

Nota de oportunitate

privind vanzarea activului proprietatea SC COMREP SA, situat in Ploiesti, str. Carpenului nr.5, jud. Prahova, inregistrata cu nr.128870 la O.C.P.I Prahova.

Exista mai multe motive care conduc la decizia de vanzare a acestui imobil s.a.

1. Terenul nu are iesire la drumurile publice !

Activul in cauza (compus din teren in suprafata de 1825 m² si 3 cladiri) a facut parte dintr-un imobil mai mare (teren de 4391 m² si 7 cladiri) care a fost integral proprietatea SC COMREP SA.

In urma unui litigiu ce a durat 12 ani, s-a retrocedat in baza Legii 10 catre urmasii fostilor proprietari, parte din teren cu cladirile aferente.

Instanta a hotarat ca ambele iesiri la strada pe care le avea imobilul sa faca parte din terenul restituit, astfel ca in prezent, terenul ce a ramas in proprietatea SC COMREP SA, nu are iesire la drumuri publice.

2. Activul nu este in prezent exploatat economic

Lipsa iesirii la strada coroborat cu forma neregulata a terenului (care are 14 laturi), il face greu utilizabil, ceea ce a condus la relocarea activitatii atelierului mecanic ce se desfasura aici, intr-o alta locatie proprietatea SC COMREP SA.

In prezent acest activ se afla in afara exploatarei, cladirile fiind dezafectate iar contractele de utilitati suspendate.

3. Activul genereaza costuri

Chiar si neexploatat economic, activul genereaza costuri cu impozitul pe cladiri si impozitul pe teren datorat catre Primaria Ploiesti – Serviciul Public Finante Locale.

4. Activul genereaza riscuri de accidente

In urma degradarii avansate (naturale si cea provocata de furturile de materiale) exista riscul de prabusire a peretilor si tavanelor si de accidentare a unor vizitatori inoportuni precum si a vecinilor.

5. Conexarea vanzarii terenului cu celalat proprietar care are deschidere la strada.

Din motivele enumerate mai sus, vanzarea separata a terenului ce a ramas in proprietatea SC COMREP SA a devenit foarte dificila. Exista insa acum o oferta (pe care o putem considera ca fiind foarte buna din punct de vedere financiar) de cumparare atat a terenului ce a ramas in proprietatea SC COMREP SA cat si a celui retrocedat (care are iesire la doua strazi si este mai compact dimensional) – noii proprietari dorind de asemenea sa vanda proprietatea .

Un cumparator care isi poate permite sa cumpere ambele proprietati, are ce face pe un teren de cca 4400 m². Cumpararea numai a terenului SC COMREP SA care este captiv, fara iesire la strada si de o forma foarte neregulata, genereaza multe probleme de ordin juridic (drept de servitute) si tehnic.

Pe de alta parte, piata imobiliara din Ploiesti nu este foarte activa. Oferta primita acum este singura din ultimii 4-5 ani.

Intocmit,

Director Economic,
Ec. Serban Valerica

