ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
PLOIEȘTI

VIZAT PENTRU LEGALITATE SECRETAR

HOTĂRÂREA NR. 421

privind concesionarea directă a unui teren in suprafata de 1 mp către SC GDF SUEZ Energy Romania SA în vederea executarii lucrarilor de *„Amplasare statie de protectie catodica pe locatia „* str. Petrolului, nr.16 (in incinta Liceului Tehnologic Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti, judetul Prahova

Consiliul Local al municipiului Ploiesti:

Vazând Expunerea de motive a domnilor consilieri Dumitru Cristian, Ganea Cristian Popa Constantin, Popa Gheorghe, Bolocan Iulian şi Raportul de specialitate a Direcției de Gestiune Patrimoniu referitoare la concesionarea directă a unui teren in suprafata de 1 mp către SC GDF SUEZ Energy Romania SA în vederea executarii lucrarilor de Amplasare statie de protectie catodica pe locatia, strada Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti.

Potrivit prevederilor art.10, alin.(2) din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare şi Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;

În conformitate cu art.15, lit. e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

Văzând procesul verbal al Comisiei de specialitate nr.2 a Consiliului Local – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populație, Comerț, Turism, Agricultură, Promovare Operațiuni Comerciale încheiat în data de 05.02.2013;

În temeiul art.36, alin.(2), lit.c) si alin.(5), lit.b) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 (1) Aproba modificarea contractului de administrare nr. 10101/2009 incheiat intre Municipiul Ploiesti si Liceul Tehnologic 1 Mai in sensul scoaterii din administrare a suprafetei de 1mp in strada Petrolului nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai) situat in Municipiul Ploiesti, judetul Prahova.

(2) Imobilul teren situat la alineatul 1 se identifica potrivit planului de situatie întocmit de către Proiectant autorizat Lungu N Adrian, vizat de OCPI Prahova, care constituie Anexa nr.1 ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

(3) Imputerniceste Primarul Municipiului Ploiesti sa semneze actul aditional la contractul de administrare nr. 10101/2009 incheiat intre Municipiul Ploiesti si Liceul Tehnologic 1 Mai.

Art. 2 – Aprobă trecerea din domeniul public al Municipiului Ploieşti în domeniul privat al municipiului a terenului in suprafata de 1 mp, situat strada

Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti, judetul Prahova, identificat conform planului de situatie Anexa nr.1

Art. 3 – Însuşeşte raportul de evaluarea nr. 1109/ 2013 efectuat de către SC Fidox SRL - Evaluator Pantel Ovidiu pentru terenul in suprafata de 1 mp, situat strada Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti, judetul Prahova, care constituie Anexa nr. 2 ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 4 – Aprobă concesionarea directă către SC GDF SUEZ Energy Romania SA în vederea executarii lucrarilor de Amplasare statie de protectie catodica pe locatia, strada Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai), a terenului in suprafata de 1 mp, situat strada Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti, judetul Prahova.

Durata concesiunii este de 49 ani, cu drept de prelungire cu cel mult jumătate din durata inițială.

Art. 5 – Stabileşte redevența anuală de **8.68 lei/an** pentru concesionarea terenului menționat la art.1, redeventa stabilită in Raportul de evaluare de SC Fidox SRL - Evaluator Pantel Ovidiu, pentru terenul in suprafata de 1 mp, situat strada Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti.

Art. 6 – Aprobă ca redevența stabilită conform art. 4 să se achite de către concesionar pe toata durata concesiunii. Redevența se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art. 7 – Împuterniceşte Primarul Municipiului Ploieşti să semneze contractul de concesiune, în condițiile prevăzute în prezenta hotarâre.

Art. 8 – Direcția de Gestiune Patrimoniu si Directia Tehnic Investitii va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotarâri.

Art. 9 – Direcția Administrație Public, Juridic - Contencios, Contracte va aduce la cunoştinta celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dată in Ploieşti, astăzi, 25 octombrie 2013

Preşedinte de şedință,
Iulian Liviu Teodorescu

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează Secretar,
Oana Cristina Iacob

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI

EXPUNERE DE MOTIVE

privind concesionarea directă a unui teren in suprafata de 1 mp către SC GDF SUEZ Energy Romania SA în vederea executarii lucrarilor de *„Amplasare statie de protectie catodica pe locatia”* str. Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti, judetul Prahova

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

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

Prin scrisoarea inregistrate la Municipiul Ploiesti cu nr.10768/14.06.2012 S.C. GDF SUEZ Energy Romania S.A. solicita amplasarea unei statii de protectie catodica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice de gaze naturale ingropate.

Potrivit art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, “Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate. Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii”.

Fata de cele prezentate, supunem analizei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Ploiesti proiectul de hotarâre privind „Amplasare statie de protectie catodica pe locatia” str. Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti, judetul Prahova

Consilieri:

Dumitru Cristian

Ganea Cristian

Popa Constantin

Popa Gheorghe

Bolocan Iulian

MUNICIPIUL PLOIESTI
DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

AVIZAT,

VICEPRIMAR,
Iulian Teodorescu

23.X.2013

RAPORT DE SPECIALITATE

privind concesionarea directă a unui teren in suprafata de 1 mp către SC GDF SUEZ Energy Romania SA în vederea executarii lucrarilor de *„Amplasare statie de protectie catodica pe locatia"* str. Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti, judetul Prahova

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

Cererea SC GDF SUEZ Energy Romania SA prin care solicita concesionarea terenului în suprafata de 1 mp, în vederea *„Amplasare statie de protectie catodica pe locatia"* str. Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti, judetul Prahova a fost analizata în cadrul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti - Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comerț, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale în sedinta din data de 05.02.2013 si a fost avizata favorabil.

Prin scrisoarea inregistrate la Municipiul Ploiesti cu nr.10768/14.06.2012 S.C. GDF SUEZ Energy Romania S.A. solicita amplasarea unei statii de protectie catodica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice de gaze naturale ingropate.

Prin adresa nr.420/16.07.2012, Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri din Domeniul Public si Privat, a comunicat urmatoarele:

Suprafata de teren situata in Ploiesti, str.Petrolului nr.16 – in incinta Liceului Tehnologic Tehnologic "1 Mai" face parte din domeniul public al Municipiului Ploiesti. Mentionam faptul ca in baza Hotararii nr.94/2009 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti a fost transmis in administrare catre Liceul Tehnologic Tehnologic "1 Mai", imobilul (constructii si teren) situat in Ploiesti, str.Petrolului nr.16, incheindu-se in acest sens contractul de administrare nr.10101/2009.

Reglementarile urbanistice transmise prin adresa nr.304256/2012, prin care Directia Generala de Dezvoltare Urbana a comunicat urmatoarele:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti, aprobat prin Hotararea nr.209/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, amplasamentul de mai sus este teren aflat in intravilan municipiului Ploiesti.

Prin adresa nr. 815/10.09.2012, Grupul Scolar Industrial „1 Mai" Ploiesti isi da acceptul de amplasare a instalatiei de protectiei catodica a conductelor de gaze in incinta Grupului Scolar Industrial „1 Mai". Executia lucrarilor se va face numai in vacantele scolare, iar la finalul lucrarilor, terenul afectat trebuie sa fie readus la starea initiala.

Prin adresa nr. 307073/05.11.2012, Directia Generala de Dezvoltare Urbana a comunicat urmatoarele:

Avand in vedere cele de mai sus precum si avizele si acordurile favorabile obtinute de la Agentia pentru Protectia Mediului, Serviciul de Gospodarire Urbana, Grupul Scolar Industrial "1Mai", va comunicam ca suntem de acord cu amplasarea instalatiilor de protectie catodica cu injectie de curent si bransament electric pentru cele trei locatii solicitate, cu respectarea conditiilor din avizele mentionate."

Potrivit art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, "Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate. Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii".

Singurele cazuri in care este permisa concesionarea directa, fara licitatie publica, sunt cele prevazute de articolul 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, conform caruia terenurile destinate construirii se pot concesiona fara licitatie publica, cu plata taxei de redeventa stabilite potrivit legii, ori pot fi date in folosinta pe termen limitat, dupa caz, in urmatoarele situatii:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publica sau de binefacere, cu caracter social, fara scop lucrativ, altele decat cele care se realizeaza de catre colectivitatile locale pe terenurile acestora;

Fata de cele prezentate, supunem analizei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Ploiesti proiectul de hotarâre privind „Amplasare statie de protectie catodica pe locatia: str. Petrolului, nr.16(in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploiesti, judetul Prahova

DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
Florin Petrache

VIZAT,
DIRECTIA ECONOMICA
DIRECTOR EXECUTIV,
Nicoleta Craciunoiu

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Simona ALBU

ANEXA 1

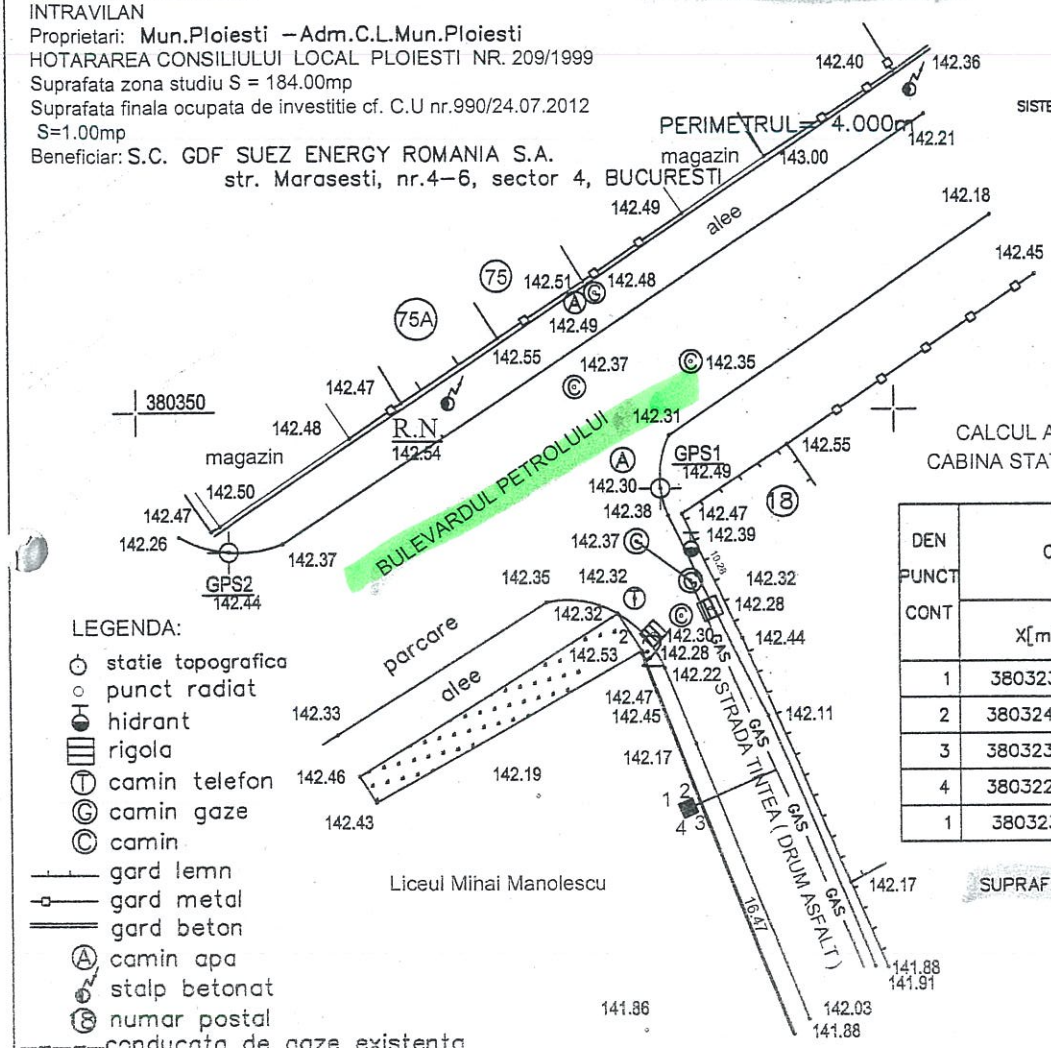
SUPORT TOPOGRAFIC IN VEDEREA
OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
SCARA 1:500

Teritoriul: Ploiesti
Localitatea: mun. Ploiesti
INTRAVILAN
Proprietari: Mun.Ploiesti –Adm.C.L.Mun.Ploiesti
HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL PLOIESTI NR. 209/1999
Suprafata zona studiu S = 184.00mp
Suprafata finala ocupata de investitie cf. C.U nr.990/24.07.2012
S=1.00mp
Beneficiar: S.C. GDF SUEZ ENERGY ROMANIA S.A.
str. Marasesti, nr.4–6, sector 4, BUCURESTI

SUPRAFATA = 1.000mp

PERIMETRUL= 4.000m

PROIECTIA: Stereografica 1970
SISTEM DE REFERINTA: Marea Neagra 1975



LEGENDA:
- statie topografica
- punct radiat
- hidrant
- rigola
- camin telefon
- camin gaze
- camin
- gard lemn
- gard metal
- gard beton
- camin apa
- stalp betonat
- numar postal
- conducata de gaze existenta

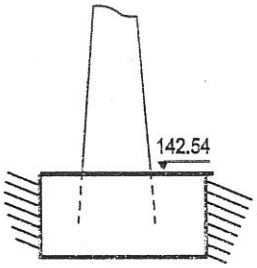
CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETEI
CABINA STATIE PROTECTIE CATODICA

DEN PUNCT CONT	COORDONATE X[m]	COORDONATE Y[m]	DIST [m]
1	380323.881	581985.615	
2	380324.276	581986.534	1.000
3	380323.357	581986.929	1.000
4	380322.962	581986.011	1.000
1	380323.881	581985.615	1.000

SUPRAFATA = 1.000mp

581950
380300
141.76
582000

REPER NIVELMENT
STALP BETON



TOGES SERV S.R.L.

S.C. TOGES SERV S.R.L. PLOIESTI	OBIECT: SUPORT TOPOGRAFIC IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE AMPLASARE INSTALATIE DE PROTECTIE CATODICA CU INJECTIE DE CURENT SI BRANSAMENT ELECTRIC IN ZONA B-DUL PETROLULUI, MUN. PLOIESTI, JUDETUL PRAHOVA	NR. PROIECT

	NUMELE	SEMNATURA	SCARA 1:500
INTOCMIT	IONESCU L.		
DESENAT	ZIDARESCU M.		
VERIFICAT	IONESCU L.		DATA 05.2013
CONTROL STAS	IONESCU A.		
APROBAT	LUNGU A.		

PLAN DE SITUATIE

FAZA P.T.

NR.PLAN 4321

ANEXA NR 2.

S.C. FIDOX S.R.L.

Localitatea Purcăreni, judeţul Braşov

- Evaluări intreprinderi, bunuri mobile şi proprietăţi imobiliare

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant

MUNICIPIUL PLOIEȘTI

DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

TEREN INTRAVILAN

BULEVARDUL PETROLULUI NR.16

PLOIEȘTI

Data: 04.09.2013

Referitor la: Evaluare - **TEREN INTRAVILAN – BULEVARDUL PETROLULUI NR.16 - MUNICIPIUL PLOIEŞTI**

S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizaţia nr.23/01.01.2013, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular al ANEVAR cu legitimaţia nr. 14997, în baza acordului cadru de prestări servicii nr.3813/25.02.2013 şi a contractului subsecvent nr.14534/02.09.2013 încheiat cu MUNICIPIUL PLOIEŞTI, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menţionat mai sus, aparţinând MUNICIPIULUI PLOIEŞTI.

1. Obiectul supus evaluării şi scopul lucrării Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat pe bulevardul Petrolului nr.16 – municipiul Ploieşti, judeţ Prahova cu suprafaţă măsurată de 1,00 mp necesar amplasării unei instalaţii de protecţie catodică cu injecţie de curent şi branşament electric de către SC GDF Suez Energy România SA.

2. Scopul evaluării este estimarea *valorii de piaţă* a bunului imobil menţionat mai sus, aşa cum este definită în Standardele Internaţionale de Evaluare 2011, conform IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare, IVS 102 – Implementare, IVS 103 – Raportarea evaluării şi IVS 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, este definirea, explicarea şi estimarea *valorii de piaţă a bunului imobil în vederea concesionării.*

3.Proprietarul bunului imobil MUNICIPIUL PLOIEŞTI

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

5. Data evaluării : 04.09.2013

Data inspectării bunului mobil: 24.07.2013.

6.Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standarde Internaţionale de Evaluare 2011;
- IVS 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 04.09.2013

7.Valoarea propusă Raportul de evaluare determină valoarea proprietăţii imobiliare în vederea concesionării. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării şi a rezultat în urma calculelor efectuate şi din analiza comparativă a datelor deţinute de evaluator.

Pentru proprietatea imobiliară susmenţionată, evaluatorul propune următoarele valori

Valoarea terenului este :

217,00 LEI ≈ 49,00 EURO

(217,00 LEI / mp ≈ 49,00 EURO / mp)

Valoarea nu conţine TVA

curs LEI / EURO = 4,4358 LEI din 04.09.2013

Valoarea redevenţei este :

8,68 LEI/AN ≈ 1,96 EURO/AN

Valoarea nu conţine TVA

curs LEI / EURO = 4,4358 LEI din 04.09.2013

Evaluator Autorizat - Membru Titular - PANTEL OVIDIU Legitimaţia Nr. 14997 Specializarea: EI, EPI, EBM Valabil 2013

8. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea estimată se referă la bunul imobil menţionat mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)

Data : 04.09.2013 Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panţel Ovidiu

Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile 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 şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi 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 : 04.09.2013 Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panţel Ovidiu

Capitolul 1
GENERALITĂŢI

1.1 Identificarea bunului imobil – obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat pe bulevardul Petrolului nr.16 – municipiul Ploieşti, judeţ Prahova cu suprafaţă măsurată de 1.00 mp necesar amplasării unei instalaţii de protecţie catodică cu injecţie de curent şi branşament electric de către SC GDF Suez Energy România SA.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piaţă a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în standardele ANEVAR (Uniunea Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România) şi în Standardele Internaţionale de Evaluare 2011, în vederea stabilirii valorii de piaţă al terenului în vederea concesionării.

1.3. Utilizarea evaluării

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

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

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a ***valorii de piaţă*** (cu particularităţile prezentate în continuare) a proprietăţii aşa cum este aceasta definită în Standardul Internaţional de Evaluare 2011 şi IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare, IVS 102 – Implementare, IVS 103 – Raportarea evaluării şi IVS 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare.

Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunostinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.***

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi recomandările cuprinse în – IVS 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare.Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparaţia vânzărilor. ***Abordarea prin comparaţia vânzărilor se bazează pe analiza comparativă a proprietăţii de evaluat cu proprietăţi similare care au fost vândute, luând în considerare o serie de criterii de comparaţie în funcţie de care se realizează corecţii ale valorilor.***

1.5. Data inspecţiei

Inspecţia proprietăţii a fost realizată în 24.07.2013 în prezenţa reprezentanţilor proprietarului MUNICIPIUL PLOIEŞTI cu sediul în Ploieşti, b-ul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentată de IULIAN BĂDESCU – PRIMAR şi a reprezentanţilor viitorului concesionar. Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietăţii.

1.6. Data estimării valorii. La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client la data inspecţiei, dată la care sunt disponibile datele şi informatiile şi la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna septembrie 2013. Data evaluării este **04.09.2013**.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON şi în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4358 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 04.09.2013. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb şi evoluţia acestuia comparativ cu puterea de cumpărare şi cu nivelul tranzacţiilor pe piaţa imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conţin TVA.

1.8. Standardele aplicabile Metodologia de calcul a *valorii de piaţă* a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor ANEVAR :

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

Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informaţii)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia proprietăţii imobiliare;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Informaţiile şi sursele de informaţii utilizate în acest raport sunt:

- Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- Catalog "Aplicaţii cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL Bucureşti 2010
- Îndrumar pentru evaluare –T; EVALUAREA TERENULUI editura IROVAL Bucureşti 2013
- Informaţii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători şi cumpărători imobiliari de pe piaţă judeţului Prahova, informaţii privind cererea şi oferta preluate de la agenţii imobiliare şi din publicaţii de profil, informaţii care au fost sintetizate în analiza pieţei imobiliare;
- Adresele de pe internet www.imobiliare.ro
- Responsabilitatea asupra veridicităţii informaţiilor preluate de la solicitantul lucrării aparţine celor care le-au pus la dispoziţia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţiile furnizate de terte părţi sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare stiinţifică necesară pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părţilor componente, nici nu a inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiţii limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale şi acţionarea în instanţă a vinovaţilor.

1.13. Responsabilitatea faţă de terţi Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct.1.3. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

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 şi de a dispune de el în mod exclusiv şi perpetuu cu respectarea dispoziţiilor legale. Identificarea proprietăţii imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat pe bulevardul Petrolului nr.16 – municipiul Ploieşti, judeţ Prahova cu suprafaţă măsurată de 1,00 mp necesar amplasării unei instalaţii de protecţie catodică cu injecţie de curent şi branşament electric de către SC GDF Suez Energy România SA.

2.2. Situaţia juridică

Proprietatea imobiliară susmenţionată aparţine PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI PLOIEŞTI cu sediul în Ploieşti, b-ul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentată de IULIAN BĂDESCU - PRIMAR.. Nu a fost prezentat vreun act şi nici nu avem cunoştinţă despre o situaţie litigioasă care să aibă ca obiect al litigiului proprietatea în studiu.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietăţii imobiliare

Amplasamentul proprietăţii imobiliare evaluate se află în intravilanul municipiului Ploieşti, jud Prahova

Tipul zonei de amplasare:

▪ Zona semicentrală a localităţii,
În zonă se află:
▪ Zonă industrială şi de servicii
Gradul de poluare (rezultat din observaţii ale evaluatorului, fără expertizare): poluare absentă
Concluzie privind zona de amplasare a proprietăţii imobiliare: **Zonă semicentrală industrială şi servicii, cu posibilităţi de dezvoltare. Poluare absentă.**

2.4. Descrierea proprietăţii imobiliare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat pe bulevardul Petrolului nr.16 – municipiul Ploieşti, judeţ Prahova cu suprafaţă măsurată de 1,00 mp necesar amplasării unei instalaţii de protecţie catodică cu injecţie de curent şi branşament electric de către SC GDF Suez Energy România SA. Terenul este 100% plat.

Capitolul 3
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieţei şi subpieţei proprietăţii imobiliare

Piaţa reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţurilor.
Conceptul de piaţă este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor şi a vânzătorilor de a-şi desfăşura activitatea fără restricţii. Participanţii din piaţă pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.
Piaţa studiată este cea a terenurilor în general.
Natura zonei studiate este: zona industrială şi de servicii.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăţi de acelaşi tip pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-o anumită perioadă de timp, în situaţia în care factorii : populaţia, venitul, preţurile viitoare şi preferinţele consumatorilor rămân constante.
Având în vedere că terenurile sunt relativ puţin căutate, putem afirma că cererea este redusă mult şi nu se întrevăd semne de revigorare apropiată a activităţii economice.
Un element important care va influenţa intensitatea cererii şi implicit preţurile de tranzactionare îl va reprezenta dezvoltarea continuă a comerţului şi serviciilor.

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăţi de acelaşi tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-o anumită perioadă de timp.
Oferta de proprietati similare este relativ mică, numărul fiind limitat datorită expectativei atât a vânzătorilor cât şi a cumpărătorilor, expectativă care se datorează crizei economico-financiare.
Din studiul ofertelor imobiliare s-au găsit terenuri similare ofertate, rezultând o piaţă cu oarecare interes pentru acest tip de spaţii.

3.4. Echilibrul pieţei

Echilibrul pieţei este determinat de raportul dintre cerere şi ofertă. În comparaţie cu pieţele de bunuri, de valori imobiliare sau de mărfuri, pieţele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulţi factori cum sunt o ofertă relativ inelastică şi o localizare fixă a proprietăţii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piaţă.
În acest moment piaţa este în stagnare evidentă, numărul tranzacţiilor imobiliare fiind deosebit de scăzut. În ceea ce priveşte tranzacţiile cu proprietăţi imobiliare similare celei evaluate, şi acestea sunt reduse datorită tot factorilor enumeraţi mai sus.

Capitolul 4
DEFINIŢII IVS (INTERNATIONAL VALUATION STANDARD)

Abordarea prin cost – oferă o indicaţie asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obţinerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin piaţă – oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.
Abordarea prin venit – oferă o indicaţie asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Chiria de piaţă – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la *data evaluării,* între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.
Cumpărător special – un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o *valoare specială,* datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia şi care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piaţă.
Data evaluării – data la care se aplică opinia asupra valorii.
Drepturi imobiliare – toate drepturile, participaţiile şi beneficiile legate de *proprietatea imobiliară.*
Fond comercial – orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participaţie la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.
Imobilizare necorporală – un activ nemonetar care se manifestă prin proprietăţile sale economice. Aceasta nu are substanţă fizică, dar asigură drepturi şi beneficii economice proprietarului său.
Investiţie imobiliară – proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deţinută de proprietar pentru a obţine venituri din chirii sau pentru creşterea 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 desfăşurării normale a activităţii.
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 tranzacţie de un participant tipic pe piaţă, la *data evaluării.*
Proprietate generatoare de afaceri – orice tip de *proprietate imobiliară* desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietăţii reflectă potenţialul comercial pentru acea afacere.
Proprietate imobiliară – terenul şi toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci şi minerale, elementele care au fost ataşate terenului, cum ar fi clădirile şi construcţiile de pe amplasament şi toate elementele permanent ataşate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice şi electrice care asigură funcţionarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât şi deasupra solului.
Tip al valorii – o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.
Valoare de investiţie – valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potenţial, pentru o anumită investiţie sau în scopuri de exploatare.
Valoare justă – preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi.
Valoare specială – o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un *cumpărător special.*
Valoarea de piaţă – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării,* între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi 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 şi raţionament 1. Aplicarea principiilor din aceste standarde, la situaţiile specifice, va cere exercitarea raţionamentului. Acest raţionament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv şi nu ar

trebui să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua rezultatul evaluării. Raţionamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării, *tipul valorii* şi orice alte ipoteze aplicabile valorii.
Independenţă şi obiectivitate 2. Procesul de evaluare impune evaluatorului să aplice raţionamente imparţiale cu privire la încrederea care trebuie atribuită diferitelor date faptice sau ipoteze utilizate pentru a ajunge la o concluzie asupra valorii. Pentru ca o evaluare să fie credibilă, este important ca acele raţionamente să fie receptate ca fiind aplicate într-un mediu care promovează transparenţa şi minimizează influenţa oricăror factori subiectivi care influenţează procesul.
3. Multe ţări au legi sau reglementări care permit numai anumitor persoane să evalueze anumite clase de active, pentru diferite scopuri. În plus, multe corpuri profesionale şi furnizori de servicii de evaluare au coduri etice care cer identificarea şi dezvăluirea potenţialelor conflicte de interese. Scopul acestor standarde este acela de a elabora principii şi definiţii recunoscute la nivel internaţional pentru efectuarea şi raportarea evaluărilor. Ele nu se referă la relaţiile dintre clienţii evaluărilor şi evaluatori, iar problemele referitoare la comportamentul deontologic şi etic al evaluatorilor revin organizaţiilor profesionale sau altor organizaţii care au un rol de reglementare pentru evaluatori.
4. Chiar dacă regulile de conduită pentru evaluatori nu fac obiectul acestor standarde, totuşi este fundamentală aplicarea de controale şi proceduri adecvate, pentru a se asigura gradul de independenţă şi 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, cerinţele sunt prezentate în standardul corespunzător.
Competenţă 5. Deoarece evaluarea solicită exercitarea abilităţii şi raţionamentului profesional, este esenţial ca evaluările să fie efectuate de către o persoană sau de o firmă care posedă abilităţile tehnice adecvate, experienţă şi cunoştinţe despre subiectul evaluării, despre piaţa pe care acesta se comercializează şi despre scopul evaluării.
6. În cazul evaluărilor complexe sau a unui număr mare de active, este acceptabil pentru evaluator să solicite asistenţă din partea specialiştilor, în anumite aspecte ale angajamentului său integral, cu condiţia ca acest lucru să fie prezentat în sfera misiunii de evaluare
Preţ, cost şi valoare 7. Preţul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităţilor financiare, a motivaţiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, preţul 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 achiziţiona sau produce activul. Când acel activ a fost achiziţionat sau produs, costul lui devine un fapt concret. Preţul este corelat cu costul deoarece preţul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.
9. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie:(a) fie asupra celui mai probabil preţ care ar fi plătit pentru un activ, în cadrul unui schimb,(b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deţinerea unui activ.O valoare de schimb este un preţ 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 părţi titulare a proprietăţii.
10. Cuvântul „evaluare" se referă atât la valoarea estimată (concluzia evaluării), cât şi 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 distincţia clară între sensurile alternative, se utilizează cuvinte adiţionale
Piaţa 11. O piaţă este mediul în care bunurile şi serviciile se comercializează între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţului. Conceptul de piaţă presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricţii între cumpărători şi vânzători. Fiecare parte va reacţiona la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alţi factori de stabilire a preţului,ca şi la propria lor înţelegere a utilităţii relative a bunurilor sau serviciilor şi la nevoile şi dorinţele individuale.
12. Pentru a estima cel mai probabil preţ care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înţelegerea dimensiunii pieţei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece preţul obtenabil va depinde de numărul cumpărătorilor şi vânzătorilor de pe piaţa particulară la *data evaluării*. Pentru a avea un efect asupra preţului, cumpărătorii şi vânzătorii trebuie să aibă acces pe piaţă. O piaţă

poate fi definită pe baza unor criterii variate. Acestea sunt:(a) bunurile sau serviciile care se comercializează, de exemplu piaţa autovehiculelor este diferită de piaţa aurului,(b) limitările dimensiunii sau distribuţiei, de exemplu un producător de bunuri ar putea să nu deţină infrastructura de distribuţie 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 piaţa bunurilor sau serviciilor similare poate fi locală, regională, naţională sau internaţională.

13. Totuşi, cu toate că în orice moment o piaţă poate fi independentă şi poate fi puţin influenţată de activitatea de pe alte pieţe, pe o anumită perioadă de timp pieţele se vor influenţa reciproc. De exemplu, la o anumită dată, preţul unui activ dintr-o ţară poate fi mai mare decât cel care ar putea fi obţinut în altă ţară, pentru un activ identic. Dacă sunt ignorate orice efecte posibile de distorsiune, cauzate de restricţiile guvernamentale de comercializare sau de politicile fiscale, în timp, furnizorii ar majora oferta de marfă către ţara în care pot obţine un preţ ridicat şi ar diminua oferta către ţara în care preţul a fost micşorat, aducând astfel preţurile la aproximativ acelaşi nivel.

14. Dacă din context nu rezultă în mod clar, referinţele din IVS cu privire la piaţă se referă la piaţa pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la *data evaluării,* şi la care au acces mulţi participanţi pe piaţă, inclusiv proprietarul curent.

15. Rareori pieţele funcţionează perfect, cu un echilibru constant între ofertă şi cerere şi cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecţiuni. Pot fi imperfecţiuni obişnuite ale pieţei: fluctuaţii ale ofertei, creşteri sau diminuări bruşte ale cererii sau asimetria cunoştinţelor deţinute de participanţii pe piaţă. Deoarece participanţii pe piaţă reacţionează la aceste imperfecţiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piaţă să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preţ de piaţă trebuie să reflecte condiţiile de pe piaţa relevantă, existente la *data evaluării*, şi nu preţul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Activitatea pieţei 16. Gradul de activitate pe orice piaţă va fluctua. Deşi ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activităţii pieţei, pe o perioadă lungă de timp, pe multe pieţe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mică faţă de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu piaţa este mai activă sau mai puţin activă faţă de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o delimitare clar definită între o piaţă activă şi o piaţă inactivă.

17. Când cererea este mai mare faţă de ofertă, se aşteaptă ca preţurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piaţă a mai multor vânzători şi, deci, o activitate în creştere. Opusul este cazul când cererea este mică şi preţurile scad. Totuşi, nivelurile diferite ale activităţii sunt mai degrabă un răspuns la mişcarea preţurilor decât o cauză a acesteia. Tranzacţiile pot avea loc şi au loc pe pieţe care, în mod curent, sunt mai puţin active decât este normal şi, ceea ce este important, cumpărătorii potenţiali vor avea în minte un preţ pentru care sunt dispuşi să intre pe piaţă.

18. Informaţiile despre preţ de pe o piaţă inactivă pot fi totuşi o dovadă a *valorii de piaţă*. O perioadă de scădere a preţurilor este posibil să cunoască atât o diminuare a nivelurilor activităţii, cât şi o creştere a vânzărilor care pot fi considerate „forţate". Totuşi, pe pieţele în declin, există vânzători care nu acţionează sub constrângerea de a vinde şi a nu ţine cont de dovada preţurilor realizate de astfel de vânzători ar însemna ignorarea realităţilor pieţei.

Participanţii pe piaţă 19. Informaţiile din IVS, cu privire la participanţii pe piaţă, se referă la toate persoanele, companiile sau la alte entităţi care sunt implicate în tranzacţii curente sau care intenţionează să intre într-o tranzacţie cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa şi orice optici atribuite participanţilor pe piaţă sunt cele specifice acelor cumpărători şi vânzători sau cumpărătorilor şi vânzătorilor potenţiali, activi pe o piaţă la *data evaluării* şi nu cele ale unor anumite persoane sau entităţi.

20. În efectuarea unei evaluări bazate pe date de piaţă, circumstanţele faptice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumpărător potenţial nu sunt relevante, deoarece atât vânzătorul hotărât, cât şi cumpărătorul hotărât sunt persoane sau entităţi ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piaţă. Aceste atribute suntcomentate în cadrul conceptual referitor la *valoarea de piaţă* Cadrul

conceptual cere, de asemenea, excluderea oricărui element al *valorii speciale* sau oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorităţii participanţilor pe piaţă

Factorii specifici entităţii 21. Factorii care sunt specifici unui anumit cumpărător sau vânzător şi care nu sunt disponibili participanţilor pe piaţă sunt excluşi din datele de intrare utilizate la o evaluare bazată pe informaţii de piaţă. Exemple de factori specifici entităţii, care pot să nu fie disponibili majorităţii participanţilor pe piaţă, sunt următorii:(a) valoarea suplimentară rezultată din crearea unui portofoliu de active similare,(b) sinergii unice dintre activ şi alte active deţinute de entitate,(c) drepturile sau restricţiile 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 entităţii sau că vor fi disponibili altora pe piaţă se face de la caz, la caz. De exemplu, se poate ca un activ să nu se tranzacţioneze în mod normal ca element de sine stătător, ci ca parte a unui grup. Orice sinergii cu activele înrudite vor fi transferate participanţilor pe piaţă împreună cu transferul grupului şi deci, nu sunt specifice entităţii.

23. Dacă obiectivul evaluării este determinarea valorii pentru un anumit proprietar, în evaluarea activului sunt reflectaţi factorii specifici entităţii. Următoarele exemple prezintă situaţiile în care poate fi cerută valoarea pentru un anumit proprietar:(a) fundamentarea deciziilor de investiţii,(b) verificarea performanţei unui activ.

Agregarea 24. Adesea, valoarea unui activ individual este dependentă de asocierea lui cu alte active relaţionate. Exemple sunt:(a) compensarea activelor şi datoriilor într-un portofoliu de instrumente financiare,(b) un portofoliu de proprietăţi care se completează unele pe celelalte, oferind cumpărătorului potenţial fie un venit ridicat, fie o prezenţă în locaţii strategice,(c) un grup de maşini dintr-o linie de producţie sau programul informatic necesar pentru funcţionarea unei/unor maşini,(d) reţete şi brevete de invenţie care susţin un brand,(e) teren, clădiri şi imobilizări corporale mobile interdependente utilizate într-o întreprindere.

25. Când se cere evaluarea activelor care sunt deţinute în combinaţie 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 tranzacţiei ipotetice, relaţia şi motivaţia părţilor şi măsura în care activul este expus pe piaţă. În funcţie de scopul evaluării, tipul adecvat al valorii va fi diferit. Un *tip al valorii* ar trebui să fie în mod clar diferenţiat de:(a) abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicaţie 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 situaţii 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 preţ care ar fi obţinut într-un schimb ipotetic pe o piaţă liberă şi concurenţială. În această categorie se încadrează *valoarea de piaţă*, aşa cum este definită în aceste standarde;(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obţine din deţinerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate şi poate să nu aibă nicio relevanţă pentru participanţii pe piaţă. În această categorie se încadrează *valoarea de investiţie* şi *valoarea specială*, aşa cum sunt definite în aceste standarde;(c) a treia se referă la estimarea preţului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părţi specifice pentru schimbul unui activ. Deşi părţile ar putea să fie independente între ele şi negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piaţă, iar preţul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietăţii pentru părţile implicate, decât cele de pe piaţă, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează *valoarea justă,* aşa 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. Deşi 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 excepţia cazului când, în documentul respectiv, se fac referinţe fără echivoc la IVS. Astfel de tipuri ale valorii trebuie să fie interpretate şi aplicate conformprevederilor din documentul sursă. Exemple de *tipuri ale valorii,* care sunt definite în alte reglementări, sunt diferitele baze de evaluare fundamentate în Standardele Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS) şi în alte standarde de contabilitate.

Valoarea de piaţă 30. *Valoarea de piaţă* este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şiîn care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

31. Definiţia *valorii de piaţă* se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:(a) „suma estimată" se referă la un preţ exprimat în unităţimonetare, plătibil pentru activ, într-o tranzacţie nepărtinitoare de piaţă. *Valoarea de piaţă* este preţul cel mai probabil care se poate obţine în mod rezonabil pe piaţă, la *data evaluării*, în conformitate cu definiţia *valorii de piaţă*. Acesta este cel mai bun preţ obtenabil în mod rezonabil de către vânzător şi cel mai avantajos preţ obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preţ estimat, majorat sau micşorat de clauze sau situaţii speciale, cum ar fi o finanţare atipică, operaţiuni de vânzare şi lease-back, contraprestaţiile sau facilităţile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum şi 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 preţul efectiv de vânzare. Este preţul dintr-o tranzacţie care întruneşte toate elementele definiţiei valorii de piaţă la *data evaluării*;(c) „la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea şi circumstanţele pieţei curente, aşa cum sunt ele la *data efectivă a evaluării* şi nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare. Definiţia presupune şi realizarea simultană a schimbului şi încheierii contractului de vânzare, fără orice fluctuaţie a preţului care ar putea altfel să apară;(d) „între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu şi obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preţ. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziţionează în conformitate mai degrabă cu realităţile pieţei curente şi cu aşteptările pieţei curente, decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existenţă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preţ mai mare decât preţul cerut pe piaţă. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piaţa";(e) „şi un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preţ, nici unul pregătit pentru a rezista la un preţ care este considerat a fi nerezonabil pe piaţa curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condiţiile pieţei, la cel mai bun preţ accesibil pe piaţa liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preţ. Circumstanţele faptice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste consideraţii, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;(f) „într-o tranzacţie nepărtinitoare" este una care are loc între părţi care nu au o relaţie anumită sau specială, de exemplu, între compania mamă şi companiile sucursale sau între proprietar şi chiriaş, care ar face ca nivelul preţului să nu fie caracteristic pentru piaţă, sau să fie majorat prin includerea unui element al *valorii speciale*. Tranzacţia la *valoarea de piaţă* se presupune că are loc între părţi fără legătură între ele, fiecare acţionând în mod independent; *(g)* „după un marketing adecvat" înseamnă că activul ar fi expus pe piaţă în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preţ obtenabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiţia *valorii de piaţă.* Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obţinerea celui mai bun preţ pe piaţa la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piaţă nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcţie de tipul activului şi de condiţiile pieţei. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenţia unui număr adecvat de participanţi pe piaţă. Perioada de expunere are loc înainte de *data evaluării;(h)* „în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent" presupune că atât

cumpărătorul hotărât, cât şi vânzătorul hotărât sunt informaţi, de o manieră rezonabilă, despre natura şi caracteristicile activului, despre utilizărileefective şi potenţiale ale acestuia, precum şi despre starea în care se află piaţa la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoştinţe în mod prudent, pentru a căuta preţul cel mai favorabil corespunzător poziţiilor asumate în tranzacţie. Prudenţa se apreciază prin referire la situaţia pieţei de la *data evaluării* şi nelua în considerare eventualele informaţii ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă activele pe o piaţă cu preţuri în scădere, la un preţ care este mai mic decât preţurile de piaţă anterioare. În astfel de cazuri, valabile şi pentru alte schimburi de pe pieţele care înregistrează modificări ale preţurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acţiona în conformitate cu cele mai bune informaţii de piaţă, disponibile la data evaluării;(i) „şi fără constrângere" stabileşte faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacţia, dar niciuna nu este nici forţată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

32. Conceptul *valoare de piaţă* presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială pe care participanţii acţionează în mod liber. Piaţa unui activ ar putea fi o piaţă internaţională sau o piaţă locală. Piaţa poate fi constituită din numeroşi cumpărători şi vânzători sau poate fi o piaţă caracterizată printr-un număr limitat de participanţi pe piaţă. Piaţa pe care este expus activul pentru vânzare este cea pe care activul care se schimbă este tranzacţionat normal

33. *Valoarea de piaţă* a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea şi care este posibilă, permisă legal şi 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 piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul 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 contribuţia 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 participanţii pe piaţă,(b) să reflecte cerinţa de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic,(c) cerinţa ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piaţă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Costuri de tranzacţionare 36. *Valoarea de piaţă* este preţul estimat de tranzacţionare a unui activ, fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare şi fără a se face o corecţie pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacţiei.

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

38. Aceasta este un *tip al valorii* specific entităţii. Deşi valoarea pentru proprietar a unui activ poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obţinută din vânzarea lui către o altă parte, acest *tip al valorii* reflectă beneficiile obţinute de o entitate din deţinerea unui activ şi, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. *Valoarea de investiţie* reflectă situaţiile şi obiectivele financiare ale entităţii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanţei investiţiei. Diferenţa dintre *valoarea de investiţie* a unui activ şi v*aloarea lui de piaţă* reprezintă motivaţia pentru cumpărători sau pentru vânzători de a intra pe piaţă.

Valoarea justă 39. *Valoarea justă* este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi.

40. Definiţia valorii juste din IFRS este diferită de cea de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiţia valorii juste din IFRS este coerentă cu *valoarea de piaţă*. Definiţia şi aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în IVS 300 *Evaluări pentru raportarea financiară.*

41. Pentru alte scopuri decât pentru utilizarea în situaţiile financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piaţă. Valoarea justă* cere estimarea preţului care este just pentru ambele părţi identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecar parte le va obţine din tranzacţie. Aceasta, de obicei, este aplicată în contextul judiciar. În contrast, *valoarea de piaţă* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obtenabil de către participanţii pe piaţă, să nu fie luat în considerare.
42. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât v*aloarea de piaţă.* Deşi, în multe cazuri, preţul care este just pentru ambele părţi va fi egal cu cel obtenabil pe piaţă, vor fi situaţii în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piaţă,* cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietăţii.
43. Exemple de utilizare a *valorii juste* includ:(a) determinarea unui preţ care este just pentru acţionariatul unei întreprinderi necotate, deoarece preţul pentru doi deţinători anumiţi poate fi just pentru aceştia, dar diferit de preţul care ar putea fi obţinut pe piaţă,(b) determinarea unui preţ care ar fi just pentru un locator şi 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 v*aloare specială,* datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia, care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piaţă.
46. *Valoarea specială* poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător, decât pentru alţi cumpărători de pe piaţă. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. *Valoarea de piaţă* cere eliminarea oricărui element al *valorii speciale*, deoarece la orice moment dat se presupune că există un cumpărător hotărât şi nu un anumit cumpărător hotărât.
47. Când *valoarea specială* este identificată, aceasta ar trebui raportată şi diferenţiată clar de *valoarea de piaţă.*
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 situaţiile 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 acţiuni este transferat fie ca pachet, fie în considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic.
51. Când se stabileşte o ipoteză prin care se asumă situaţii 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 condiţionată de o schimbare în situaţiile curente, sau că aceasta reflectă un punct de vedere care nu ar fi luat în considerare de participanţii de pe piaţă, la data evaluării.
52. Ipotezele şi *ipotezele speciale* trebuie să fie rezonabile şi să fie relevante în raport cu scopul pentru care este cerută evaluarea.

Vânzări forţate 53. Termenul „vânzare forţată" se utilizează deseori în situaţiile când un vânzător este constrâns să vândă şi, în consecinţă, nu are la dispoziţie o perioadă de marketing adecvată. Preţul care ar putea fi obţinut în aceste situaţii va depinde de natura presiunii asupra vânzătorului şi de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziţie o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecinţele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Cu excepţia cazului când natura presiunii şi motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, preţul obtenabil într-o vânzare forţată nu poate fi estimat în mod realist. Preţul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forţată va reflecta mai degrabă situaţiile lui speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiţia *valorii de piaţă*. Preţul obtenabil într-o vânzare forţată are numai întâmplător o legătură cu *valoarea de piaţă* sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forţată" este o descriere a situaţiei în care are loc schimbul şi nu un *tip al valorii* distinct.

54. Dacă se cere o indicaţie asupra preţului obtenabil într-o vânzare forţată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecinţele imposibilităţii de a vinde în perioada specificată, prin emiterea unor ipoteze adecvate.

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

55. Vânzările de pe o piaţă inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forţate", deoarece un vânzător ar putea spera la un preţ mai bun dacă condiţiile de piaţă se îmbunătăţesc. Cu excepţia 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 definiţiei *valorii de piaţă*

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

Abordarea prin piaţă 57. *Abordarea prin piaţă* oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

58. Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare
care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit 59. *Abordarea prin venit* oferă o indicaţie 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 viaţă utilă şi 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 şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea 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 opţiunilor.

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 indicaţie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obţinerii unui activ cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
64. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia preţul, pe care un cumpărător de pe piaţă îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepţia cazului în care sunt implicaţi factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc şi alţii asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puţin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierii. În acest caz, trebuie făcute corecţii asupra costului activului alternativ, în funcţie 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 şi la alte informaţii 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:
• preţurile obţinute 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 faţă de risc a participanţilor pe piaţă.
69. O credibilitate mai mare poate fi acordată, în mod normal, datelor de intrare reale; totuşi, când acestea sunt mai puţin relevante, de exemplu, când dovada despre tranzacţiile reale este învechită, când fluxurile de numerar istorice nu sunt indicative pentru fluxurile de numerar viitoare sau când informaţia despre costul efectiv este costul istoric, se poate acorda o relevanţă 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 puţine date de intrare, trebuie avută o grijă deosebită la analiza şi verificarea acestora.
71. În cazul în care datele de intrare conţin dovezi despre o tranzacţie, ar trebui luate precauţii când se verifică dacă termenii tranzacţiei respective au fost conformi cu cei precizaţi în *tipul valorii* cerut.
72. Natura şi 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 piaţă* pot fi utilizate diferitele abordări şi metode, cu condiţia să se bazeze pe date obţinute din piaţă. *Abordarea prin piaţă* va utiliza, prin definiţie, date de intrare derivate din piaţă. Pentru a indica *valoarea de piaţă, abordarea prin venit* ar trebui să fie aplicată prin utilizarea datelor de intrare şi a ipotezelor care ar fi adoptate de către participanţii pe piaţă. Pentru a indica *valoarea de piaţă* utilizându-se *abordarea prin cost*, ar trebui determinat costul şi deprecierea aferente unui activ cu aceeaşi utilitate, prin intermediul analizei costurilor şi deprecierii existente pe piaţă. Disponibilitatea datelor şi situaţiile de pe piaţa activului evaluat vor determina care metodă este cea mai relevantă şi adecvată. Fiecare abordare sau metodă ar trebui să ofere o indicaţie despre *valoarea de piaţă,* dacă se bazează pe date oferite de piaţă, analizate în mod corespunzător.
73. În general, abordările şi metodele de evaluare sunt aceleaşi pentru orice tipuri de evaluări. Totuşi, evaluarea diferitelor tipuri de active implică surse diferite de date, care trebuie să reflecte piaţa pe care activele vor fi evaluate. De exemplu, investiţia în *proprietatea imobiliară* deţinută de o companie va fi evaluată în contextul pieţei imobiliare relevante pe care se comercializează *proprietatea imobiliară*, în timp ce acţiunile aceleiaşi companii vor fi evaluate în contextul pieţei pe care se tranzacţionează acţiunile.

IVS 230 DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

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

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

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

3. Pentru respectarea cerinţelor din IVS 101, paragrafele 2(g) şi 2(h), de prezentare a amplorii investigaţiei şi a naturii şi surselor de informaţii utilizate, trebuie incluse următoarele considerente:

- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra *proprietăţii imobiliare* şi a oricăror drepturi înrudite relevante;
- amploarea oricărei inspecţii;
- responsabilitatea pentru informaţiile despre suprafaţa amplasamentului şi suprafeţele oricărei clădiri;
- responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor şi stării oricărei clădiri;
- amploarea investigaţiei privind natura, specificaţiile şi adecvarea serviciilor; existenţa oricăror informaţii privind starea solului şi a fundaţiei;
- responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potenţiale.

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

- că a apărut o modificare fizică specificată, de exemplu o clădire propusă este evaluată ca şi 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 proprietăţii imobiliare

C1. Dreptul asupra *proprietăţii imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, folosi şi dispune de teren şi construcţii. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietăţii imobiliare:
(a) dreptul absolut asupra oricărei suprafeţe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda şi a dispune de teren şi de orice clădiri existente pe acesta, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate şi unor îngrădiri stabilite prin lege; b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de folosinţă a unei suprafeţe specificate de teren sau clădiri, pentru o anumită perioadă, de exemplu conform clauzelor unui contract de închiriere;(c) un drept de folosinţă a terenului sau clădirilor, fără un drept exclusiv de folosinţă, de exemplu dreptul de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

C2 Drepturile asupra proprietăţii imobiliare pot fi deţinute în comun, caz în care mai mulţi titulari îl pot partaja sau individual, când fiecare titular deţine o anumită cotă-parte.

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

Ierarhia drepturilor C4. Aceste tipuri diferite de drepturi asupra *proprietăţii 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 părţi sau asupra întregii sale proprietăţi. Drepturile de închiriere acordate direct de către titularul dreptului absolut de proprietate sunt drepturi de „închiriere iniţială". Dacă nu este interzis prin termenii contractului de închiriere, titularul dreptului de închiriere iniţială poate închiria o parte sau întreaga proprietate unei terţe părţi, care este numită drept de subînchiriere. Durata dreptului de

subînchiriere va fi întotdeauna mai scurtă decât durata închirierii iniţiale, din care provine, chiar şi cu o singură zi.

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

• deşi 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, restricţii impuse de proprietarul anterior sau restricţii impuse prin contract;

• un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârşitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, din care a fost creat. Contractul de închiriere va include în mod normal obligaţiile chiriaşului, de exemplu plata chiriei şi a altor cheltuieli. De asemenea, poate impune condiţii sau restricţii, cum ar fi modul de folosinţă a proprietăţii sau modul de transfer al dreptului către o terţă parte;

• un drept de folosinţă poate fi deţinut în mod perpetuu sau pe o perioadă determinată. Dreptul poate depinde de acţiuneadeţinătorului de a face plăţile sau de a respecta anumite condiţiiconvenite.

C6. De aceea, când se evaluează un drept asupra *proprietăţii imobiliare* este necesar să se identifice natura drepturilor deţinute de titularul acelui drept şi să se aibă în vedere orice limitări sau sarcini impuse de existenţa altor drepturi asupra aceleiaşi proprietăţi. În mod frecvent, suma valorilor diferitelor drepturi individuale asupra aceleiaşi proprietăţi va fi diferită de valoarea dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini.

C7. Drepturile asupra proprietăţii imobiliare sunt definite prin constituţie şi adesea sunt reglementate de legislaţia naţională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietăţii 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 locaţiune, 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 piaţă.*

C9. *Chiria de piaţă* este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată la *data evaluării,* între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

C10. Comentariile prezentate pentru definiţia similară a *valorii de piaţă* din IVS - *Cadrul general,* pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiţiei *chiriei de piaţă.* În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micşorată de clauze, contraprestaţii sau facilităţi speciale. „Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piaţa tipului de proprietate imobiliară, la *data evaluării,* între participanţii pe piaţă. O valoare a *chiriei de piaţă* ar trebui să fie prezentată numai în corelaţie 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. Frecvenţa plăţii chiriei şi baza calculării variaţiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere şi trebuie să fie identificate şi înţelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum şi obligaţiile locatarului

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

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

C14. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altui drept asupra *proprietăţii imobiliare,* care a fost recent tranzacţionat sau care poate fi disponibil pe piaţă, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparaţie adecvată. Unităţile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru clădiri sau a preţului pe hectar pentru teren. Alte unităţi folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă

omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu în cazul producţiei agricole. O unitate de comparaţie este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios şi este aplicată proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparaţie utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii pe piaţa relevantă.

C15. În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informaţii despre preţul comparabil se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare şi tranzacţiei, din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate. Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *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 *investiţii 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 spaţiu 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 potenţial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potenţialului comercial al proprietăţii 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 câştigul sau „randamentul" pe care un investitor l-ar aştepta sau câştigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aştepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum şi riscurile şi recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă şi simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situaţia că, în perioadele viitoare, venitul se aşteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se aşteaptă pe piaţă 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 şi 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 şi pe riscurile şi recompensele proprietarului, ataşate 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 potenţial, în baza criteriilor de investiţii proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilităţii cerută de aceştia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piaţă*, rata va proveni din examinarea rentabilităţilor implicite din preţul plătit pentru drepturile asupra *proprietăţii imobiliare* tranzacţionate pe piaţă, între participanţii pe piaţă.

C20. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacţiile de piaţă. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată

plecând de la o „rată fără risc" a rentabilităţii, corectată pentru riscurile şi oportunităţile adiţionale specifice dreptului particular asupra *proprietăţii imobiliare.*

C21. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde şi 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 inflaţiei sau deflaţiei viitoare aşteptate.

Abordarea prin cost C22. Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierii). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a preţurilor de tranzacţionare pentru proprietăţi similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietăţii imobiliare specializate, adică a proprietăţii imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piaţă, cu excepţia cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

C 23. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietăţii cu un echivalent modern, la *data evaluării.* O excepţie este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietăţii subiect pentru a furniza aceeaşi utilitate unui participant pe piaţă, 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 şi cheltuielile de finanţare care ar fi suportate de un participant pe piaţă, pentru producerea unui activ echivalent.

C24. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecţiei pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puţin valoroasă proprietatea subiect pentru un potenţial cumpărător faţă de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcţională şi economică a proprietăţii subiect, în comparaţie cu echivalentul său modern.

Aplicabilitatea şi limitările tehnicilor de evaluare a terenului

1. Comparaţia directă

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

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

RESTRICŢII – lipsa vânzărilor şi a datelor de comparaţie pot subţia argumentele pentru susţinerea valorii estimate.

2 Extracţia

PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului şi construcţiilor se scade din preţul total de vânzare al proprietăţii pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuţia clădirii este în general scăzută şi relativ uşor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICŢII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuţia valorii construcţiilor, estimate la costul lor net.

3 Alocarea

PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului şi valoarea proprietăţii este determinat din analiza vânzărilor comparabile şi este aplicat preţul de vânzare al proprietăţii 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.

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

4.Tehnica reziduală

PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piaţa, 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 informaţii despre vânzările de teren

RESTRICŢII – Această tehnică este considerată de justiţie ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiţii , valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acurateţe, venitul net din exploatarea proprietăţii este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât şi ale terenului sunt disponibile pe piaţă.

5 Capitalizarea rentei funciare

PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piaţă se aplică rentei funciare a proprietăţii respective

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

RESTRICŢII – Poate fi necesară o corecţie a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piaţă.

6.Analiza parcelării şi dezvoltării

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

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

RESTRICŢII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informaţii referitoare la vânzarea şi costurile necesare amenajărilor şi construcţiilor pe loturi

Capitolul 5
EVALUAREA IMOBILULUI

5.1. Generalităţi

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie bunul imobil format din teren intravilan situat pe bulevardul Petrolului nr.16 – municipiul Ploieşti, judeţ Prahova cu suprafaţă măsurată de 1,00 mp necesar amplasării unei instalaţii de protecţie catodică cu injecţie de curent şi branşament electric de către SC GDF Suez Energy România SA.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.

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

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

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

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

Imobilele existente în zonă sunt de natura spaţii industriale se dorește ca terenul să fie concesionat, terenul este liber. CMBU este cea actuală.

5.3. Evaluarea proprietăţii

5.3.1. Evaluarea terenului prin metoda comparaţiilor directe

Pentru determinarea valorii de piaţă s-a utilizat metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate şi pe site-urile agenţiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Situarea terenului	Suprafaţa	Front stradal	Utilităţi	Construcţie pe teren	Preţ / mp
Ploieşti	300 mp	8,40 m	toate	Nu	99,67 EUR/mp
Ploieşti	480 mp	- m	toate	Nu	40,00 EUR/mp
Ploieşti	910 mp	11,00 m	toate	Nu	100,00 EUR/mp
Ploieşti	510 mp	10,00 m	toate	Da	14,50 EUR/mp

Terenul evaluat:

Situarea terenului	**Suprafaţa**	**Front stradal**	**Utilităţi**	**Preţ / mp**
Ploieşti	1 mp	-	da	-

valoarea proprietăţii evaluate = preţul proprietăţii comparabile ± corecţii

Valoarea de piaţă terenului prin metoda comparaţiei, este:

217,00 LEI ≈ 49,00 EURO

(217,00 LEI / mp ≈ 49,00 EURO / mp)

Valoarea nu conţine TVA

curs LEI / EURO = 4,4358LEI din 04.09.2013

ANEXA 1 - COMPARAŢII TEREN

Elemente de comparaţie	Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.2	Comp.4
Adresă	Ploieşti - b-ul Petrolului	Ploieşti - zona Buna Vestire	Ploieşti- zona Sud	Ploieşti - zona Mărăşeşti	Ploieşti - zona Buna Vestire
Suprafaţă	1,00	300,00	480,00	910,00	510,00
Front stradal (ml)	-	8,40	-	11,00	14,50
Acces	-	un front	un front	un front	un front
Data	04.09.2013	04.09.2013	04.09.2013	04.09.2013	04.09.2013
Preţ de ofertă/vânzare (€/mp)		**99,67**	**40,00**	**100,00**	**114,00**
1 Tip tranzacţie		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Corecţie %		-15%	-15%	-15%	-15%

	Corecţie (€/mp)		-14,95	-6,00	-15,00	-17,10
	Preţ corectat (€/mp)		**84,72**	**34,00**	**85,00**	**96,90**
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecţie (€/mp)		0	0	0	0
	Preţ corectat (€/mp)		**84,72**	**34,00**	**85,00**	**96,90**
3	Condiţii de piaţă (data)	04.09.2013	04.09.2013	04.09.2013	04.09.2013	04.09.2013
	Corecţie (€/mp)		0	0	0	0
	Preţ corectat (€/mp)		**84,72**	**34,00**	**85,00**	**96,90**
4	Condiţii de finanţare	cash	cash	cash	cash	cash
	Corecţie (€/mp)		0	0	0	0
	Preţ corectat (€/mp)		**84,72**	**34,00**	**85,00**	**96,90**
5	Condiţii de vânzare	concesionar	liber	liber	liber	liber
	Corecţie %	special	5%	5%	5%	5%
	Corecţie (€/mp)		4,24	1,70	4,25	4,85
	Preţ corectat (€/mp)		**88,96**	**35,70**	**89,25**	**101,75**
6	Zonare	periferic	superior	inferior	superior	superior
	Corecţie %		-15%	5%	-15%	-10%
	Corecţie (€/mp)		-13,34	1,79	-13,39	-10,17
	Preţ corectat (€/mp)		**75,61**	**37,49**	**75,86**	**91,57**
7	Tip	Construcţii industrial	Construcţii rezidenţial	Construcţii rezidenţial	Construcţii rezidenţial	Construcţii rezidenţial
	Corecţie % (cf.stud.piata)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecţie (€/mp)		-7,56	-3,75	-7,59	-9,16
	Preţ corectat (€/mp)		**68,05**	**33,74**	**68,28**	**82,41**
8	Utilităţi	toate	da	da	da	da
	Corecţie (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preţ corectat (€/mp)		**68,05**	**33,74**	**68,28**	**82,41**
9	Construit	liber	liber	liber	liber	liber
	Corecţie (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preţ corectat (€/mp)		**68,05**	**33,74**	**68,28**	**82,41**
10	Front stradal	-	8,40	-	11,00	14,50
	Corecţie %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecţie (€/mp)		-6,81	-3,37	-6,83	-8,24
	Preţ corectat (€/mp)		**61,25**	**30,36**	**61,45**	**74,17**
11	Suprafaţă	1,00	300	480	910	510
	Corecţie %		-20,00%	-25,00%	-30,00%	-25,00%
	Corecţie (€/mp)		-12,25	-7,59	-18,43	-18,54
	Preţ corectat (€/mp)		**49,00**	**22,77**	**43,01**	**55,63**
PREŢ CORECTAT (€/mp)			**49,00**	**22,77**	**43,01**	**55,63**
CORECŢIA TOT. NETĂ			**-50,67**	**-17,23**	**-56,99**	**-58,37**
CORECŢIA TOT. NETĂ %			**-51%**	**-43%**	**-57%**	**-51%**
CORECŢIA TOT.BRUTĂ ABSOLUTĂ (€)			**59,15**	**24,20**	**65,49**	**68,06**
CORECŢIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			**69,81%**	**71,17%**	**77,04%**	**70,24%**
VALOARE PROPUSĂ (€/mp)			**49,00**			
VALOARE PROPUSĂ (Lei/mp)			**217,00**			
VALOARE TOTALĂ TEREN (€)			**49,00**			
VALOARE TOTALĂ TEREN (Lei)			**217,00**			

Corecţia brută procentuală cea mai mică este la C.1, deci valoarea propusă este 49,00 Euro/mp

Justificarea corecţiilor :
Tipul tranzacţiei – s-a aplicat o corecţie de – 15% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie
Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea subiect este ocupată de proprietar. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vănzare.
Condiţiile de vănzare – subiectul va fi concesionat, comparabilele fiind de vânzare liberă se aplică o corecţie de 5%
Zonare – încadrarea terenului în funcţie de zonă, terenurile comparabile fiind în zone superioare se aplică o corecţie de -15%
Tip teren –s-au aplicat corecţii de -10%
Utilităţi – nus-au aplicat corecţii
Construit – terenul subiect este liber, nu s-au aplicat corecţii
Front stradal – s-au aplicat deoarece subiectul nu are front stradal
Suprafaţa – s-au aplicat corecţii procentuale pentru diferenţele de suprafaţă

5.4.STABILIREA REDEVENŢEI
Conform prevederilor legale *" Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea Consiliului Judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente ".*
În condiţiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încat să asigure numai recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare a terenului.

Valoarea este un concept economic referitor la preţul cel mai probabil, convenit de vânzătorii şi cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preţ care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiţie a valorii. Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului şi se bazează pe ipotezele şi condiţiile limitative enunţate în raport. Deşi estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre şi pe informaţiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piaţă într-un interval scurt de timp sau a situaţiilor speciale ce pot interveni în tranzacţia unei proprietăţi. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietăţii trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare" a valorii proprietăţii în condiţiile date de definiţia Valorii de Piaţă, aşa cum apare ea în Standardele Internaţionale de Evaluare.

1. VALOARE TEREN = 49,00 EURO
2. PERIOADA DE RECUPERARE A VALORII TERENULUI = 25 ANI
3. DURATA CONCESIONĂRII = 49 ANI
4. REDEVENŢĂ TEREN = 49,00 : 25 = 1,96 EURO/AN

Capitolul 6
RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă.

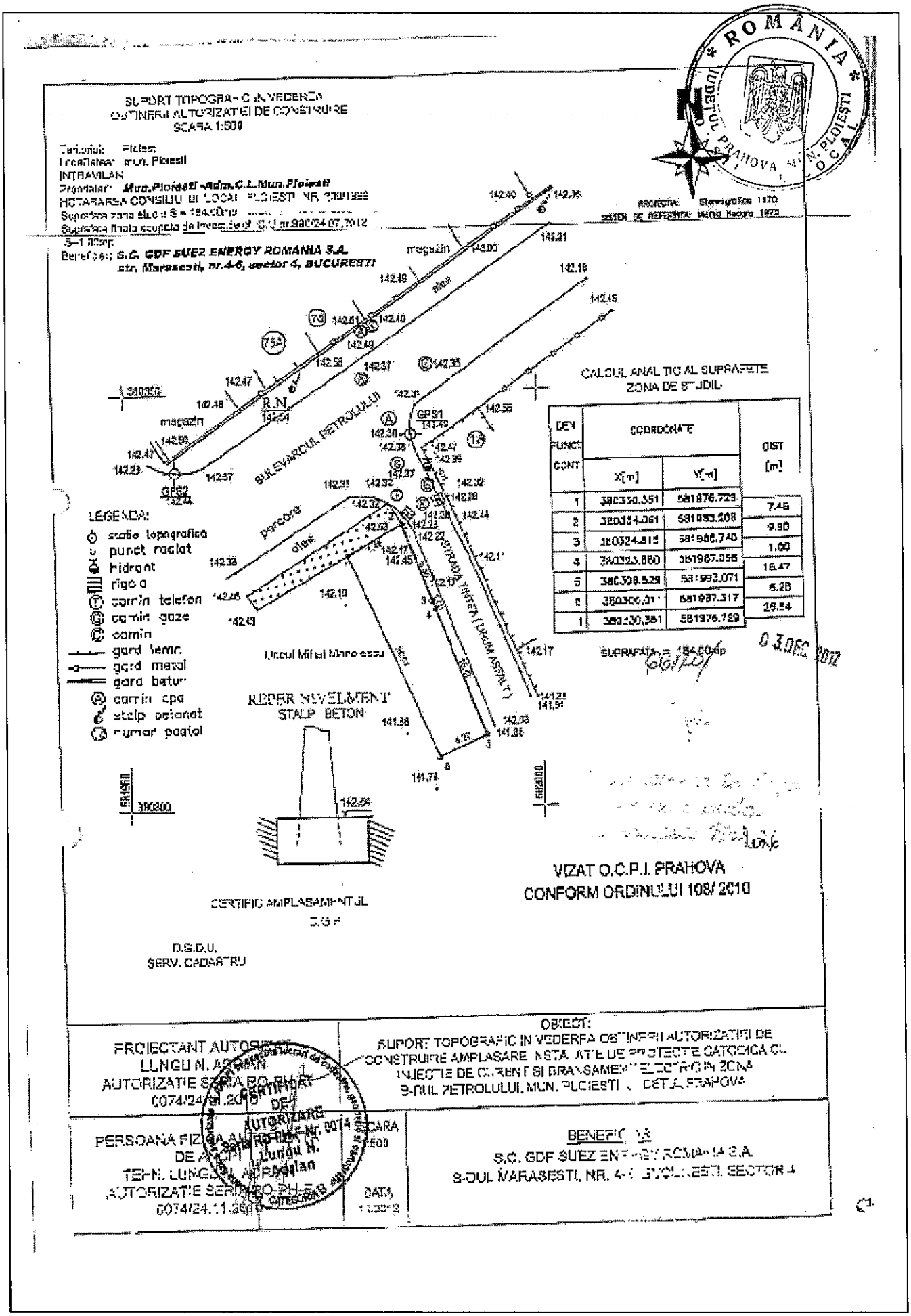
Valoarea este o predicţie.

În concluzie :

Valoarea terenului este :
217,00 LEI ≈ 49,00 EURO
(217,00 LEI / mp ≈ 49,00 EURO / mp)
Valoarea nu conţine TVA
curs LEI / EURO = 4,4358 LEI din 04.09.2013

Valoarea redevenţei este :
8,68 LEI/AN ≈ 1,96 EURO/AN
Valoarea nu conţine TVA
curs LEI / EURO = 4,4358 LEI din 04.09.2013

Data: 04.09.2013 Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panţel Ovidiu

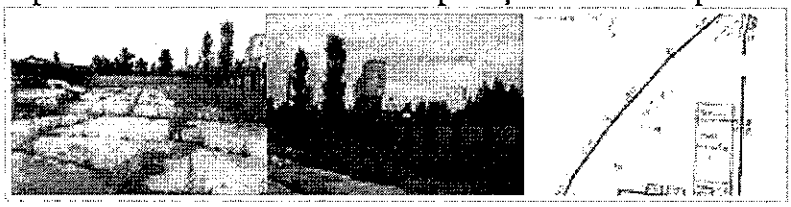


DEN PUNCT CONT	COORDONATE X[m]	COORDONATE Y[m]	DIST [m]
1	380330.351	581976.723	7.46
2	380334.061	581983.208	9.80
3	380324.815	581986.745	1.00
4	380323.880	581987.056	16.47
5	380308.529	581993.071	6.28
6	380300.317	581987.317	26.54
1	380330.351	581976.723	

1. Vanzare teren Ploiesti zona Buna Vestire 99,67 EUR/ mp
Tip teren: intravilan constructii Suprafaţă teren: 300 mp Front stradal: 8,40 m

Suprafaţă teren:300 mp
Front stradal: 8,40 m
Nr. fronturi: 1
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcţie pe teren:Nu
Modificat la: 05/09/2013 UtilităţiApa Canalizare Gaz Curent

2.Vanzare teren lot 480mp Ploiesti, zona Sud 40 EUR/ mp
Tip teren: intravilan constructiiSuprafaţă teren: 480 mp



Suprafaţă teren:480 mp
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcţie pe teren:Nu
Modificat la: 05/09/2013 UtilităţiApa Canalizare Gaz Curent

3. Vanzare teren intravilan, zona Marasesti 100 EUR/ mp
Tip teren: intravilan constructiiSuprafaţă teren: 910 mpFront stradal: 11 m

Suprafaţă teren:910 mp
Front stradal: 11 m
Nr. fronturi: 2
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcţie pe teren:Nu
Modificat la: 17/07/2013 UtilităţiApa Canalizare Gaz Curent

4.Vanzari terenuri Ploiesti, zona Buna Vestire 114 EUR/mp
Tip teren: intravilan constructiiSuprafaţă teren: 510 mpFront stradal: 14.5 m
Construcţie pe teren
Suprafaţă teren:510 mp
Front stradal: 14.5 m
Nr. fronturi: 2
Tip teren: constructii
Clasificare teren: intravilan
Construcţie pe teren:Da

2013/07/24 08:42

2013/07/24 08:42

Act aditional nr. 3
la contractul de administrare nr. 10101/05.05.2009

„**PARTILE CONTRACTANTE:**

1. Municipiul Ploiesti, cu sediul in Ploiesti, B-dul Republicii, nr. 2, judetul Prahova, reprezentat prin domnul Primar Iulian Badescu, avand calitatea de proprietar de pe o parte

si

2. Consiliul de Administratie al Liceului Tehnologic 1 Mai, cu sediul in Ploiesti, B-dul Petrolului, nr. 16, reprezentat prin Director Nistor Daniela, ce se legitimeaza cu C.I. seria PH nr. 569241 eliberat de SCLEP Ploiesti, la data de 22.09.2005, cod numeric personal 2651102293126, in calitate de administrator pe de alta parte.

Convin, in temeiul art. 1270 Cod civil asupra urmatoarelor modificari contractuale.

Art.1. Grup Scolar 1 Mai va avea denumirea Liceu Tehnologic 1 Mai, conform Hotararii Consiliului Local nr.177/27.04.2012.

Art.2. Se modifica componenta Consiliului de Administratie al Liceului Tehnologic 1 Mai, in functia de director fiind numita doamna Nistor Daniela, conform deciziei nr. 1699/29.08.2012, emisa de catre Inspectoratul Scolar Judetean Prahova.

Restul clauzelor prevazute in contractul de administrare nr.10831/13.05.2009 raman neschimbate.

Prezentul act aditional a fost incheiat in data de _____ in 2 (doua) exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
Municipiul Ploiesti
Primar,
Iulian BADESCU

ADMINISTRATOR,

Director,
Daniela NISTOR

Directia de Gestiune Patrimoniu
Director Executiv,
Florin PETRACHE

Directia Tehnic - Investitii
Director executiv adjunct,
Madalina CRACIUN

Directia Management Financiar-Contabil,
Contracte
Director Executiv,
Cristina VLAICU

Directia Administratie Publica Juridic
Contencios, Achizii Publice, Contracte
Director executiv,
Simona ALBU

DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL INVENTARIERE SI EVIDENTA
BUNURI DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT
NR.420/ 16.07.2012.

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI
CONSILIUL LOCAL

Avizat,
Director Executiv Adjunct,
Amedeo Florin Tabirca

Catre,
SERVICIUL VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE

Urmare adresei dumneavoastra inregistrata la nr.420/2012, prin care solicitati regimul juridic al unor suprafete de teren solicitate de catre S.C. GDF SUEZ Energy Romania S.R.L. in vederea amplasarii unor statii de protectie catodica (SPC) prin scrisorile nr.10767/2012, nr.10768/2012 si nr.10769/2012 va comunicam urmatoarele:

- suprafata de teren situata in Ploiesti, str. Gh. Gr. Cantacuzino (conform planului anexat) – in spatiul verde din fata sediului S.C. Coca Cola Ploiesti face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publica, cu completarile si modificarile ulterioare si figureaza in „Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al municipiului Ploiesti", Anexa F2,– spatii verzi intravilane, zona Gh. Gr. Cantacuzino, pagina 795, pozitia 6;
- conform planului anexat, suprafata de teren situata in Ploiesti, str. Petrolului nr.16 (conform planului anexat) - in incinta Liceului Tehnologic "1 Mai" face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti. Mentionam faptul ca in baza Hotararii nr.94/2009 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti a fost transmis in administrare catre Liceului Tehnologic "1 Mai", imobilul (constructii si

teren) situat in Ploiesti, str. Petrolului nr.16, incheindu-se in acest sens contractul de administrare nr.10101/2009.

- suprafata de teren situata in Ploiesti, str. Gandului (conform planului anexat) - la limita de proprietate cu imobilele din str. Gandului nr.6 si nr.8 (teren aferent strazii Gandului) face parte din domeniul public al localitatii, potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publica, cu completarile si modificarile ulterioare si a Hotararii de Guvern nr.548/1999.

SEF SERVICIU,
Gabriela Mindrutiu

INTOCMIT:
N.M./2 EX.
13.07.2012

DIRECŢIA ADMINISTRATIE PLUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE
SERVICIUL APLICAREA LEGILOR PROPRIETATII
Telefon 0244/516699 int. 204, 205 Fax 0244/545941

20 IUN 2012

SVPC 23.07.2012

Către,
Direcţia de Gestiune Patrimoniu
Serviciul Valorificare Patrimoniu, Contracte

Ca urmare a adresei dvs. nr. 423/20.06.2012, vă comunicăm următoarele :

1. Referitor la imobilul din str. **Ploiesti, Gh. Gr. Cantacuzino din fata sediului Coca Cola**, am identificat in baza de date a serviciului nostru doua notificari formulate in baza Legii nr.10/2001 prin care se solicită restituirea în natură a terenului situat în Ploieşti, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 287-285, jud. Prahova, (actual amplasament pentru Coca-Cola şi Fabrica de bere Efes Pilzener) si o cerere formulata in baza Legii nr.247/2005:

-Notificarea formulată de petiţionarii Sersea Aglaia, Sersea Niculae, Sorescu Ana, Berciu Camelia, Gheorghe Elena şi Sersea Vasile, în baza Legii nr.10/2001 înregistrată la Primăria Municipiului Ploieşti sub nr. 732/09.01.2002, prin care se solicită restituirea în natură a terenului situat în Ploieşti, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 287-285, jud. Prahova, (actual amplasament pentru Coca-Cola şi Fabrica de bere Efes Pilzener) a fost analizată în şedinţa Comisiei pentru analizarea şi soluţionarea notificărilor formulate potrivit Legii nr.10/2001 din data de 28.02.2002.

Potrivit procesului verbal nr. 8, Comisia a propus respingerea cererii de restituire a terenului situat în Ploieşti, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 287-285, jud. Prahova, întrucât pe de-o parte terenul solicitat este agricol, iar pe de altă parte, această suprafaţă de teren a fost reconstituită de Comisia Locală a Comunei Poseşti de aplicare a Legii nr. 18/1991, republicată.

Ca atare, s-a emis Dispoziţia Primarului Municipiului Ploieşti nr. 583/13.03.2002 prin care **respinge cererea notificată** a petiţionarilor Sersea Aglaia, Sersea Niculae, Sorescu Ana, Berciu Camelia, Gheorghe Elena şi Sersea Vasile în care se solicită dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului (în suprafaţă de 1 ha) situat în Ploieşti, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 287-285, jud. Prahova, întrucât terenul solicitat a fost reconstituit conform Legii nr. 18/1991, republicată de către Comisia Locală a Comunei Poseşti (adeverinţa nr. 136/16.11.2000), împrejurare ce nu intră sub incidenţa Legii nr. 10/2001.

- Notificarea formulată de petiţionarii Sersea Aglaia, Sersea Niculae, Sorescu Ana, Berciu Camelia, Gheorghe Elena şi Sersea Vasile, în baza Legii nr.10/2001 înregistrată la Primăria Municipiului Ploieşti sub nr. 65/03.01.2002, prin care se solicită restituirea în natură a terenului situat în Ploieşti, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 287-285, jud. Prahova, (actual amplasament pentru Coca-Cola şi Fabrica de bere Efes Pilzener) a fost analizată în şedinţa Comisiei pentru analizarea şi soluţionarea notificărilor formulate potrivit Legii nr.10/2001 din data de 05.07.2002.

Potrivit procesului verbal nr. 13, Comisia a propus respingerea cererii de restituire a terenului situat în Ploieşti, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 287-285, jud. Prahova, întrucât pe de-o

parte terenul solicitat este agricol, iar pe de altă parte, această suprafaţă de teren a fost reconstituită de Comisia Locală a Comunei Poseşti de aplicare a Legii nr. 18/1991, republicată.

Ca atare, s-a emis Dispoziţia Primarului Municipiului Ploieşti nr. 2945/18.07.2002 prin care **respinge cererea notificată** a petiţionarilor Sersea Aglaia, Sersea Niculae, Sorescu Ana, Berciu Camelia, Gheorghe Elena şi Sersea Vasile în care se solicită dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului 9 în suprafaţă de 1 ha) situat în Ploieşti, str. Gh. Gr. Cantacuzino nr. 287-285, jud. Prahova, întrucât terenul solicitat a fost reconstituit conform Legii nr. 18/1991, republicată de către Comisia Locală a Comunei Poseşti (adeverinţa nr. 136/16.11.2000). împrejurare ce nu intră sub incidenţa Legii nr. 10/2001. Împotriva acestei dispoziţii s-a formulat contestaţie în instanţa de judecată.

- Cererea nr. 16B/23.08.2005 formulată în temeiul Legii nr. 247/19.07.2005 prin care d-l Sersea Nicolae a solicitat reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenului în suprafaţa de 1 ha, situat în Ploieşti, str. Cantacuzino, unde s-a construit Fabrica de bere Efes Pilzener, cerere ce a fost **respinsă** atat de Comisia Locală de Fond Funciar Ploiesti, cât si de Comisia Judeţeană de Fond Funciar Prahova prin Hotărârea nr.4834/2006.

Împotriva acestei soluţii s-a formulat contestaţie în instanţa de judecată.

Precizam ca nu am identificat cereri formulate in baza Legii nr.18/1991 referitoare la acest imobil.

2. Referitor la imobilele situate in Ploiest, str. Gandului nr.6 si nr.8, va facem cunoscut ca nu am identificat notificari formulate in baza Legii nr.10/2001 si nici cereri formulate in baza Legii nr.18/1991 si Legii nr. 247/2005.

3. Referitor la imobilul situat in Ploiest, str. Petrolului nr.16, va facem cunoscut ca nu am identificat notificari formulate in baza Legii nr.10/2001 si nici cereri formulate in baza Legii nr.18/1991 si Legii nr. 247/2005.

Cu consideraţie,

Director Executiv,
Simona Albu

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI JUDEŢUL PRAHOVA

Director Adjunct,
Florina Popescu

Întocmit : Dimache A.
Haisan E.
19.07.2012

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECTIA GENERALA DE DEZVOLTARE URBANA
Str. St. Greceanu nr. 11 bloc K8
100166
tel/fax: 0244 596128
www.ploiesti.ro

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

nr. înregistrare 304256/21.06.2012

20. IUL. 2012

SUPC 23.07.2012

23. IUL. 2012

Către
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE

Referitor la adresa dumneavoastra nr. 422/2012 si cu nr. 304256/21.06.2012 inregistrata la DGDU, prin care solicitati sa va comunicam punctul de vedere pentru amplasarea unor statii de protectie catolica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice de gaze naturale ingropate in Ploiesti, str. Gh. Gr. Cantacuzino in spatiul verde din fata sediului SC Coca Cola(cap traseu 202), str. Gandului pe spatiul verde de pe partea dreapta a str. Gandului la limita proprietatilor cu nr. 6 si 8 si B-dul Petrolului nr. 16 (amplasamentul conf. schitei anexa este pe str. Tintea), va comunicam urmatoarele :

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti aprobat prin Hotararea nr. 209/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, amplasamentele enumerate mai sus sunt pe trenuri aflate in intravilan municipiului Ploiesti avand urmatoarele reglementari urbanistice ;

STR. GANDULUI

- terenul este situat in UTR-S-11 (dupa care va inaintam o copie xerox)
- terenul se incadreaza in zona de impozitare D conf. HCL nr. 202/27.04.2012 prin care se propune modificarea HCL nr. 553/21.12.2011
- destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale ;

L– zona locuinte

Lmxr – subzona predominant rezidentiala cu cu restrictii pana la intocmire de PUZ/PUD

- functiunea dominanta ; locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, majoritar parter in general in zone de protectie monumente
- functiuni complementare; institutii si servicii complexe ; activitati nepoluante ; circulatii pietonale ; spatii verzi ; scuaruri
- utilizari permise ; locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie, institutii publie aferente zonelor rezidentiale, servicii profesionale, sociale, comert, activitati nepoluante, anexe gospodaresti cu regim de inaltime P ;
- utilizari interzise ; orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante, conf. art. 30 din Regulamentul General de Urbanism ;
- POT = 50%
- CUT = 1.50

B-DUL PETROLULUI

- terenul este situat in UTR-S-12 (dupa care va inaintam o copie xerox)
- terenul se incadreaza in zona de impozitare B conf. HCL nr. 202/27.04.2012 prin care se propune modificarea HCL nr. 553/21.12.2011
- destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale ;

➢ IS – zona pentru institutii publice, servicii si functiuni de interes general

-IScx– subzona constructii complexe

- functiunea dominanta - institutii publice de interes general cu functiuni complexe compusa din ; institutii publice de interes general, cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit
- functiuni complementare; activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri ;
- utilizari permise ; locuinte in bloc cu regim mixt de inaltime, servicii profesionale, sociale, comert, turism, parcari publice si aferente functiunilor admise

Jarnea Vasilica
18.07.2012/ 2 exemplare

19

nr. înregistrare
304256/21.06.2012

- utilizari interzise ; orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante, amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public
- regim de aliniere - 10.50ml din ax str. Tintea;
- POT = 50%
- CUT = 1.50

STR. GH.GR.CANTACUZINO

- terenul este situat in UTR-V-1 (dupa care va inaintam o copie xerox)
- terenul se incadreaza in zona de impozitare B conf. HCL nr. 202/27.04.2012 prin care se propune modificarea HCL nr. 553/21.12.2011
- destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale ;
I - zona unitati industriale
In – subzona unitati industriale nepoluante
- functiunea dominanta ;zona pentru unitati industriale
- functiuni complementare; zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de comunicatie, parcari publice
- utilizari permise ; activitati industrialenepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi, plantatii de protectie, circulatii, parcari
- utilizari interzise ; locuinte si institutii publie,constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada.
- POT = 60%
- CUT = 1.50

Punctul de vedere al SERVICIULUI DE DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA este general si orientativ bazat pe documentatiile de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice enumerate mai sus.

ARHITECT SEF
p. ING. RITA MARCELA NEAGU

DIRECTOR ADJUNCT
p. ING. DANIEL DUMITRU

SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA
Intocmit, Vasilica Jarnea

1 Jarnea Vasilica
18.07.2012/ 2 exemplare

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, JURIDIC-CONTENCIOS, ACHIZITII PUBLICE, CONTRACTE
SERVICIUL JURIDIC - CONTENCIOS, CONTRACTE
NR. ..... 928 ...../.....

ROMÂNIA * JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL *

- 8 AUG 2012

SVPC 13.08.2012

Catre,
DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
Serviciul Valorificare Patrimoniu, Contracte

Ca răspuns la adresa dvs. nr. **501/23.07.2012,** prin care ne solicitați informații cu privire existența unor eventuale litigii în instanța de judecată având ca obiect imobilele pentru care S.C. GDF Suez Energy Romanaia S.A. solicită amplasarea unor stații de protecție catodică, identificate conform planurilor de situație anexate de dvs., vă comunicăm următoarele :

În urma suprapunerilor de planuri efectuate de personalul de specialitate din cadrul instituției, s-a constatat că amplasamanetul din str. Gh. Gr. Cantacuzino – spațiul verde din fața sediului S.C. Coca Cola HBC Ploiești - face parte din tarlaua 56, parcela A704.

În urma verificărilor efectuate în evidențele Serviciului Juridic - Contencios, Contracte cu privire la imobilele – **tarlaua 56, parcela A704, str. Petrolului nr.16** și **str. Gândului nr.6 -** nu am identificat acțiuni în instanța de judecată cu privire la acestea.

Director
Simona Albu

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI JUDEȚUL PRAHOVA

Întocmit, cons. jur. Loredana Costache/2 ex./06.08.2012

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 304468 din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 990 **Din:** 24 IUL. 2012

In scopul:

AMPLASARE INSTALATIE DE PROTECTIE CATODICA CU INJECTIE DE CURENT SI BRANSAMENT ELECTRIC

Ca urmare cererii adresate de **SC GDF SUEZ ENERGY ROMANIA SA**,
cu domiciliul\sediul in judetul BUCURESTI, localitatea BUCURESTI SECTORUL 4,
satul -, sectorul -, cod postal -,
strada B-DL. MARASESTI,nr. 4-6,bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax -, e-mail -,
inregistrata la nr. 304468 din 03-07-2012,

Pentru imobilul ---- teren si/sau constructii ---- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal: _____,
sat/strada PETROLULUI, nr. _____, bl. _____,
sc. _____ et. _____ ap. _____, sau identificat prin: IN CURTEA LICEULUI MIHAI MANOLESCU;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 209/1999,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul se afla situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este domeniului public.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: curti-constructii.
Destinatia terenului conform planurilor urbanistice actuale : zona pentru cai de comunicatie, constructii aferente si zona institutii si servicii.
Terenul se incadreaza in zona valorica B, conform H.C.L. nr.553/2011.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR-S-12; CCr;IScx;
Suprafata ocupata :1 mp;
Utilizari permise:
-reteaua de strazi din intravilan apartinand domeniului public, parcari publice, unitati ale intreprinderilor de transporturi teritoriale, orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice si in zona de protectie a acestora,care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala,institutii publice, servicii profesionale si sociale, locuinte, activitati nepoluante.
Utilizari interzise:
-orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare, organizare si desfasurare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, amenajari provizorii sau chioscuri pe domeniul public
Utilizari permise cu conditii : orice constructie , in zona de protectie a drumurilor publice, cu respectarea art.18 si 20 din

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER, 18-07-2012
Verificat: CHIROIU DANIELA-OCTAVIA - SEF SERVICIU

R.G.U., conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice ;
-lucrarile de bransamente se vor executa in conformitate cu "Norma tehnica din 27.01.1998, privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbana si rurale"

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

LUCRARI DE CONSTRUIRE - RETELE DE UTILITATI URBANE - BRANSAMENT ELECTRIC -
LUCRARI DE CONSTRUIRE - RETELE DE UTILITATI URBANE - STATIE PROTECTIE CATODICA RETEA DISTRIBUTIE GAZE -

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: AGENTIA DE PROTECTIA MEDIULUI , str. GHEORGHE GRIGORE CANTACUZINO nr. 306 mun. PLOIESTI jud. Prahova

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;

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

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

☑ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER, 18-07-2012
Verificat: CHIROIU DANIELA-OCTAVIA - SEF SERVICIU

d) avizele si acordurile stabilitae prin certificatul de urbanism:

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

☑ alimentare cu apa	☐ gaze naturale	Alte avize/acorduri
☑ canalizare	☑ telefonizare	☐
☑ alimentare cu energie electrica	☐ salubritate	
☑ alimentare cu energie termica	☐ transport urban	

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- POLITIA RUTIERA PLOIESTI
- PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI-DIRECTIA TEHNICA SI INVESTITII
- *CONTRACT DEPOZITARE DESEURI*
- *ACORD DIRECTIA DE PATRIMONIU*

d.4) Studii de specialitate

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

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

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

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

taxa emitere autorizatie de construire 0.01 din valoarea devizului general al lucrarii

taxa autorizatie de construire 0,01 din deviz - pentru fiecare bransament, racord si bazin ecologic

NOTA: documentatia tehnica, pe baza careia se va solicita eliberarea autorizatiei de construire, va fi insotita de urmatoarele avize si studii :

- documentatia tehnica (in 2 ex. originale) va avea cadrul continut stabilit prin anexa 1 a Legii nr. 453 /2001,corelata cu cerintele avizelor si acordurilor solicitate si va fi intocmita, semnata si verificata conform Legii nr.50/1991,republicata si actualizata, in conformitate cu H.G.R. nr. 925/1995 , Legea nr.184/2001, Codul Civil, O.M.S.nr.536/1997, Legea nr. 114/1996.
- anexa la cererea pentru emiterea autorizatiei de construire;

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

PRIMAR,
IULIAN BADESCU

L.S.

SECRETAR,
IACOB OANA-CRISTINA

p. ARHITECT SEF,
NEAGU RITA-MARCELA

p. DIRECTOR ADJUNCT,
DUMITRU DANIEL

Achitat taxa de 6 lei, conform chitantei nr. 486317 din 03-07-2012

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

Intocmit: DINU CARMEN - CONSILIER, 18-07-2012
Verificat: CHIROIU DANIELA-OCTAVIA - SEF SERVICIU

30

MUNICIPIUL PLOIEŞTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEŞTI
B-dul Republicii nr. 2
100008 – Ploieşti
TEL: 0244 / 516699 ; 0244 / 515982
FAX: 0244 / 513829

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIEŞTI
ESYD
CERTIFIND
QMS Certification Accreditation no 28
Organizatie cu Sistem de Management al Calitatii Certificat ISO 9001 Certificat nr 1426 C
ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI JUDEŢUL PRAHOVA

nr. înregistrare
307073/
SAC92/01.11.2012

- 5. NOV. 2012

02. NOV. 2012

JVPC
07/11/2012

CATRE,

- DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU

SERVICIUL VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE

Spre stiinta: DIRECTIA REGIONALA CENTRU DE DISTRIBUTIE

PUNCT DE LUCRU PLOIESTI- COMP. PROTECTIE CATODICA

COM BLEJOI, SAT BLEJOI, NR. 956

Urmare a adresei dumneavoastra nr. 58/25.10.2012, inregistrata la Directia Generala de Dezvoltare Urbana cu nr. 307703/25.10.2012, prin care ne solicitati punctul de vedere privind amplasarea instalatiilor de protectie catodica in trei locatii din Ploiesti, va comunicam urmatoarele:

- pentru amplasamentele situate in Ploiesti str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, zona Coca Cola, str. Petrolului (in curtea Grupului Scolar Industrial „1Mai") si str. Gandului (la limita proprietatilor nr. 6 si nr. 8), au fost emise Certificatele de Urbanism nr. 987/27.07.2012, 990/24.07.2012, respectiv 989/27.07.2012, in care sunt mentionate informatiile privind regimul juridic, economic si tehnic privind amplasarea acestor instalatii;
- pentru amplasamentul situat in str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, facem precizarea ca Regulamentul local de Urbanism, mentioneaza la cap. 14.2- Utilizare functionala, art. 5 Utilizari permise cu conditii: „***pentru protectie retele**, conform norme specifice detinator, dar nu mai mici de 50 m de-a lungul cailor de circulatie magistrale*".

Avand in vedere cele de mai sus precum si avizele si acordurile favorabile obtinute de la Agentia pentru Protectia Mediului, Serviciul de Gospodarire Urbana, Grupul Scolar Industrial „1 Mai", anexate la adresa dumneavoastra, va comunicam ca suntem de acord cu amplasarea Instalatiilor de protectie catodica cu injectie de curent si bransament electric pentru cele trei locatii solicitate, cu respectarea conditiilor din avizele mentionate.

Cu stima,

p. ARHITECT SEF,
RITA MARCELA NEAGU

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEŞTI 2 JUDEŢUL PRAHOVA

p. DIRECTOR ADJUNCT,
DANIEL DUMITRU

SEF SERVICIU AUTORIZATII CONSTRUCTII,
DANIELA OCTAVIA CHIROIU

1 | Ing. Daniela Croitoru
01.10.2012, 3 exemplare

GRUP ŞCOLAR IND."1 MAI"
PLOIEŞTI
NR.815/10.09.2012

ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA MUN. PLOIEŞTI
CONSILIUL LOCAL

CĂTRE ,

G.D.F SUEZ

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 786/22.06.2012, vă comunicăm următoarele :

Grupul Şcolar „ 1 MAI" Ploieşti, îşi dă acceptul de amplasare a instalației de protecție catodică a conductelor de gaze , în incinta Grupului Şcolar Industrial „1 Mai".

1. Execuția lucrărilor se va face numai în vacanțele şcolare.

2 Vă atragem atenția că la finalul lucrărilor, terenul afectat să fie readus la starea inițială.

DIRECTOR ,
Prof. Constantin Chiriță

ADMINISTRATOR ,
Cazanciuc Nicolae

PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECTIA GENERALA DE DEZVOLTARE URBANA
Str. St. Greceanu nr. 11 bloc K8
100166
tel/fax: 0244 596128
www.ploiesti.ro

24. AUG. 2012

nr. înregistrare
304952/24.07.2012
305029/26.07.2012

23. AUG. 2012

Către
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI
DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL VALORIFICARE PATRIMONIU, CONTRACTE

Referitor la adresele dumneavoastra nr. 500/2012 ; 506/2012 si cu nr. 304952/24.07.2012 ; 305029/26.07.2012, inregistrate la DGDU, prin care solicitati sa va comunicam punctul de vedere pentru amplasarea unor statii de protectie catolica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice de gaze naturale ingropate in Ploiesti, str. Gh. Gr. Cantacuzino in spatiul verde din fata sediului SC Coca Cola (cap traseu 202), str. Gandului pe spatiul verde de pe partea dreapta a str. Gandului la limita proprietatilor cu nr. 6 si 8 si B-dul Petrolului nr. 16 (amplasamentul conf. schitei anexa este pe str. Tintea), va comunicam urmatoarele :

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti aprobat prin Hotararea nr. 209/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, amplasamentele enumerate mai sus sunt pe terenuri aflate in intravilan municipiului Ploiesti.

Prin adresa nr. 420/16.07.2012, Seviciul Inventariere si Evidenta Bunuri din Domeniul Public si Privat,a stabilit regimul juridic al acestor terenuri (adresa inaintata de dumneavoastra).

Reglementarile urbanistice au fost transmise prin adresa nr. 304256/2012.

Punctul de vedere al SERVICIULUI DE DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA ;

- pentru str. GANDULUI – se poate amplasa statia de protectie catolica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice de gaze naturale ingropate ;

- pentru str. Gh. Gr. Cantacuzino in spatiul verde din fata sediului SC Coca Cola (cap traseu 202) - nu se poate amplasa statia de protectie catolica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice de gaze naturale ingropate, deoarece este pe spatiul verde (conf. adresei nr. 420/16.07.2012 a Seviciului Inventariere si Evidenta Bunuri din Domeniul Public si Privat).

Conform Ordonanței de urgență nr.114/2007 pentru modificarea şi completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului :

"Art. 71 - (1) **Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi** şi/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor **este interzisă,** indiferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută."

- pentru B-dul Petrolului nr. 16 – nu se poate amplasa statia de protectie catolica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice de gaze naturale ingropate, deoarece aplasamentul solicitat se afla situat (conf. planului anexat) in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai, iar in baza Hotararii nr. 94/2009 Consiliului Local Ploiesti acest imobil a fost transmis in administrarea Liceului Tehnologic 1 Mai, incheindu-se in acest sens contractul de administrare nr. 10101/2009.

ARHITECT ŞEF
p. ING. RITA MARCELA NEAGU

DIRECTOR ADJUNCT
p. ING. DANIEL DUMITRU

SERVICIUL DE DEZVOLTARE URBANA SI METROPOLITANA
Intocmit, Vasilica Jarnea

1 Jarnea Vasilica
18.08.2012/ 2 exemplare

GDF SUEZ

MUNICIPIUL PLOIEȘTI
ÎNREGISTRARE
014682
23 AUG 2012

DIRECȚIA ACHIZIȚII ȘI AFACERI GENERALE
13 AUG. 2012
INTRARE/IEȘIRE NR: 1535

Direcția Achizitii si Afaceri Generale
Serviciul Gestionare Cladiri si Servicii Clienti interni
Număr înregistrare .....
Tel : 021/301.21.20 ; 0749/692.107
Fax : 021/301.21.53
Interlocutor: Anca Sadoveanu

Primaria mun.Ploiesti- Directia Gestiune Patrimoniu – Serv.Valorificare Patrimoniu, Contracte
Bd. Republicii nr.2 , Ploiesti
Tel. 0244/595.063
Fax 0244/513.829

Bucuresti, data 13/08/2012

Stimate Partener,

Ref. : Revenire la adresele nr.1011/06.06.2012 inregistrate la dvs. sub. Nr.10767, 10768, 10769 /14.06.2012 si raspunsul dvs.din 20.06.2012. Urgentare acordare teren in folosinta 1 mp/1 SPC in str. Gandului nr.6 , incinta Grup scolar 1 Mai str. Petrolului si in fata COCA-COLA str.Gh.Gr. Cantacuzino - Ploiesti.

In scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice G.N. ingropate (evitandu-se astfel scurgerile accidentale de gaze si urmarile nefaste ale acestora) , subscrisa SC GDF SUEZ Energy Romania SA cu sediul in Bucuresti B-dul Marasesti nr.4-6 , **va rugam sa urgentati acordarea in folosinta gratuita a terenurilor necesare amplasarii a 3 Statii de protectie catodica (SPC) pe domeniul public in mun. Ploiesti astfel :**
1 mp in str.Gandului nr.6 – in spatiul verde la limita de proprietate cu imobilele cu nr. 6 si nr.8 ,
1 mp in incinta Grup scolar 1 Mai str. Petrolului
1 mp in fata COCA COLA, la capatul liniei troleu 202 , str. Gh.Gr. Cantacuzino ,
conform Memoriilor tehnice si Planurilor de situatie depuse.

Mentionam ca potrivit Legii Energiei electrice si gazelor naturale Nr.123/10.07.2012, art. 138 , lit. d) "operatorul de distributie are dreptul sa foloseasca cu titlu gratuit terenurile proprietate publica locala ocupate de obiectivele sistemului de distributie, precum si pentru realizarea lucrarilor de executie, operare, intretinere, si reparatii, in conditiile legii"

Instalarea sistemelor de protectie catodica este necesara si obligatorie pentru asigurarea furnizarii G.N.in conditii de siguranta , SPC fiind obiective de utilitate publica.

Toate costurile ocazionate de prezenta investitie pentru amplasarea SPC, racordarea la reteaua de alimentare cu energie electrica si consumul de energie electrica necesar functionarii SPC vor fi suportate de SC GDF SUEZ Energy Romania SA.
Mentionam ca la finalul lucrarilor terenul afectat va fi readus la starea initiala.
Va multumim pentru intelegere si colaborare.

Director Directia Achizitii si Afaceri Generale

ROMÂNIA SOCIETATEA COMERCIALĂ GDF SUEZ Energy Romania S.A. J40/5447/2000 Nr. 6 DIRECȚIA ACHIZIȚII ȘI AFACERI GENERALE ROMÂNIA

Frederic Bellon

GDF SUEZ

Data

MUNICIPIUL PLOIEȘTI ROMÂNIA
ÎNREGISTRARE
Nr. 10760
14 JUN 2012
JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI

Direcția Achizitii si Afaceri Generale
Serviciul Gestionare Cladiri si Servicii Clienti interni
Număr înregistrare .....
Tel : 021/301.21.20 ; 0749/692.107
Fax : 021/301.21.53
Interlocutor: Anca Sadoveanu

Primaria mun.Ploiesti
Bd. Republicii nr.2 , Ploiesti
Tel. 0244/595.063
Fax 0244/513.829

DIRECȚIA ... ȘI AFACERI GENERALE
06. IUN. 2012
INTRARE/IEȘIRE NR. 1011

Bucuresti, data ...../05/2012

Stimate Partener,

Ref. : Solicitare acordare 1 mp teren in folosinta pt.amplasare instalatie de protectie catodica a conductelor G.N. in Ploiesti cartierul Petrolistilor, str. Petrolului nr.16 (in incinta Liceului Economic "Mihail Manolescu")

In scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice G.N. ingropate (evitandu-se astfel scurgerile accidentale de gaze si urmarile nefaste ale acestora) , subscrisa SC GDF SUEZ Energy Romania SA cu sediul in Bucuresti B-dul Marasesti nr.4-6 , **va rugam sa ne acordati in folosinta 1 mp teren necesar pentru a amplasa o Statie de protectie catodica (SPC) in mun. Ploiesti, str. Petrolului nr.16 , in spatiul verde din incinta curtii Liceului Economic "Mihail Manolescu" , conform Memoriului tehnic si Planului de situatie anexate.**

Instalarea sistemelor de protectie catodica este necesara si obligatorie pentru asigurarea furnizarii G.N.in conditii de siguranta , SPC fiind obiective de utilitate publica.

Toate costurile ocazionate de prezenta investitie pentru amplasarea SPC, racordarea la reteaua de alimentare cu energie electrica si consumul de energie electrica necesar functionarii SPC vor fi suportate de SC GDF SUEZ Energy Romania SA.

Mentionam ca la finalul lucrarilor terenul afectat va fi readus la starea initiala.
Va multumim pentru intelegere si colaborare.

ROMÂNIA * SOCIETATEA COMERCIALĂ * GDF SUEZ Energy Romania S.A. J40/5447/2000 DIRECȚIA ACHIZIȚII ȘI AFACERI GENERALE

Director Directia Achizitii si Afaceri Generale

Frederic Bellon

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

PROCES VERBAL
Incheiat astazi 05.02.2013

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

La sedinta au participat reprezentantii Directiei de Gestiune Patrimoniu

Comisia s-a intrunit in vederea analizarii următoarelor solicitari:

CAPITOLUL I – Serviciul Valorificare Patrimoniu, Contracte:

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

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

Sectiunea B - Solicitari diverse:

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

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

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

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

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

- utilizari permise: locuinte in bloc curegim mixt de inaltime, servicii profesionale, sociale, comert, turism, parcari publice si aferente functiunilor admise;

- utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante, amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public.

Se considera parcela CONSTRUIBILA, parcela care respecta urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei este de 150 m.p. si front la strada de minimum 8 m. pentru cladiri insiruite;

- suprafata minima a parcelei este 200 m.p. si front la strada de minimum 12 m.p. pentru cladiri izolate sau cuplate.

- CUT = 1.50

- POT = 50%

Punctul de vedere al Serviciului Dezvoltare Urbana si Metropolitana, avand in vedere ca in conformitate cu Legea nr. 50/1991 si Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 114/2007, concesionarea prin incredintare directa se poate face doar pentru extinderea constructiei existente, este ca **acest teren se poate incredinta spre folosinta, intr-o forma contractuala conform legislatiei in vigoare, conform reglementarilor sus menționate.**

Solicitarea S.C. PO-LARI AMP S.R.L. a fost supusa analizei Comisiei nr. 2, in data de 04.09.2012, comisia solicitand prezentarea de catre petenta a planului de situatie actualizat cu toate constructiile existente si propunerea de extindere pentru amenajare de spatii pentru centrala termica, depozitarea gunoiului menajer, parcare si terasa.

Prin adresa nr. 6239/17.09.2012, a Directiei de Gestiune Patrimoniu, a fost solicitata societatii comerciale PO-LARI AMP S.R.L. completarea dosarului depus cu documentele precizate de catre Comisie.

Prin scrisoarea inregistrata la Primaria municipiului Ploiesti la nr. 6239/03.12.2012 S.C. PO-LARI AMP S.R.L. completeaza dosarul depus cu planul de situatie actualizat, eliberat de Directia Generala de Dezvoltare Urbana, Serviciul Cadastru si GIS si planul (anexa de detaliu) cu propunerea de extindere in scopul concesionarii suprafetei de 200 mp.

Intocmit: Georgiana Ilie, Oana Bolocanu

De completat dosarul cu plan de situație în zonă detaliat, cu construcțiile existente cu cote și fotografii plus proiect de amenajare.

24. Cu privire la solicitarea inaintata de catre S.C. GDF SUEZ ENERGY ROMANIA S.A. va comunicam urmatoarele:

Prin scrisorile inregistrate la Municipiul Ploiesti la nr.10767/14.06.2012, nr.10768/14.06.2012 si nr.10768/14.06.2012, S.C. GDF SUEZ Energy Romania S.A. solicita amplasarea unor statii de protectie catodica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metyalice de gaze naturale ingropate.

Prin adresa nr.420/16.07.2012, Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri din Domeniul Public si Privat, a comunicat urmatoarele:

- suprafata de teren situata in Ploiesti, str.Gh.Gr.Cantacuzino – in spatiul verde din fata sediului S.C. Coca Cola Ploiesti face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publica, cu complementarile si modificarile ulterioare si figureaza in "Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al municipiului Ploiesti", Anexa F2, - spatii verzi intravilane zona Gh.Gr.Cantacuzino, pagina 795, pozitia 6;

- conform planului anexat, suprafata de teren situata in Ploiesti, str.Petrolului nr.16 – in incinta Liceului Tehnologic "1 Mai" face parte din domeniul public al municipiului Ploiesti. Mentionam faptul ca in baza Hotararii nr.94/2009 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti a fost transmis in administrare catre Liceul Tehnologic "1 Mai", imobilul (constructii si teren) situat in Ploiesti, str.Petrolului nr.16, incheindu-se in acest sens contractul de administrare nr.10101/2009.

- suprafata de teren situata in Ploiesti, str.Gandului – la limita de proprietate cu imobilele din str.Gandul nr.6 si nr.8 (teren aferent strazii Gandului) face parte din domeniul public al localitatii potrivit prevederilor Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publica, cu completarile si modificarile ulterioare si a Hotararii de Guvern nr.548/1999.

Reglementarile urbanistice au fost transmise prin adresa nr.304256/2012, prin care Directia Generala de Dezvoltare Urbana a comunicat urmatoarele:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti, aprobat prin Hotararea nr.209/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, amplasamentele enumerate mai sus sunt pe terenuri aflate in intravilan municipiului Ploiesti avand urmatoarele reglementari urbanistice :

STR.GANDULUI

- terenul este situat in UTR-S-11
- terenul se incadreaza in zona de impozitare D, conform HCL nr.202/27.04.2012 prin care se propune modificarea HCL nr.553/21.12.2011
- destinatia stabilita prin planuri urbanistice actuale:

L – zona locuinte

Lmxr – subzona predominant rezidentiala cu restrictii pana la intocmire de PUZ/PUD

- functiunea dominanta: locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, majoritar parter in general in zone de protectie monumente
- functiuni complementare: institutii si servicii complexe; activitati nepoluante, circulatii pietonale, spatii verzi, scuaruri;
- utilizari permise: locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie, institutii publice aferente zonelor rezidentiale, servicii profesionale, sociale, comert, activitati nepoluante, anexe gospodaresti cu regim de inaltime P;
- utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante, conf.art.30 din Regulamentul General de Urbanism.
- POT = 50%
- CUT=1.50

B-DUL PETROLULUI

- terenul este situat in UTR-S-12
- terenul se incadreaza in zona de impozitare B, conform HCL nr.202/27.04.2012 prin care se propune modificarea HCL nr.553/21.12.2011
- destinatia stabilita prin planuri urbanistice actuale:

IS – zona pentru institutii publice, servicii si functiuni de interes general

IScx – subzona constructii complexe

- functiunea dominanta: institutii publice de interes general cu functiuni complexe compusa din: institutii publice de interes general, cu regim mixt de inaltime, institutii publice aferente zonelor de locuit;

57

- functiuni complementare: activitati productive nepoluante, cai de circulatie pietonala, spatii verzi, scuaruri;

- utilizari permise: locuinte in bloc cu regim mixt de inaltime, servicii profesionale, sociale, comert, turism, parcari publice si aferente functiunilor admise;

- utilizari interzise: orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada si asigurarea tuturor functiunilor aferente functiunii dominante amenajari provizorii sau instalari de chioscuri pe domeniul public;

- regim de aliniere – 10.50ml din ax str.Tintea;
- POT = 50%
- CUT=1.50

STR.GH.GR.CANTACUZINO

- terenul este situat in UTR-V-1
- terenul se incadreaza in zona de impozitare B, conform HCL nr.202/27.04.2012 prin care se propune modificarea HCL nr.553/21.12.2011
- destinatia stabilita prin planuri urbanistice actuale:

I – zona unitati industriale

In – subzona unitati industriale nepoluante

- functiunea dominanta: zona pentru unitati industriale;
- functiuni complementare: zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de comunicatie, parcari publice;
- utilizari permise: activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi, plantatii de protectie, circulatii, parcari;;
- utilizari interzise: locuinte si institutii publice, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada;
- POT = 60%
- CUT=1.50

Prin adresa nr.14682/23.08.2012 GDF SUEZ face revenire la adresele nr.1011/2012 inregistrate sub nr.10767,10768,10769/2012 pentru urgentare acordare teren in folosinta 1 mp/1 SPC in str.Gandului nr.6, incinta Grup scolar 1 Mai str.Petrolului si in fata COCA COLA str.Gh.Gr.Cantacuzino – Ploiesti.

Grupul Scolar ''1 MAI'' Ploiesti, isi da acceptul de amplasare a instalatiei de protectie catodica a conductelor de gaze, numai in perioada 10 iulie – 1 septembrie 2012 (efectuare lucrari), cu mentiunea ca la finalul lucrarilor, terenul afectat sa fie readus la starea initiala.

Prin adresa nr.304952/2012 si nr.305029/2012, Directia Generala de Dezvoltare Urbana a comunicat urmatoarele:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti aprobat prin Hotararea nr.209/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, amplasamentele enumerate mai sus sunt pe terenuri aflate in intravilan municipiului Ploiesti.

Punctul de vedere al Serviciului de Dezvoltare Urbana si Metropolitana:

- pentru strada GANDULUI – se poate amplasa statia de protectie catolica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice de gaze naturale ingropate;
- pentru strada Gheorghe Grigore Cantacuzino in spatiul verde din fata sediului SC Coca Cola (cap traseu 202) nu se poate amplasa statia de protectie catolica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice de gaze naturale ingropate, deoarece este pe spatiul verde (conf.adresei nr.420/16.07.2012 a Serviciului Inventariere si Evidenta Bunuri din Domeniul Public si Privat).

56

Conform Ordonantei de urgenta nr.114/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.195/2005 privind protectia mediului:

"Art.71 – (1) Schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor este interzisa, indifferent de regimul juridic al acestora.

(2) Actele administrative sau juridice emise ori incheiate cu nerespectarea prevederilor alin.(1) sunt lovite de nulitate absoluta".

- pentru B-dul Petrolului nr.16 – nu se poate amplasa statia de protectie catolica in scopul stoparii efectului coroziv al solului asupra conductelor metalice de gaze naturale ingropate, deoarece amplasamentul solicitat se afla situat in incinta Liceului Tehnologic 1 Mai, iar in baza Hotararii nr.94/2009 Consiliul Local Ploiesti acest imobil a fost transmis in administrarea Liceului Tehnologic 1 Mai, incheindu-se in acest sens contractul de administrare nr.10101/2009.

Prin adresa nr. 815/10.09.2012, Grupul Scolar Industrial „1 Mai" Ploiesti isi da acceptul de amplasare a instalatiei de protectiei catodica a conductelor de gaze in incinta Grupului Scolar Industrial „1 Mai". Executia lucrarilor se va face numai in vacantele scolare, iar la finalul lucrarilor, terenul afectat trebuie sa fie readus la starea initiala.

Prin adresa nr. 307073/05.11.2012, Directia Generala de Dezvoltare Urbana a comunicat urmatoarele:

- **"Pentru amplasamentele situate in Ploiesti, str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, zona Coca Cola, str. Petrolului (in curtea Grupului Scolar Industrial "1 Mai") si str. Gandului (la limita proprietatilor nr. 6 si nr. 8), au fost emise Certificatele de Urbanism nr. 987/27.07.2012, nr. 990/24.07.2012, respectiv nr. 989/27.07.2012, in care sunt mentionate informatiile privind regimul juridic, economic si tehnic privind amplasarea acestor instalatii;**

- **Pentru amplsamentul situat in str. Gheorghe Grigore Cantacuzino, facem precizarea ca Regulamentul local de Urbanism, mentioneaza la cap. 14.2 – Utilizare functionala, art. 5 Utilizari permise cu conditii: "***pentru protectie retele,* **conform norme specifice detinator, dar nu mai mici de 50 m de-a lungul cailor de circulatie magistrale".**

Avand in vedere cele de mai sus precum si avizele si acordurile favorabile obtinute de la Agentia pentru Protectia Mediului, Serviciul de Gospodarire Urbana, si Grupul Scolar Industrial "1Mai", va comunicam ca suntem de acord cu amplasarea instalatiilor de protectie catodica cu injectie de curent si bransament electric pentru cele trei locatii solicitate, cu respectarea conditiilor din avizele mentionate."

Solicitarea S.C. GDF SUEZ ENERGY ROMANIA S.A a fost analizata in sedinta Comisiei nr. 2 din data de 13.11.2012 si a fost emis aviz favorabil cu initierea proiectului de hotarare pentru folosinta gratuita.

In acest sens, a fost intocmit proiectul de hotarare privind darea in folosinta gratuita catre S.C. GDF SUEZ ENERGY ROMANIA S.A. a unor suprafete de teren din domeniul public al municipiului Ploiesti in scopul amplasarii unor statii de protectie catodica. Acest proiect a fost retras de pe ordinea de zi a sedintei Consiliului Local al municipiului Ploiesti din data de 28.11.2012, cu mentiunea "Nu folosinta gratuita, eventual concesiune."

Potrivit art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, "Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice,

sa fie concesionate ori sa fie inchiriate. Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii".

Singurele cazuri in care este permisa concesionarea directa, fara licitatie publica, sunt cele prevazute de articolul 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, conform caruia terenurile destinate construirii se pot concesiona fara licitatie publica, cu plata taxei de redeventa stabilite potrivit legii, ori pot fi date in folosinta pe termen limitat, dupa caz, in urmatoarele situatii:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publica sau de binefacere, cu caracter social, fara scop lucrativ, altele decat cele care se realizeaza de catre colectivitatile locale pe terenurile acestora;

b) pentru realizarea de locuinte de catre Agentia Nationala pentru Locuinte, potrivit legii;

c) pentru realizarea de locuinte pentru tineri pana la implinirea varstei de 35 de ani;

d) pentru stramutarea gospodariilor afectate de dezastre, potrivit legii;

e) pentru extinderea constructiilor pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

f) pentru lucrari de protejare ori punere in valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, pe baza documentatiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Intocmit: Georgiana Ilie

AVIZ FAVORABIL cu concesionare directe cu suportarea costurile de evaluare si documentatie tehnica de GJF SUGZ.

25. Cu privire la solicitarea inaintata de catre domnul Balalia Ion, va comunicam urmatoarele:

Prin scrisoarea inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 11445/2012, domnul Balalia Ion a solicitat concesionarea terenului situate in imediata vecinatate a imobilului din str. Dimbului nr. 26, in vederea extinderii constructiei existente.

Prin adresa nr. 642/2012, Serviciul Juridic Contencios, Contracte a comunicat faptul ca in urma verificarilor nu au fost identificate, pana in prezent, actiuni pe rolul instantelor de judecata privind imobilul situate in Ploiesti, Dimbului nr. 26.

Prin adresa nr. 556/2012, Serviciul Aplicarea Legilor Proprietatii a comunicat urmatoarele:

Din suprapunerea planului de situatie din anul 1934 recenzat in anul 1954 cu planul de situatie intocmit de catre S.C. THEOTOP S.R.L. in perioada 1999-2008 si in urma cercetarilor intreprinse in arhiva Directiei Generale de Dezvoltare Urbana, s-a constatat faptul ca imobilul si-a pastrat conformatia, nu si-a extins si nici micsorat suprafata incadrandu-se in perimetrul detinut inca din anul 1934, cand era pe numele de Mihailescu C. Elena.

In urma verificarilor efectuate in baza de date, nu au fost identificate notificari formulate in conformitate cu prevederile Legii nr. 10/2001 si nici cereri formulate in baza Legii nr. 247/2005 si Legii nr. 18/1991, republicata, referitoare la suprafata de teren mai sus mentionata.

Prin adresa nr. 306808/2012, Directia Generala de Dezvoltare Urbana a comunicat urmatoarele:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Ploiesti, aprobat prin Hotararea nr. 209/1999 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, terenul din Ploiesti,

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

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

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

Intocmit: Florentina Popescu

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

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

Consilieri: Dumitru Cristian - Presedinte

Ganea Cristian - Secretar

Popa Constantin

Popa Gheorghe

Bolocan Iulian

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1

COMISIA DE BUGET FINANŢE, CONTROL, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT, STUDII, STRATEGII ŞI PROGNOZE

ROMÂNIA JUDEŢUL PRAHOVA MUN. PLOIEŞTI CONSILIUL LOCAL

RAPORT

Comisia a luat in discutii proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren în suprafaţă de 1 mp către SC GDF SUEZ Energy Romania SA în vederea executării lucrărilor de „Amplasare staţie de protecţie catodică pe locaţia„ str. Petrolului, nr.16 (în incinta Liceului Tehnologic Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploieşti, judeţul Prahova

si a emis:

Aviz favorabil

PREŞEDINTE,
Paul Alexandru Palas

SECRETAR,
Sanda Dragulea

Data: 23.10.2013

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2

COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CĂTRE POPULAŢIE, COMERŢ, TURISM, AGRICULTURĂ ŞI PROMOVARE OPERAŢIUNI COMERCIALE

R A P O R T

Comisia a luat în discuţii proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a unui teren în suprafaţă de 1 mp către SC GDF SUEZ Energy Romania SA în vederea executării lucrărilor de „Amplasare staţie de protecţie catodică pe locaţia„ str. Petrolului, nr.16 (în incinta Liceului Tehnologic Tehnologic 1 Mai) din Municipiul Ploieşti, judeţul Prahova

şi a emis: Avut favorabil.

PREŞEDINTE,
Cristian Dumitru

SECRETAR,
Cristian Mihai Ganea

Data: 22.10.2013.