Data evaluării este **21.11.2013**.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4449 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 21.11.2013. 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 (Etapele parcurse, surse de informații)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspekția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Catalog "Aplicații cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL București 2010

Îndrumar pentru evaluare –T; EVALUAREA TERENULUI editura IROVAL București 2013

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață județului Prahova, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are 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;

Posezia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

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

Capitolul 2

DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil

Date generale privind dreptul de proprietate:

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

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil - teren intravilan - situat în șoseaua Nordului, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 91,00 mp situat la intrarea în parcare a asfaltată a fostului magazin Intex (vezi planul de amplasament și delimitare al imobilului).

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.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

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

Tipul zonei de amplasare:

- Zona semicentrală a localității,

În zonă se află:

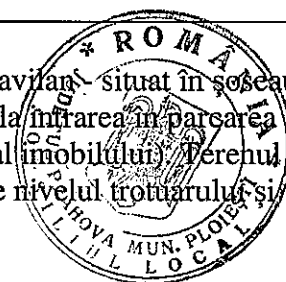
- Zonă rezidențială

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

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil - teren intravilan situat în șoseaua Nordului, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 91,00 mp situat la intrarea în parcare a asfaltată a fostului magazin Intex (vezi planul de amplasament și delimitare al imobilului). Terenul este de formă regulată pe el fiind amplasate trei trepte care fac legătura dintre nivelul trotuarului și nivelul platformei de acces în fostul magazin Interex.

**Capitolul 3****ANALIZA PIETEI IMOBILIARE****3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare**

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

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

Piața studiată este cea a terenurilor în general.

Natura zonei studiate este: zona rezidențială și servicii

3.2. Analiza cererii

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

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

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

3.3. Analiza ofertei

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

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

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

Capitolul 4**DEFINIȚII IVS (INTERNATIONAL VALUATION STANDARD)**

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

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

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

Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința 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 oricăror factori subiectivi care influențează procesul.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la *data evaluării*. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Acestea sunt:(a) bunurile sau serviciile care se comercializează, de exemplu piața autovehiculelor este diferită de piața aurului,(b) limitările dimensiunii sau distribuției, de exemplu un producător de bunuri ar putea să nu dețină infrastructura de distribuție sau de comercializare pentru a vinde utilizatorilor finali, iar utilizatorii finali ar putea să nu solicite bunurile în volumul la care acestea se produc de către producător,(c) geografic, de exemplu piața bunurilor sau serviciilor similare poate fi locală, regională, națională sau internațională.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

pentru un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării; (1) 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 competitivă pe care participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața pe care este expus activul pentru vânzare este cea pe care activul care se schimbă este tranzacționat normal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

42. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea

valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția *valorii de piață*. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu *valoarea de piață* sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un *tip al valorii* distinct.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

67. Exemple de date de intrare reale sunt:

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

68. Exemple de date de intrare asumate sunt:

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

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

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

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

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

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

IVS 230 DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

Sfera misiunii de evaluare (IVS 101)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- deși un drept absolut de proprietate acordă un drept integral de proprietate în mod perpetuu, el poate fi afectat de drepturi subordonate. Aceste drepturi subordonate pot include închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract;
- un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, din care a fost creat. Contractul de închiriere va 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 acțiunea deținătorului de a face plățile sau de a respecta anumite condiții convenite.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aplicabilitatea și limitările tehnicilor de evaluare a terenului

1. Comparația directă

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

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

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

2. Extracția

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

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

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

3. Alocarea

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

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

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

4. Tehnica reziduală

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

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

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



5. Capitalizarea rentei funciare

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

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

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

6. Analiza parcelării și dezvoltării

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

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

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

Capitolul 5 EVALUAREA IMOBILULUI

5.1. Generalități

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil - teren intravilan - situat în șoseaua Nordului, municipiul Ploiești, județ Prahova cu suprafață de 91,00 mp situat la intrarea în parcare asfaltată a fostului magazin Intex (vezi planul de amplasament și delimitare al imobilului).

5.2. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

Terenul este de formă regulată pe el fiind amplasate trei trepte care fac legătura dintre nivelul trotuarului și nivelul platformei de acces în fostul magazin Interex. CMBU este cea actuală.

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

AVÂND ÎN VEDERE FAPTUL CĂ TERENUL CARE FACE OBIECTUL ACTUALULUI RAPORT DE EVALUARE A FĂCUT ÎNAINTE DE DEZMEMBRARE PARTE COMUNĂ CU TERENUL AFERENT PARCĂRII SITUATE ÎN FAȚA FOSTULUI MAGAZIN INTEREX CONSIDERĂM CĂ VALOAREA LUI PE MP AR TREBUI SĂ FIE ACEEAȘI CU TERENUL ANTERIOR EVALUAT.

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

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

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

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

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

Situarea terenului	Suprafața	Front stradal	Utilități	Construcție pe teren	Preț / mp
Ploiești	12.390 mp	153,00 m	toate	Nu	82,00 EUR/mp
Ploiești	8.000 mp	33,00 m	toate	Nu	150,00 EUR/mp
Ploiești	8.000 mp	80,00 m	toate	Nu	60,00 EUR/mp
Ploiești	11.902 mp	19,00 m	toate	Nu	40,00 EUR/mp

Terenul evaluat:

Situarea terenului	Suprafața	Front stradal	Utilități	Preț / mp
Ploiești	91,00 mp	La o stradă	da	-

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoarea de piață terenului prin metoda comparației, este:

19.509 LEI ≈ 4.389 EURO

(214,38 LEI / mp ≈ 48,23 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4449 LEI din 21.11.2013

Elemente de comparație	Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.2	Comp.4
Adresă	șos Nordului	Morilor	zona Albert	Mihai Bravu	zona Albert
Suprafață	11.727,00	12.390,00	8.000,00	8.000,00	11.902,00
Front stradal (ml)	250,00	153,00	33,00	80,00	19,00
Acces	un front	un front	un front	un front	un front
Data	21.11.2013	22.08.2013	22.08.2013	22.08.2013	22.08.2013
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)		82,00	150,00	60,00	40,00
1 Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție %		-15%	-15%	-15%	-15%
Corecție (€/mp)		-12,30	-22,50	-9,00	-6,00
Preț corectat (€/mp)		69,70	127,50	51,00	34,00

2	Dreptul la proprietate Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	deplin	deplin 0 69,70	deplin 0 127,50	deplin 0 51,00	deplin 0 34,00
3	Condiții de piață (data) Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	21.11.2013	22.08.2013 0 69,70	22.08.2013 0 127,50	22.08.2013 0 51,00	22.08.2013 0 34,00
4	Condiții de finanțare Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	cash	cash 0 69,70	cash 0 127,50	cash 0 51,00	cash 0 34,00
5	Condiții de vânzare Corecție % Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	normal	similar 0% 0,00 69,70	similar 0% 0,00 127,50	similar 0% 0,00 51,00	similar 0% 0,00 34,00
6	Zonare Corecție % Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	central	similar 0% 0,00 69,70	similar 0% 0,00 127,50	similar 0% 0,00 51,00	similar 0% 0,00 34,00
7	Tip Corecție % (cf.stud.piața) Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	Construcții	Construcții 0% 0,00 69,70	Construcții 0% 0,00 127,50	Construcții 0% 0,00 51,00	Construcții 0% 0,00 34,00
8	Utilități Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	da	da 0,00 69,70	da 0,00 127,50	da 0,00 51,00	da 0,00 34,00
9	Construit Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	parcare	liber -20,00 49,70	liber -20,00 107,50	liber -20,00 31,00	liber -20,00 14,00
10	Front stradal Corecție % Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	250,00	153,00 4% 1,99 51,69	33,00 10% 10,75 118,25	80,00 5% 1,55 32,55	19,00 12% 1,68 15,68
11	S de referință S concesionată Corecție % Corecție (€/mp) Preț corectat (€/mp)	11.727,00 91,00	12.390 -6,63% -3,43 48,23	8.000 37,27% 44,07 162,32	8.000 37,27% 12,13 44,68	11.902 -1,75% -0,27 15,41
PREȚ CORECTAT (€/mp)			48,23	162,32	44,68	15,41
CORECȚIA TOT. NETĂ			-33,77	12,32	-15,32	-24,59
CORECȚIA TOT. NETĂ %			-41%	8%	-26%	-61%
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)			37,71	97,32	42,68	27,95
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			54,11%	76,33%	83,69%	82,22%
VALOARE PROPUȘĂ (€/mp)			48,23			
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)			214,38			
VALOARE TOTALĂ TEREN (€)			565.593			
VALOARE TOTALĂ TEREN (Lei)			2.514.034			
VAL. TOTALĂ TEREN CONCESIONAT(€)			4.389			
VAL. TOTALĂ TEREN CONCESIONAT (Lei)			19.509			

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

Justificarea corecțiilor :

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

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

Condițiile de piață – nu s-au aplicat corecții

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

Tip teren – nu s-au aplicat corecții

Utilități – nu s-au aplicat corecții

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

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

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

5.4. STABILIREA REDEVENȚEI

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

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

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

VALOARE TEREN = 4.389 EURO

VALOARE TEREN = 19.509 LEI

PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII TERENULUI = 25 ANI

DURATA CONCESIONĂRII = 49 ANI

REDEVENȚĂ TEREN = $4.389 : 25 = 175,56$ EURO/AN

REDEVENȚĂ TEREN = $19.509 : 25 = 780,36$ LEI/AN

Capitolul 6
RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI



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

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Valoarea este o predicție.

În concluzie :

Valoarea terenului este :
19.509 LEI ≈ 4.389 EURO
(214,38 LEI / mp ≈ 48,23 EURO / mp)

Valoarea nu conține TVA
curs LEI / EURO = 4,4449 LEI din 21.11.2013

Valoarea redevenței este :
780,39 LEI/AN ≈ 175,56 EURO/AN

Valoarea nu conține TVA
curs LEI / EURO = 4,4449 LEI din 21.11.2013

Data : 21.11.2013

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

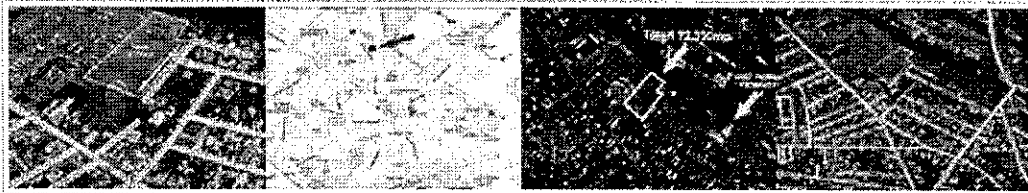
Ing. Panțel Ovidiu



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

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția PALACE REAL ESTATE

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



Suprafață teren: 12.390 mp

Front stradal: 153 m

Nr. fronturi: 1

Lățime drum acces: 7 m

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Nu

Publicat azi: 23/08/2013

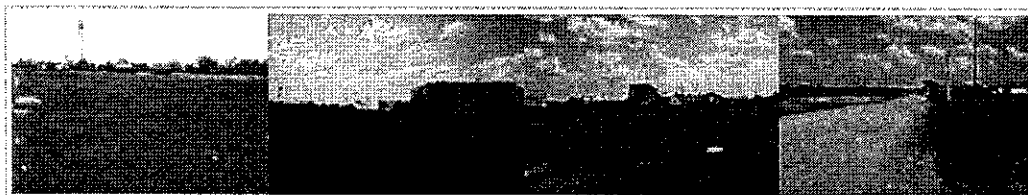
Utilități: Apa Canalizare Gaz Curent

Amenajare strazi: asfaltate, betonate

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

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

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 8.000 mp



Suprafață teren: 8.000 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren: Nu

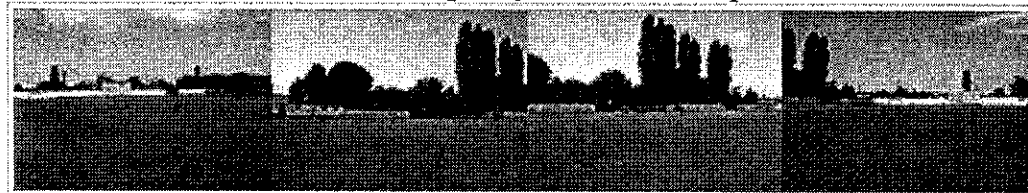
Modificat la: 20/08/2013

Utilități: Apa Canalizare Gaz Curent

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

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

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



Suprafață teren: 8.000 mp

Front stradal: 80 m

Nr. fronturi: 2

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Construcție pe teren:Nu

Modificat la: 29/07/2013

Utilități: Apa Canalizare Gaz Curent

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

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

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

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



Suprafață teren: 11.902 mp

Front stradal: 18.09 m

Nr. fronturi: 2

Tip teren: constructii

Clasificare teren: extravilan

Construcție pe teren: Nu

Modificat la: 17/07/2013

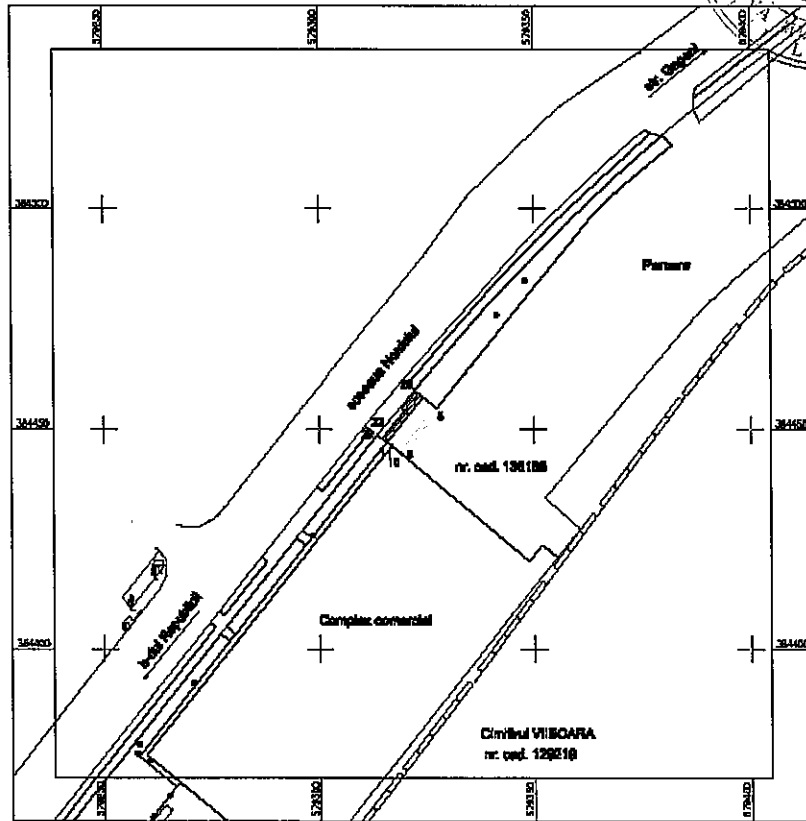
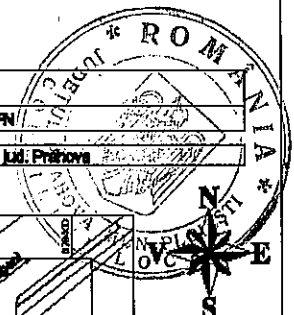
Apa Gaz Curent Utilitati in zona

Amenajare strazi: asfaltate

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
LOT 2
 Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	81 mp	SOSEALA NORDULUI, nr. FN
Cartea Funciara nr.	UAT	Intravilan, mun. Pitesti, Jld. Prahova

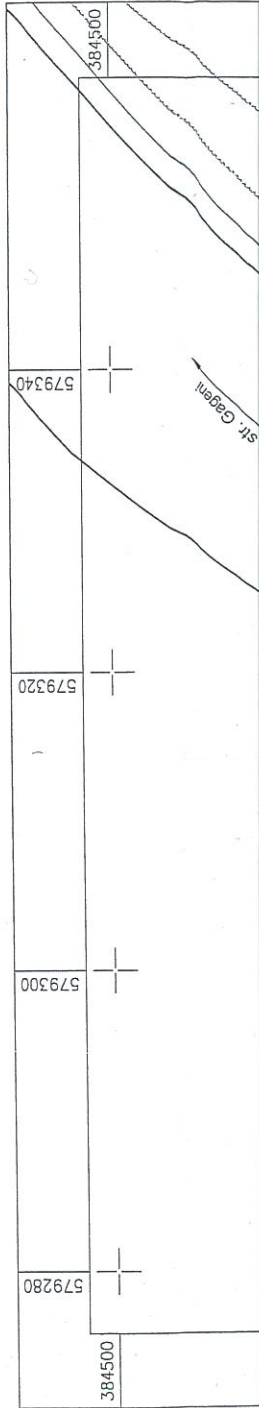
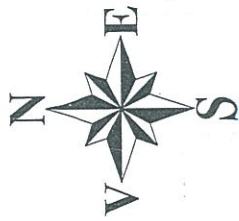


A. DATE REFERENTIARE LA TEREN				
Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Marfand
1	Co	81 mp	-	Neinregistrat
Total		81 mp		
B. Date referitoare la constructii				
Cod scara	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Marfand	
Total				
SISTEM DE COORDONATE			Escala	
Sistem de coordonate UTM 70			Scara: 1:1000	
Pr	E(m)	N(m)	Se certifica corectitudinea datelor prezentate si intructiunile furnizate in baza de date Punct Coordonata si data 08/05/2012	
23	384488.700	578322.080		
24	384484.824	578327.458		
3	384484.798	578327.427		
9	384444.298	578319.012		
10	384448.198	578318.802		
11	384448.877	578318.844		
20	384448.818	578318.887		
22	384448.843	578318.928		
Suprafata totala proiectata = 81 mp				



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
LOT 2
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
126444	91 mp	SOSEAUA NORDULUI, nr. FN
Cartea Funciara nr.	UAT	intravilan, mun. Ploiesti, jud. Prahova



INVENTAR DE COORDONATE		Sistem de proiectie Stereo 70	
Pct.	E(m)	N(m)	
23	384458.790	579322.030	
28	384454.824	579327.459	
8	384454.786	579327.427	
9	384444.399	579319.012	
10	384446.189	579316.802	
11	384446.977	579315.644	
29	384448.619	579313.537	
22	384448.643	579313.556	
Total			
Suprafata totala masurata = 91mp			

Executant, **CERTIFICAT DE AUTORIZARE** DE AUTORIZARE
 Seta B nr. 787
 Cuias
S.C. PROTECTORULOR CAMPINA
 Seta B nr. 787
 Cuias
DISIARIU M. CRISTIAN
 Seta B nr. 787
 Cuias
 Seria RO-PH-F, Nr. 0087
 Serviciu de cadastru, proiectare si cartografiere
 Bucuresti

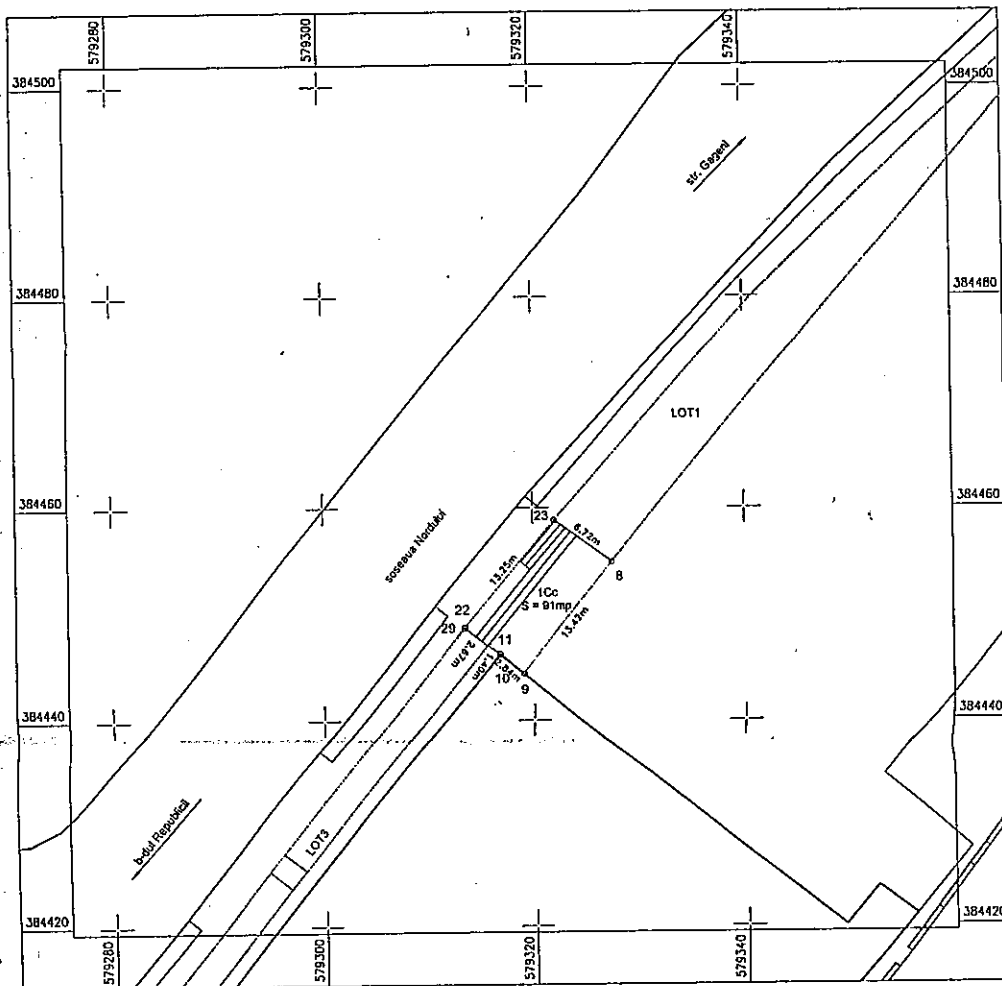
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
 Parafa
 Semnatura si data
 Stampila BCPI

12.10.2013
MARIA MARIANA
CONSILIER GR. I

Amexa nr 2 Sa HEL nr 520 / 2013

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
LOT 2
Scara 1:500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
136444	91 mp	SOSEAUA NORDULUI, nr. FN
Cartea Funciara nr.	UAT	Intravilan, mun. Ploiesti, jud. Prahova



A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	91 mp	-	Neimpregmuit
Total		91 mp		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii	
Total				
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie Stereo 70				
Pct.	E(m)	N(m)		
23	384458.790	579322.030		
28	384454.824	579327.459		
8	384454.786	579327.427		
9	384444.399	579319.012		
10	384446.189	579316.802		
11	384446.977	579315.644		
29	384448.619	579313.537		
22	384448.643	579313.556		
Suprafata totala masurata = 91mp				

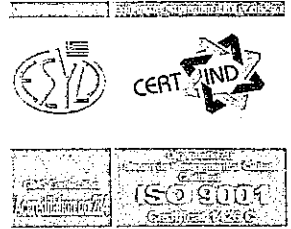
Executant: **HEHTA MARIAN**
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-PH-R Nr. 0837
 Clasa I
Dirstaru M. Cristian
 S.C. PROTECTOR CĂMPINA
 Se confirmă suprafața din măsuratori și înlocuiește imobilul în baza de date
 Parafa
 Semnatura și data
 Stampila BCPI

12.10.2013

Consiliul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova
HEHTA MARIAN
CONSILIER GR. I



MUNICIPIUL PLOIEȘTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
B-dul Republicii nr. 2
100066 – Ploiești
TEL: 0244 / 516699 ; 0244 / 515982
FAX: 0244 / 513829



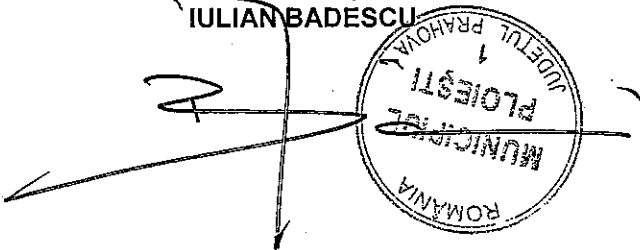
DIRECTIA GENERALA DE
DEZVOLTARE URBANA
SERVICIUL AUTORIZATII CONSTRUCTII
Nr. 307603 / 26.11.2013, S.A.C. 132

Catre,
SC GREEN TREE INVEST SRL
Str. Rosiori nr.23 - PLOIESTI

Urmare adresei dvs. inregistrata la Primaria Municipiului Ploiesti - Directia Generala de Dezvoltare Urbana cu nr.307603/26.11.2013, prin care solicitati sa va transmitem daca lucrarile de amenajari/constructii (scari/trepte si rampa de acces pentru persoane cu dizabilitati) executate pe terenul in suprafata de 91 mp au fost edificate in baza A.C. nr.711/17.08.2001, eliberata SC CDE R INTEREX ROMANIA SA, va comunicam :

- conform documentatiei tehnice ce a stat la baza emiterii Autorizatiei de Construire nr.711/17.08.2001, vizata spre neschimbare de Primaria Municipiului Ploiesti, amenajarile/constructiile mentionate mai sus executate pe terenul in suprafata de 91 mp au fost executate in baza A.C. mentionata anterior si receptionate conform Procesului Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1/03.04.2002.

PRIMAR,
IULIAN BADESCU



SECRETAR,
OANA-CRISTINA IACOB

p. ARHITECT SEF,
RITA-MARCELA NEAGU

p. DIRECTOR ADJUNCT,
DANIEL DUMITRU

Verificat Sef Serviciu : ing.Daniela-Octavia Chiriac
Intocmit : Mihaela Taporea – consilier,
2 ex., 27.11.2013

53951

12. NOV. 2013

Nr. cerere	75741
Anul	2013
Luna	11
Ziua	07

**REFERAT DE ADMITERE
(dezmembrare imobil)**

Domnului/Doamnei DIRSTARU CRISTIAN

Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 75741 din data 07.11.2013, vă informăm:

Imobilul situat în județ PRAHOVA, UAT Ploiesti, localitate Ploiesti, sos NORDULUI, nr. FN având numărul cadastral **136190** a fost dezmembrat în imobilele:

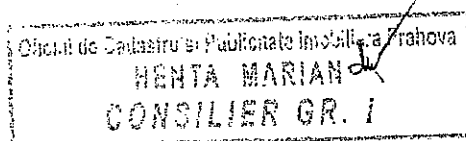
- **136443**- județ PRAHOVA, UAT Ploiesti, localitate Ploiesti, sos Nordului, nr. FN având suprafața măsurată de 369 mp,
- **136444**- județ PRAHOVA, UAT Ploiesti, localitate Ploiesti, sos Nordului, nr. FN având suprafața măsurată de 91 mp,
- **136445**- județ PRAHOVA, UAT Ploiesti, localitate Ploiesti, sos Nordului, nr. FN având suprafața măsurată de 779 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 11.11.2013

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

Consilier/Inspector de specialitate,

Marian HENTA



2115

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 136190/UAT Ploiesti

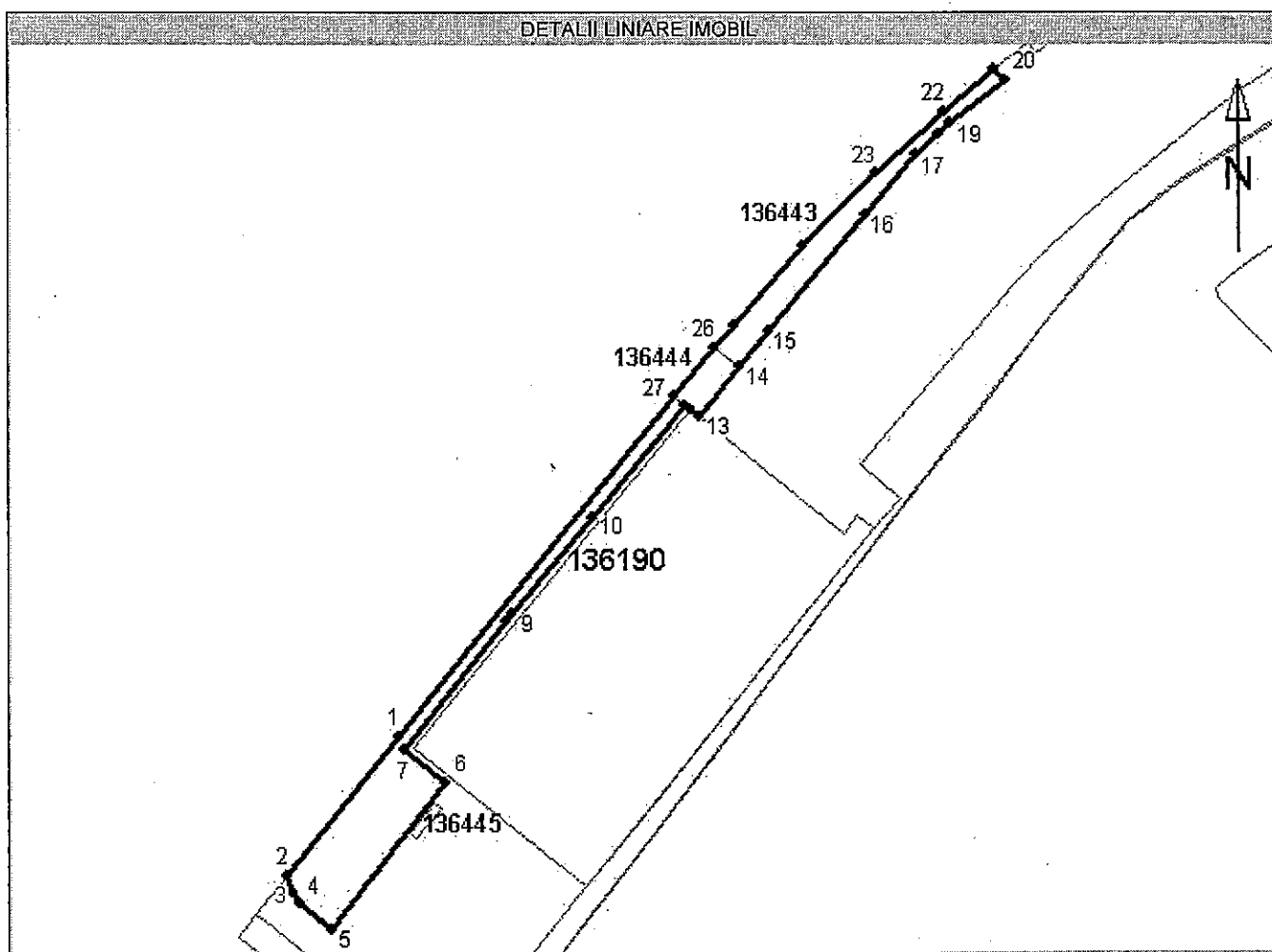
Carte Funciară Nr. 136190
 Comună/Oras/Municipiu: Ploiesti

TEREN intravilan

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

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
136190	1239	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Incadrare în zonă
scara 1:1000



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcela	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1238	-	-	Neimprejmuit
Total	-	-	1238	-	-	-

Date referitoare la construcții

Imobilul nu are în componență construcții.

Listă segmente

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	37,1
2	3	3,5
3	4	2,9
4	5	8,4
5	6	38,7
6	7	10,9
7	8	33,7
8	9	1,9
9	10	26,1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
10	11	30,1
11	12	1,4
12	13	2,8
13	14	13,4
14	15	9,3
15	16	31,6
16	17	16,3
17	18	6,4
18	19	3,3
19	20	14,3

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
20	21	3,2
21	22	13,2
22	23	19,1
23	24	21,5
24	25	21,9
25	26	6,2
26	27	13,2
27	1	90,6

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

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

Nr. Crt.	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect Cerere
1	75741	07.11.2013	14.11.2013	Dezmembrare/Comasare

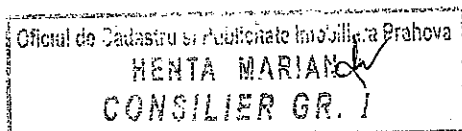
Ca urmare a soluționării cererii nr. 75741 înregistrată la data de 07.11.2013, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr. Crt.	Identificator electronic	Adresa	Suprafața (mp)
1	136443	judet PRAHOVA, UAT Ploiesti, localitate Ploiesti, sos NORDULUI, nr. FN	369
2	136444	judet PRAHOVA, UAT Ploiesti, localitate Ploiesti, sos NORDULUI, nr. FN	91
3	136445	judet PRAHOVA, UAT Ploiesti, localitate Ploiesti, sos NORDULUI, nr. FN	779

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 11.11.2013

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

Consilier/Inspector de specialitate,
Marian HENTA



JG 4/26.11.2013

GREEN TREE INVEST SRL

Str. Rosiori, nr. 23

Ploiesti, Prahova

Romania

Tel: +40 21 403 3160

Fax: +40 21 403 35 60

CUI 13894417

J29/464/2001

MUNICIPIUL PLOIESTI

Bd. Republicii, nr.2

CUPRUS
26.11.2013
f

Catre:

Primaria Municipiului Ploiesti

In atentia: Dlui Primar IULIAN BADESCU

Stimate Domnule Primar:

019984
26.NOV.2013

Subscrisa SC GREEN TREE INVEST SRL, persoana juridica romana, cu sediul in st. Rosiori, nr. 23, Ploiesti, jud. Prahova, inregistrata la Registrul comertului sub nr J 29/464/2010, cod unic de inregistrare RO13894417, legal reprezentata prin Administrator Bonciu Sorin, prin prezenta intelegem sa facem precizarile de mai jos si sa solicitam aprobarea:

- (a) Achizitionarii de catre subscrisa a unei suprafete de aproximativ 91 mp. parte a imobilului inregistrat cu nr. Cadastral 136190 in suprafata de 1239 mp situat in judetul Prahova, UAT Ploiesti, localitatea Ploiesti, Soseaua Nordului FN pe care se afla edificate constructii/amenajari reprezentand cale pietonala de acces pentru persoane, inclusiv persoane cu dizabilitati; **SAU**
- (b) incheierii unui contract de servitute de acces si superficie avand ca obiect o suprafata de aproximativ 91 mp aflata in proprietatea private a Municipiului Ploiesti, parte a imobilului inregistrat cu nr. Cadastral 136190 in suprafata de 1239 mp situat in judetul Prahova, UAT Ploiesti, localitatea Ploiesti, Soseaua Nordului FN.

In fapt, subscrisa a fost titulara unui Contract de asociere in participatiune incheiat cu nr. 032619 la data de 06.06.2001 avand ca obiect edificarea unei constructii cu destinatie de supermarket, pe un teren adus ca aport la asociere de catre asociatul Municipiul Ploiesti. Prin Hotarirea Consiliului Local, s-a aprobat vanzarea catre subscrisa a unei suprafete de aprox. 11727 mp mp din totalul suprafetei de teren contribuita in asociere de aprox. 20,000 mp, Contractul de asociere incetand sa mai produca efecte prin confuziune, respectiv dobandirea de catre subscrisa ca proprietar al constructiei, a proprietatii asupra terenului. Constructiile edificate pe terenul contribuit in asociere au fost intabulate cu nr. 133123 C1 si 133123 C1 (b) la momentul edificarii lor si aveau in vedere un ansamblu unitar compus din constructii principale, anexe si cai de acces, in conformitate cu Autorizatia de constructie nr. 711/17.08.2001. Atat in planurile anexate Autorizatiei de constructie cat si in HCL 228 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Complex Comercial Interex”, Ploiesti, Cartier Nord care prevedea la pag. 6 ca „accesul pietonal se va face din trotuarul existent adiacent strazii mentionate [NN Soseaua Nordului]”..

Cu ocazia efectuarii operatiunilor de cadastrare in vederea vanzarii terenului aferente constructiei edificate pe baza Autorizatiei nr. 711, singura cale de acces pietonala la constructie, constituita din rampa de acces si scari, parte a ansamblului de constructii edificate pe baza Autorizatiei de constructie

mai sus mentionata, figureaza ca fiind edificate pe o suprafata de teren de aprox. 91 mp din totalul suprafetei de teren contribuita in cadrul asocierii. In consecinta, efectul, este pe de o parte, lipsirea constructiei principale cu destinatie de supermarket de calea principala de acces pietonal (scari si rampa de acces) iar de pe alta parte de ocuparea suprafetei respective (proprietatea privata a Municipiului Ploiesti) de o constructie edificata cu buna credinta de o terta persoana, pe baza Contractului de asociere.

Mentionam de asemenea ca in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, constructiile avand o destinatie similara cu cea detinuta de subscrisa trebuie in mod obligatoriu prevazute cu rampe de acces pentru persoane cu dizabilitati. Mai mult, conform adresei deja emisa de Directia Urbanism privind documentatia tehnica care a stat la baza emiterii Autorizatiei de construire nr. 711/17.03.2001, lucrarile de amenajare respectiva fac parte din ansamblul de constructii autorizat cu denumirea „Complex comercial Interex”.

Avand in vedere cele de mai sus, precum si urgenta impusa de necesitatea remedierii unei situatii care este de natura a creea prejudicii ambelor parti – detinatorului constructiei cu destinatie de supermarket prin lipsirea de calea de acces pietonala si cea destinata persoanelor cu dizabilitati precum si imposibilitatea asigurarii unitatii de constructiei a complexului comercial asa cum a fost avuta in vedere prin Autorizatia nr. 711 iar Municipiului Ploiesti prin existenta in patrimoniul sau a unei suprafete de teren ocupata de o constructie edificata cu buna credinta pe baza Autorizatiei si parte a complexului comercial, va rugam sa aprobati:

- (a) Achizitionarea de catre subscrisa a unei suprafete de aproximativ 91 mp. parte a imobilului inregistrat cu nr. Cadastral 136190 in suprafata de 1239 mp situat in judetul Prahova, UAT Ploiesti, localitatea Ploiesti, Soseaua Nordului FN pe care se afla edificate constructii/amenajari reprezentand cale pietonala de acces pentru persoane, inclusiv persoane cu dizabilitati; **SAU**
- (b) incheierea unui contract de servitute de acces si superficie avand ca obiect o suprafata de aproximativ 91 mp aflata in proprietatea private a Municipiului Ploiesti, parte a imobilului inregistrat cu nr. Cadastral 136190 in suprafata de 1239 mp situat in judetul Prahova, UAT Ploiesti, localitatea Ploiesti, Soseaua Nordului FN.

Mentionam ca prin adresa nr. 504603 s a solicitat Directiei Generale de Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Ploiesti emiterea unei adrese privind clarificarea regimului amenajarilor-constructiilor compuse din scari-trepte si rampa de acces persoane cu dizabilitati, edificate de subscrisa pe suprafata de 91 mp care face obiectul prezentei solicitari.

In speranta solutionarii favorabile cit mai curind, va asiguram Domnule Primar, de intreaga noastra consideratie,

Cu stima,

SC GREEN TREE INVEST SRL

prin ar



637/9.12.2013

SCT
BIPUBLIC
6.12.2013

Green Tree Invest SRL

Cod IBAN :RO06BRDE450SV44792604500

Banca : B.R.D Ploiesti

Str. Rosiori nr. 23,

Ploiesti - Prahova

România

Tel: +40 21 403 31 60

Fax: +40 21 403 35 60

C.U.I. 13894417,

J29/464/2010

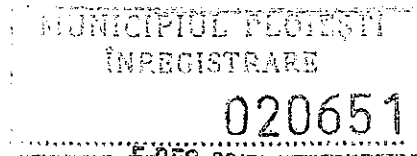
Nr. 680 / 04.12.2013

Catre:

Primaria Municipiului Ploiesti

IN ATENTIA DOMNULUI PRIMAR

Iulian Badescu



Stimate Domnule Primar,

Ref: Adresa nr. 17083 din 11.10.2013

Subscrisa SC **GREEN TREE INVEST SRL**, persoana juridica romana, cu sediul in str. Rosiori, nr. 23, Ploiesti, Prahova, inregistrata la Registrul comertului sub nr J 29/464/2010, cod unic de inregistrare RO13894417, legal reprezentata prin Administrator Bonciu Sorin, cu privire la solicitarile facuta de subscrisa prin adresa inregistrata cu nr. 17083 din 11.10.2013, respectiv solicitarea de incheiere a unui Act Additional avand ca obiect inchetarea Contractului de Asociere nr. 032619/6 Iunie 2001, asa cum a fost acesta amendat prin acte aditionale succesive („Contractul de Asociere”) prin prezenta dorim sa revenim cu urmatoarele precizari la solicitarea deja formulata:

Conform Contractului de asociere, Municipiul Ploiesti, prin Consiliul Local Ploiesti a pus la dispozitia Asociatului terenul in suprafata de 18.000 mp situat in Mun. Ploiesti, Cartierul Nord, Judetul Prahova, in vederea edificarii de catre subscrisa a unui complex comercial. Subscrisa a edificat pe o suprafata de 11.727 mp din terenul de 18.000 mp spatiul comercial constand in : (a) Cadirea C1 - in suprafata de 4.652 mp., intabulata in Cartea Funciara Ploiesti nr. 136188-C1, (b) Cladirea C2 - in suprafata de 87 mp., intabulata in Cartea Funciara Ploiesti nr. 136188-C2; (c) platforma aprovizionare si alei in suprafata de 1.990 mp si (iv) parcare in suprafata de 5.553 mp. Pe o suprafata de 91 mp care face obiectul unei solicitari separate adresata Municipiului Ploiesti, au fost edificat scarile si o rampa de acces pentru persoane cu dizabilitati.

In baza actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2329/02.10.2013 de catre notarul public Minea Octavian, din totalul suprafetei de 18000 mp s-a dezmembrat un lot in suprafata de 11.727 mp, achizitionat de subscrisa in baza contractului de vanzare autentificat sub nr. 2424/101.10.2013 de notarul public Minea Octavian.

Avand in vedere achizitionarea de catre subscrisa a terenului pe care s-a edificat complexul comercial, consideram ca, incepand cu data achizitionarii terenului, Contractul de Asociere a incetat sa mai produca vreun efect si sa lege partile contractante, iar pe cale de consecinta, obligatiile asumate de fiecare dintre acestea conform Contractului de Asociere, nu mai produc nici un efect juridic.

Green Tree Invest SRL

Cod IBAN : RO06BRDE450SV44792604500
Banca : B.R.D Ploesti

Str. Rosiori nr.23,

Ploesti - Prahova
România
Tel: +40 21 403 31 60
Fax +40 21 403 35 60
C.U.I. 13894417,
129/464/2010

Prin prezenta, va rugam sa aveti amabilitatea sa:

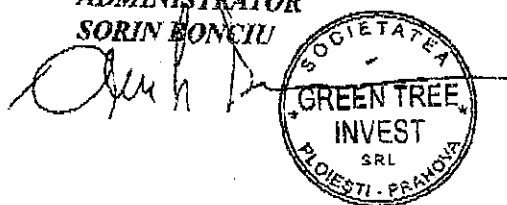
- (a) desemnati persoanele care sa participe la incheierea procesului verbal de predare primire avand ca obiect suprafata ramasa din totalul suprafatei de 18.000 mp care a facut obiectul Contractului de Asociere;
- (b) sa confirmati ca nu exista obligatii financiare sau de alta natura ale subscrisei fata de Municipiul Ploesti in legatura cu Contractul de Asociere;
- (c) de a emite o declaratie de radiere si de a solicita notarului public instrumentator sa efectueze toate formalitatile de radiere din cartile funciare ale terenului in suprafata de 18.000 mp (asa

cum a fost acesta dezmembrat) si a constructiilor edificate pe terenul in suprafata de 11.727 mp a oricaror inscrieri efectuate in baza Contractului de Asociere.

In speranta solutionarii cat mai rapida a prezentei, va asiguram Domnule Primar de intreaga noastra consideratie,

Cu stima,
SC GREEN TREE INVEST SRL

ADMINISTRATOR
SORIN BONCIU



ROMANIA
Judetul Prahova
Primaria Municipiului Ploiesti

Autorizatie de construire

Nr. 711 din - - 17. AUG. 2001

Ca urmare a cererii adresate de CDER - INTEREX - ROMANIA PRIN DL. BERNARD SOUBIROU

cu domiciliul / sediul in judetul PRAHOVA municipiul PLOIESTI

sectorul _____ codul postal 2000 str. B-DUL REPUBLICII

nr. 159 bloc 28C sc. - _____ etaj - _____ ap - _____ inregistrata la nr. 305570 din 06-08-2001

In baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, se

AUTORIZEAZA

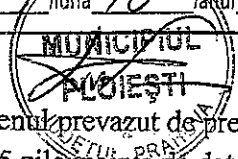
Executarea lucrarilor de CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL "INTEREX" CARTIER NORD PLOIESTI

in valoare de¹ 22.662,325000 milioane lei, pe terenul situat in municipiul Ploiesti, cod postal 2000, str. SOS. NORDULUI

nr. F.N. _____ bloc - _____ sc. - _____ etaj - _____ ap - _____ nr. fisa cadastrala / nr. carte funciara _____ numarul topografic al parcelei _____ in urmatoarele conditii :

LUCRARILE SE VOR EXECUTA IN CONFORMITATE CU DOCUMENTATIA TEHNICA VIZATA SPRE NESCHIMBARE DE D.U.A.T.C. SI CU AVIZELE CARE FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
COPIE CONFORMA CU ORIGINALUL AFLAT IN
ARHIVA DE URBE SI CADASTRU
Ziua 09 luna 10 anul 2013



In conditiile in care nu se finalizeaza lucrarile in termenul prevazut de prezenta autorizatie de construire, se va solicita prelungirea valabilitatii cu minim 15 zile ~~inainte~~ de data expirarii.

¹ Valoarea lucrarilor se stabileste pe baza declaratiei solicitantului inscrisa in cererea pentru eliberarea autorizatiei de construire. Pentru locuintele proprietate personala si casele de vacanta subventionate din bugetul Statului potrivit art. 22 si 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrarilor este cea stabilita de unitatea finantatoare, anterioara solicitarii eliberarii autorizatiei de construire. Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire, in termen de 15 zile de la data expirarii termenului de executie stabilit prin autorizatia de construire, in functie de valoarea rezultata.

PROCES – VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 1 Data 3.04.2002

Investitor: CDE R INTEREX. PLOIESTI

Privind lucrarea : Complex Comercial Ploiesti Nord

Executata in cadrul contractului nr.1130 din 4.09.2001

Incheiat intre executant : S.C. PROCONSTRUCT SRL PLOIESTI

Si investitor : CDE R INTEREX PLOIESTI

Pentru lucrarile de : Constructii Complex Comercial Ploiesti Nord

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 711 din 17.08.2001 eliberata de primaria Municipiului PLOIESTI la data de 17.08.2001 cu valabilitate pana la data de 17.08.2002.
2. Comisia de receptie si- a desfasurat activitatea in ziua de 3.04.2002 fiind formata din:

1. BACARAN ADRIAN Presedinte CDE R INTEREX
2. NEAMU PAUL Consilier CDE R INTEREX
3. GHEORGHIU NICOLAE Diriginte de santier CDE R INTEREX
4. SANDULESCU CRISTIAN Director PRIMARIA PLOIESTI
5. VISAN EUGEN Ofiter GRUPUL DE POMPIERI PRAHOVA
6. MICLEA CONSTANTIN Ofiter GRUPUL DE POMPIERI PRAHOVA
7. BULEARCA FELIX Ofiter GRUPUL DE POMPIERI PRAHOVA
8. CONSTANTIN GHEORGHE Ofiter GRUPUL DE POMPIERI PRAHOVA

3. Au mai participat la receptie :

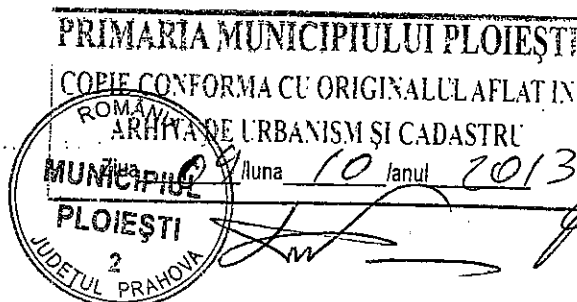
1. MIRCEA ALEXANDRU Arhitect SC CONSPROIECT
2. LOGHIN IOAN Director SC PROCONSTRUCT SRL Antreprenor general

4. Constatările comisiei:

4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesar a fi prezentata au lipsit sau sunt incomplete urmatoarele piese: NU ESTE CAZUL

4.2. Urmatoarele cantitati de lucrari nu au fost executate: CONFORM ANEXA 1

4.3. Urmatoarele lucrari nu respecta prevederile proiectului: NU ESTE CAZUL



5. In urma constatarilor facute comisia propune: ADMITEREA RECEPTIEI
6. Comisia motiveaza propunerea prin: _____
7. Comisia recomanda urmatoarele: remedierea hidrantilor de pe reseaua stradala (pentru detinatorul retelei)
8. Prezentul proces – verbal, continand 3 file a fost incheiat astazi 3.04.2002 la locul: Complex Comercial INTEREX PLOIESTI Nord in 3 exmplare

COMISIA:

Presedinte:

BACARAN ADRIAN

Bacaran



Membri:

NEAMU PAUL

Neamu

GHEORGHIU NICOLAE

Gheorghiu

SANDULESCU CRISTIAN

Sandulescu

VISAN EUGEN

Visan

MICLEA CONSTANTIN

Miclea

BULEARCA FELIX

Bulearca

CONSTANTIN GHEORGHE

Constantin

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
COPIE CONFORMA CU ORIGINALUL AFLAT IN
ARHIVA DE URBANISM SI CADASTRU
Ziua 09 luna 10 /anul 2013



ANEXA 1

CANTITATI DE LUCRARI CUPRINSE IN PROIECT CARE NU AU FOST EXECUTATE:

1. Finalizarea lucrari la statia de pompe de incendiu.
2. Racordul de alimentare direct din rezerva de apa incendiu.
3. Marcarea hidrantilor exteriori.
4. Executarea rampelor pe latura de nord.
5. Realizarea celui de- al 3-lea stalp mobil pentru accesul autospecialelor la fatada principala.
6. Agrementul tehnic pentru rola de 30m la hidrantii interiori.
7. Certificatul lucrarii de protectie cu vopsea termosfumanta si agrementul executantntului.

- a) *Agrement*
- b) *fac*
- c) *Inginer*
- d) *OOO*
- e) *Handwritten signature*
- f) *Handwritten signature*
- g) *Handwritten signature*
- h) *Handwritten signature*



PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
COPIE CONFORMA CU ORIGINALUL AFLAT IN
ARHIVA DE URBANISM SI CADASTRU
Ziua 09 luna 10 anul 2013



VIZAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

HOTĂRÂREA NR. 341
privind aprobarea dezmembrării imobilului
situat în Ploiești, Șoseaua Nordului FN

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri Dumitru Cristian, Ganea Cristian, Popa Constantin, Popa Gheorghe, Bolocan Iulian și Raportul de specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu, prin care se propune aprobarea dezmembrării imobilului situat în Ploiești, Șoseaua Nordului FN;

În baza prevederilor art.4 al Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36, alin.(2), litera "c" din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobă dezmembrarea imobilului în suprafață de 18.000 mp situat în județul PRAHOVA, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, având numărul cadastral 133123 în imobilele:

- **136188** - județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, în suprafață de 11.727 mp;

- **136189** - județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, în suprafață de 5.034 mp;

- **136190** - județ PRAHOVA, UAT Ploiești, localitatea Ploiești, Șoseaua Nordului FN, în suprafață de 1.238 mp,

conform Referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr.4410/28.08.2013 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova.

Art.2. Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze actul de dezmembrare în formă autentică, precum și orice alte documente privind operațiunea de dezmembrare a imobilului menționat la art.1.

Art.3. Direcția de Gestiune Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Ploiești va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

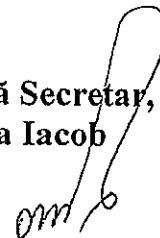
Art.4. Direcția Administrație Publică, Juridic–Contencios, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 11 septembrie 2013

**Președinte de ședință,
Iulian Liviu Teodorescu**



**Contrasemnează Secretar,
Oana Cristina Iacob**



HOTĂRÂREA NR. 337

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

Consiliul Local al municipiului Ploiești:

Văzând Expunerea de motive a Primarului Iulian Badescu precum și Raportul de specialitate al Direcției de Gestiune Patrimoniu referitoare la vânzarea terenului în suprafață de 11727 mp situat în Ploiești, Șoseaua Nordului FN, către SC GREEN TREE INVEST S.R.L.;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2), lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Însușește raportul de evaluare nr. 1035/ 2013 întocmit de către S.C. Fidox S.R.L. Brașov pentru terenul ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești în suprafață de 11727 mp, nr.cadastral 136188 situat în Ploiești, Șoseaua Nordului, FN, Județul Prahova, conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă înstrăinarea prin vânzare a terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Ploiești, în suprafață de 11727 mp, Carte Funciară nr. 133123, cu număr cadastral 136188 situat în Municipiul Ploiești, Șoseaua Nordului, FN, Județul Prahova către SC GREEN TREE INVEST S.R.L., CUI RO13894417, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului - anexa 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții.

a) achitarea în avans de către SC GREEN TREE INVEST S.R.L. a contravalorii terenului sus menționat, până la încheierea contractului de vânzare cumpărare;

b) contractul de vânzare – cumpărare ce are ca obiect terenul sus menționat să fie încheiat în termen maxim de 30 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri.

c) toate cheltuielile privind încheierea contractului de vânzare – cumpărare între Municipiul Ploiești și SC GREEN TREE INVEST S.R.L. să fie achitate de SC GREEN TREE INVEST S.R.L.

Art. 3 Stabilește valoarea terenului prevăzut la art. 2, ce face obiectul înstrăinării prin vânzare, la suma de 2 511 434 lei, la care se adaugă cota legală de T.V.A.

Art. 4 În cazul nerespectării condițiilor impuse la art.2 prezenta hotărâre își încetează aplicabilitatea .

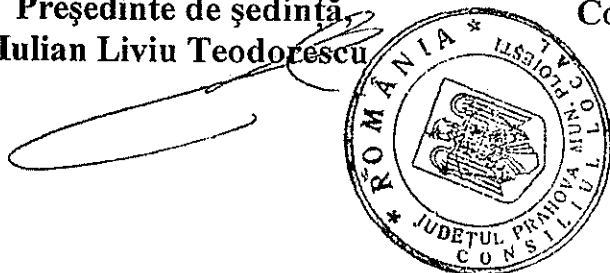
Art. 5 Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze contractul de vânzare - cumpărare în condițiile stabilite prin prezenta hotărâre.

Art. 6 Direcția de Gestiune Patrimoniu, Direcția Economică, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană și Direcția Administrație Publică Juridic Contecios, Contracte vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7 Direcția Administrație Publică Juridic Contecios, Contracte va aduce la cunoștință publică prevederile prezentei hotărâri.

Data în Ploiești, astăzi, 11 septembrie 2013

Președinte de ședință,
Iulian Liviu Teodorescu



Contrasemnează Secretar,
Oana Cristina Iacob

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

VIZAT PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR

HOTĂRÂREA NR. 228
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
"Complex Comercial INTEREX" Ploiești, Cartier Nord

Consiliul Local al municipiului Ploiești;

Văzând Expunerea de motive a domnului primar Emil Calotă și Raportul de specialitate al Direcției de Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru prin care se propune spre aprobare, Planul Urbanistic de Detaliu "COMPLEX COMERCIAL INTEREX", PLOIEȘTI, cartier Nord.

Având în vedere Legea nr. 50 /1991, republicată în 1997, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor modificată și completată de Legea nr.453/2001;

În conformitate cu Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Ploiești nr. 107/2001 privind asocierea dintre Consiliul Local al Municipiului Ploiești și Societatea CDE R "Interex" pentru construirea, amenajarea și exploatarea în comun a unui complex comercial pe un teren situat în Ploiești, Șoseaua Nordului FN;

În temeiul Legii nr. 215 / 2001, privind administrația publică locală;

H O T Ă R Ă Ș T E

ART. 1 Aprobă Planul Urbanistic de Detaliu, "COMPLEX COMERCIAL INTEREX", PLOIEȘTI, cartier Nord, conform anexei la prezenta hotărâre.

ART. 2 Planul Urbanistic de Detaliu, prevăzut la art. 1 va avea termenul de valabilitate de 5 ani.

ART. 3 Direcția de Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Data în Ploiești, astăzi 14. SEP. 2001.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ _____ CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR

MARIA MAGDALENA MAZĂLU



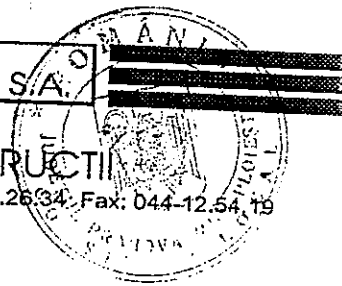


consproiect S.A.

PLOIEȘTI ROMÂNIA

CONSULTING • PROIECTARE • CONSTRUCȚII

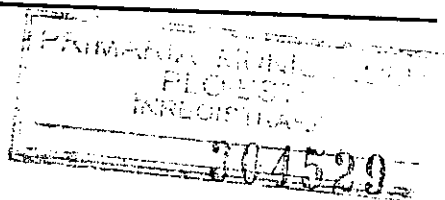
STRADA MARAMURES Nr. 12 PLOIESTI 2000 Tel. 044-14.18.61 * 14.19.80 * 12.26.34 Fax: 044-12.54.19



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

COMPLEX COMERCIAL "INTEREX" CARTIER NORD - PLOIEȘTI

Proiect nr.30/14837



26. IUN. 2001

Inițiator (Beneficiar):
C.D.E.R. "INTEREX" ROMÂNIA

SOLUȚIILE TEHNICE ȘI ECONOMICE CUPRINSE ÎN PREZENTA DOCUMENTAȚIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALĂ A S.C. "CONSPROIECT" S.A. PLOIEȘTI ȘI POT FI UTILIZATE NUMAI ÎN SCOPUL PREVĂZUT ÎN CONTRACT. DOCUMENTAȚIA NU POATE FI REPRODUSĂ INTEGRAL SAU PARȚIAL, FĂRĂ ACORDUL SCRIS A S.C. "CONSPROIECT" S.A. PLOIEȘTI.

Elaborator (Proiectant):
s.c. CONSPROIECT s.a. Ploiesti

DIRECTOR GENERAL

Ing.Mihail Bogdan DABIJA

DIRECTOR PROIECTARE

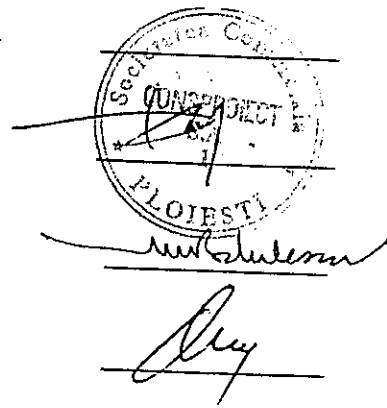
Arh.Alexandru MIRCEA

COORDONATOR C.T.A.

Arh.Mihai RĂDULESCU

ȘEF PROIECT

Arh.Corneliu AXINTE



IUNIE 2001