

CONSILIUL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA  
JUDEȚUL PRAHOVA



## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării fără licitație publică a încăperilor nr.9 și nr.10, în suprafață de 6,63 m.p. și respectiv 5,86 m.p., situate în imobilul – construcție cu Nr.cadastral 2638, str.Ion Cîmpineanu, nr.9-11**

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.68.733/24 martie 2016 a d-lui consilier Bondoc Viorel - Gheorghe, prin care propune aprobarea vânzării fără licitație publică a încăperilor nr.9 și nr.10, în suprafață de 6,63 m.p. și respectiv 5,86 m.p., situate în imobilul – construcție cu Nr.cadastral 2638, str.Ion Cîmpineanu, nr.9-11;

- rapoartele de specialitate promovate de Direcția juridică și Serviciul administrarea domeniului public și privat;

- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Câmpina, respectiv:

- Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;

- Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, ș.a.m.d.;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Văzând dispozițiile art.9 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, modificată și completată;

Ținând cont de prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit."b" și art.115, alin.(1), lit."b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul dispozițiilor art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

**Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.**

**Art.1.(1)** - Aprobă vânzarea fără licitație publică a încăperilor nr.9 și nr.10, în suprafață de 6,63 m.p. și respectiv 5,86 m.p., situate în imobilul – construcție cu Nr.cadastral 2638, str.Ion Cîmpineanu, nr.9-11, d-lui Enache Dragomir și d-nei Enache Mariana, domiciliați în Municipiul Câmpina, B-dul Carol I, nr.63, bl.17D3, et.2, ap.6.

(2) – Imobilul menționat la art.1, alin.(1) se identifică conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.(1)** – Aprobă prețul de vânzare a imobilului (încăperile nr.9 și nr.10), respectiv 3.176 lei (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) - Cumpărătorul va achita prețul vânzării în 3(trei) rate lunare consecutive.

(3) – T.V.A.-ul tranzacției se va achita integral la autentificarea contractului de vânzare – cumpărare.

**Art.3. - Prezenta hotărâre se comunică:**

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Biroului urbanism și amenajarea teritoriului;
- D-lui Enache Dragomir și d-nei Enache Mariana.

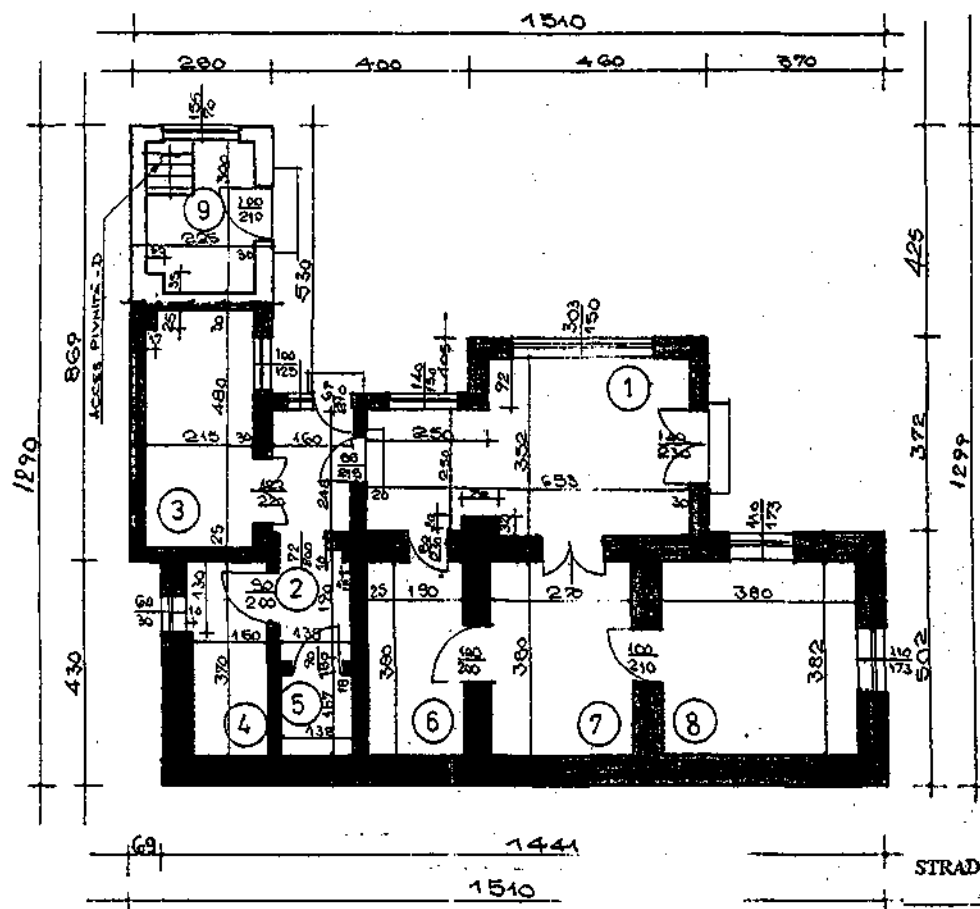
Președinte de ședință,  
Consilier,  
d-na Clinciu Monica - Iozeфина



Contrasemnează,  
Secretar,  
jr. Moldoveanu Paul

**Câmpina, 31 martie 2016**  
**Nr. 42**

**Cod FP-06-01, ver.1**



Poziția nr. 1  
 RELEVU DEMISOL scara 1: 100  
 SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 122,93 mp  
 SUPRAFAȚA UTILĂ = 83,82 mp  
 SUPRAFAȚA LOCUBILĂ = 55,43 mp

STRADA ION CĂMPINENAU, NR. 9-11  
 MUNICIPIUL CĂMPINA

**DEMISOL**

nr.crt.	destinația încăperii	suprafața utilă
1.	cameră de zi	20,38 mp
2.	cultur	6,56 mp
3.	dormitor	10,28 mp
4.	baie	5,68 mp
5.	w.c.	2,30 mp
6.	bucătărie	7,22 mp
7.	dormitor	10,26 mp
8.	dormitor	14,51 mp
9.	magazie (cu scară de acces la pivniță)	6,63 mp
total suprafață utilă demisol		83,82 mp
10.	pivniță situată sub magazia de la demisol	3,86 mp

ANEXA NR. 1  
 la H.C.L. nr. 42  
 din 31 MARTIE 2016  
 Președintele ședinței,  
 Consilier,  
 d-na Clinciu Iosefina



Poziția nr. 1  
 RELEVU PIVNIȚĂ (situată sub demisol) scara 1: 100  
 SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 11,57 mp  
 SUPRAFAȚA UTILĂ = 5,86 mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CĂMPINA  
 BIROUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI  
 Întocmit,  
 tehn.arh. Chirță Virgil



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

## RAPORT DE EVALUARE a proprietatii imobiliare

ANEXA NR. 2  
la H.C.L. nr. 42  
din 31 MARTIE 2016  
Președintele secțiunii,  
Consilier

Magazie cu Beci

situata in Municipiul Campina , strada Ion Campineanu nr 9-11, jud. Prahova

d-na Clinda Monica -



Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA ,strada Bulevardul Culturii nr 18

Destinatar : : MUNICIPIUL CAMPINA ,strada Bulevardul Culturii nr 18

Client : : MUNICIPIUL CAMPINA ,strada Bulevardul Culturii nr 18

Data evaluarii: 05.02.2016

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidential, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului.



## CUPRINS

SINTEZA EVALUARII.....

Prezentare evaluator. Certificare.....

1. Definirea misiunii.....
2. Premisele evaluarii .....
3. Situatia juridica .....
4. Analiza pietei imobiliare.....
5. Descrierea bunului de evaluat .....
6. Abordari in evaluare.....
  - 6.1 Abordarea prin cost.....
7. Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului ...

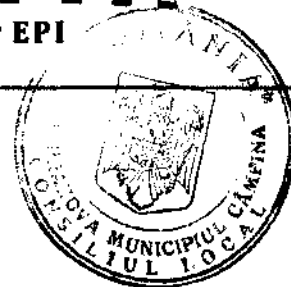
ANEXE.....

FISA DE INSPECTIE.....

Oferte proprietati imobiliare comparabile.....

Fotografii.....

Acte de proprietate.....



## SINTEZA EVALUARII

**SOLICITANT :**

**PRIMARIA MUNICIPIU CAMPINA ,strada bulevardul Culturii nr 18**

**PROPRIETAR :**

**PRIMARIA MUNICIPIU CAMPINA ,strada bulevardul Culturii nr 18**

**OBIECTUL EVALUARII :**

**Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip constructii rezidentiale magazine cu beci situate in CAMPINA strada Ion Campineanu nr 9-11 , jud. Prahova**

Constructia au fost edificate in anul 1940, conform declaratiei si face parte dintr-un ansamblu imobiliar care nu fac obiectul evaluarii..Responsabilitati privind aspecte juridice si alte reglementari revin in sarcina proprietarului.

Se evalueaza dreptul de proprietate deplin asupra constructiilor si terenului avand stadiul, asa cum rezulta si din fotografiile anexate, identificate in teren in baza documentatiei de proprietate pusa la dispozitie de beneficiar.

**DATA INSPECTIEI :** Inspectia s-a efectuat in: **04.02.2016** in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

**DATA EVALUARII :** **05.02.2016**. Echivalentul in EURO este de 4,5086 lei/1 EURO. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

**SCOPUL EVALUARII :** este estimarea valorii de piata (valoarea justa) a imobilizărilor corporale ,in scopul tranzactionarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2014, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 3/2014 a ANEVAR, publicata în Monitorul Oficial nr. 275/15.04.2014 ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2014, respectiv, Standardele internaționale de evaluare , si alte acte normative,pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadru General (IVS – Cadru general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) ,
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2014;
- Glosar IVS 2014
- Costuri de reconstrucție,costuri de inlocuire cladiri rezidentiale-Editura Iroval 2014



**TIP DE VALOAREA ESTIMATA** Valoare de piata.

**VALOAREA JUSTA**, conform Standardului International de Evaluare SEV 100 general, „este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti

**VALOAREA DE PIATA** – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (conform SEV 100 – Cadru General).

**COST DE INLOCUIRE NET** este costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadeccare.

Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare ” utilizarea metodei costului de inlocuire este recomandata cand fie nu exista nicio dovada a preturilor de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului „ – C 22.

#### **IPOTEZE SPECIALE**

1. Exista putine informatii scrise cu caracteristici tehnice ale constructiilor precum si informatii despre reparatii si modernizari. Valorile estimate sunt valabile in conditiile starii fizice a imobilului ce reiese din fotografiile anexate (valoarea de piata scade din cauza lucrarilor de reparatii neefectuate la timp).
2. Se evalueaza dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru asa cum rezulta din materialul grafic anexat si informatii furnizate de reprezentantul beneficiarului cu privire la modul de functionare si exploatare a constructiilor

#### **PIATA IMOBILIARA**

Analizand evolutia preturilor pe piata imobiliara pe un an, se observa ca preturile au fost usor mai mari in trimestrul 3 2013 fata de trimestrul 3 2012, insa cresterea de 0,8% este foarte mica, si ramane de vazut daca acest trend se va pastra in trimestrele urmatoare.

In ce priveste evolutia preturilor in 2014, este o evolutie in lateral (+/- 2-3%), factori precum ieftinirea creditelor si cresterea economica urmand a fi compensati de reticenta investitorilor in ce priveste contractarea unor noi credite. (Imobiliare.ro Publicat la 21.1.2014). Proprietatile din Romania s-au impartit deja in doua categorii distincte: imobilele care conteaza si cele care nu mai conteaza (in functie de piata specifica si zona de amplasare). Cele care conteaza sunt vandabile oricand, chiar si in perioada de criza economica, la un pret mai mare decat cel de achizitie/constructie. In continuare preturile de ofertare difera de preturile de vanzare cu 10-20%. Piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii. Piata apartine cumparatorilor.

#### **ABORDARI IN EVALUARE**

Metodologia de evaluare include abordarea prin costuri si abordarea prin metode bazate pe venit. Nu a fost aplicata abordarea prin comparatie directa din cauza inadecvarii scopului (estimarea valorilor de piata pe fiecare constructie) si a lipsei datelor de tranzactionare certe la momentul evaluarii in zona, piata imobiliara fiind putin activa.

**Abordarea prin metoda costurilor** da posibilitatea estimarii separate a valorii juste a constructiilor. In abordarea pe baza de costuri este determinat costul de reconstructie sau de inlocuire al cladirii la data evaluarii, impreuna cu o estimare valorica a pierderilor ca au avut loc datorita uzurii fizice, neadeccarii functionale si conditiilor externe. Astfel valoarea de piata este identificata prin costul de inlocuire net. (CIN).



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



ABORDAREA PRIN COST CONSTRUCTII

Valoare justa = 3.176 lei

In urma analizei datelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatilor evaluate de tip constructii, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este estimata prin cost (metoda CIN) si este:

Valoare de piata conform abordare prin cost (CIN) pentru constructie = 3.176 lei

Valoarea nu contine TVA

Evaluator bunuri imobile  
Ec. Constanta ENE  
Legitimatie nr 12447







# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



## 1. PRECIZĂRI PRELIMINARE

### 1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost întocmit de către expert Ene Constanta, Legitimatie nr. 12447, membru titular ANEVAR, de profesie economist, cu pregătire în domeniul evaluării imobiliare.

- 2006 – Curs ANEVAR – Evaluarea proprietăților imobiliare
- 2010 – SPIC D 10 - Evaluarea stocurilor
- 2011 – SPIC D 28- Identificarea cadastrală a proprietății imobiliare
- 2011 – SPIC D 04 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- 2012 - Seminar de legislație
- 2012 – SPIC - D29 – Introducerea în analiză a celei mai bune utilizări
- 2012 – SPIC – D30 – Particularități în evaluarea echipamentelor pentru garantarea împrumuturilor
- 2013 – Seminar de legislație
- 2013-SPIC- D 36- Conceptul de clădire verde și dezvoltare durabilă în evaluarea proprietății imobiliare
- 2013 – SPIC – D 33- Verificarea evaluării
- 2014 – SPIC D39- Business/Competitive Intelligence pentru evaluator
- 2014 – SPIC C 022 – Desfășurarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară  
Am experiență în domeniu, începând cu anul 2006 până în prezent întocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice și fizice:
- Contract de colaborare cu SC REAG ESTATE (evaluare pentru garantare împrumut)
- Rapoarte de evaluare pentru autoritățile locale având ca scop exproprieri, concesionari, tranzacționari, garanții, raportare financiară
- Rapoarte de evaluare pentru persoane juridice, evaluări de proprietăți imobiliare active din patrimoniul societăților comerciale având ca scop evaluarea și reevaluarea activelor, tranzacționari, garanții, înregistrări contabile, aport de capital, executări, lichidări, raportare financiară
- Rapoarte de evaluare pentru persoane fizice – terenuri, construcții, ansambluri imobiliare având ca scop tranzacționari, garanții bancare, expertize extrajudiciare, emigrări.
- Datele de identificare ale consultantului evaluator:
- Expert contabil, Evaluator imobiliar
- Domiciliul Fiscal Ploiești strada Boldescu nr 18,
- Telefon/Fax 0244 407274; 0244 407273 ; 0722 29 34 29
- E-mail [constanta\\_ene@yahoo.com](mailto:constanta_ene@yahoo.com)
- C.I.F. 28072864
- Cont RO 89 INGB 0000 9999 0208 2481, deschis la ING BANK

### 1.2. CERTIFICARE

Subsemnata certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- În prezenta lucrare, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipoteze și condiții limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale. În plus, se certifică lipsa oricărui interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare și a oricărui interes sau influență legată de părțile implicate.

- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considera credibile.



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

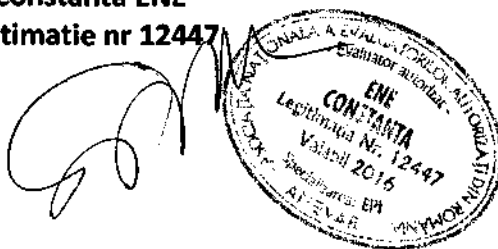
Legitimatie nr. 12447



- Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor internaționale de Evaluare SEV 2014, Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2014 (Glasar) 2014 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101 /2014 in interpretarea ANEVAR .
- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre proprietar a unor date si informatii referitoare la bunul evaluat , care face obiectul evaluarii.
- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator daca este transmis altei persoane , fie pentru scopul declarat , fie pentru oricare alt scop.
- Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
- Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , referitor la proprietatea evaluata.
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezenta in acest raport.
- Aceste valori se aplica proprietatii imobiliare de evaluat,asa cum rezulta din fotografiile anexate
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.
- Raportul este intocmit pe baza informațiilor obținute de la reprezentanti corelate cu date culese cu ocazia inspecțiilor efectuate in teren
- In prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 12447, valabilă 2016.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competenta să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 04.02.2016

Evaluator bunuri imobile  
Ec. Constanta ENE  
Legitimatie nr 12447





## 2. DEFINIREA MISIUNII

### 2.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

SOLICITANT SI BENEFICIAR :

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA ,strada bdul Culturii nr 18

PROPRIETAR :

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA ,strada bdul Culturii nr 18

2.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII  
OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip constructii rezidentiale magazine cu beci situate in CAMPINA strada Ion Campineanu nr 9-11 , jud. Prahova  
Constructia au fost edificate in anul 1940, conform declaratiei si face parte dintr-un ansamblu imobiliar care nu fac obiectul evaluarii..Responsabilitati privind aspecte juridice si alte reglementari revin in sarcina proprietarului.

Se evalueaza dreptul de proprietate deplin asupra constructiilor si terenului avand stadiul, asa cum rezulta si din fotografiile anexate, identificate in teren in baza documentatiei de proprietate pusa la dispozitie de beneficiar.

### 2.3.SCOPUL EVALUARII

este estimarea valorii de piata a imobilizărilor corporale ,in scopul raportarii tranzactionarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2014, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 3/2014 a ANEVAR, publicata în Monitorul Oficial nr. 275/15.04.2014 ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2014.

Standardele internaționale de evaluare ,de contabilitate și de raportare financiară, si alte acte normative,pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) ,
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2014;
- Glosar IVS 2014
- Costuri de reconstrucție,costuri de inlocuire cladiri rezidentiale-Editura Iroval 2014

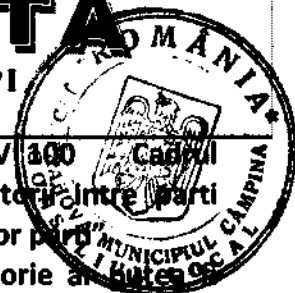
2.4 DATA EVALUARII: 04.02.2016 Echivalentul in EURO este 4.5086 lei/1 EURO. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

## 3.PREMISELE EVALUARII

### 3.1. BAZELE EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii comparative, acesta exprimand de fapt, valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

3.2. TIP DE VALOAREA ESTIMATA Valoare de piata.



**VALOAREA JUSTA**, conform Standardului International de Evaluare SEV 100 - Cadrul General, „ este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti.

**VALOAREA DE PIATA** – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (conform SEV 100 – Cadrul General).

**COST DE INLOCUIRE NET** este costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadekvare.

Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare ” utilizarea metodei costului de inlocuire este recomandata cand fie nu exista nicio dovada a preturilor de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului „ – C 22.

### 3.3. ABORDARI IN EVALUARE

Metodologia de evaluare include abordarea prin costuri si abordarea prin metode bazate pe venit.

Abordarea prin metoda costurilor da posibilitatea estimarii separate a valorii juste a constructiilor. In abordarea pe baza de costuri este determinat costul de reconstructie sau de inlocuire al cladirii la data evaluarii, impreuna cu o estimare valorica a pierderilor ca au avut loc datorita uzurii fizice, neadekvării functionale si conditiilor externe. Astfel valoarea de piata este identificata prin costul de inlocuire net. (CIN).

### 3.4 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE, CONDITII LIMITATIVE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către Evaluator Constanta ENE în calitate de evaluator al clientului având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta și urmează a fi folosit în vederea raportării financiare;
- evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate.
- Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;

In elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;

- Proprietățile imobiliare au fost văzute și inspectate de către evaluator au fost culese informații de la reprezentanti.
- Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vanduta.
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii evaluate.
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structuri ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente de autoritati legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele descrise inraport.
- In afara cazurilor descrise in acest raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate si nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante. Prezenta unor substante ce degaja gaze toxice si alte materiale potential periculoase, poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca este nevoie.
- Evaluarea proprietăților a fost efectuată în ipoteza că de la data inspecției și până la data evaluării nu au avut loc schimbări de nici o natură care ar fi putut duce la modificarea valorii estimate;
- Evaluarea proprietatii a fost facuta in ipoteza ca situatiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea.
- Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți și/sau a unor factoride mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- Evaluatorul a obtinut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente ;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;
- Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind construcțiile și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată. Evaluatorul nu a efectuat o analiză a construcțiilor, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate într-o stare tehnică bună.
- Evaluatorul nu- și poate exprima opinia asupra stării tehnice a acelor părți neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor;
- Previziunile și estimările privind exploatarea acestor terenuri ca active sunt bazate pe informațiile primite de la "operatori", în condiții curente ale pieței.
- Prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile economice ce pot apare



ulterior evaluării;

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care distribuția de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Crizele macroeconomice neprevăzute au un efect brusc și dramatic asupra pieței. Acesta se poate manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare sau pur și simplu neintrare în tranzacție până când devine clar cum vor fi afectate prețurile pe termen lung. Dacă data evaluării este în această perioadă rezultatul evaluării are un grad de certitudine scăzut;
- Activele, de natura terenurilor, nu au fost măsurate de reprezentanții evaluatorului sau de evaluator, toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de beneficiar.
- În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată pentru asigurare;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară;
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.
- Imobilul s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuare.

**Condițiile limitative în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:**

1- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută.

2 - Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

3 - Se presupune o stăpânire responsabilă a proprietății evaluate.

4 - Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.

5 - Se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații.

6 - Se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.

7 - Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.

8 - Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

9 - Se presupune ca utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu grantele descrise în raport.



10 - In afara cazurilor descrise in acest raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate si nu are calitatea sa detecteze aceste substante. Prezenta unor substante ce degaja gaze toxice din materiale potential periculoase, poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca este nevoie.

## **Ipoteze speciale**

1. Exista putine informatii scrise cu privire la caracteristici tehnice ale constructiilor precum si informatii cu privire la reparatii si modernizari. Valorile estimate sunt valabile in conditiile starii fizice a imobilului ce reiese din fotografiile anexate (valoarea de piata scade din cauza lucrarilor de reparatii neefectuate la timp).
2. Se evalueaza dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru asa cum rezulta din materialul grafic anexat si informatii furnizate de reprezentantul beneficiarului cu privire la modul de functionare si exploatare a constructiilor

## **4. PREZENTAREA DATELOR**

### **4.1. SITUATIA JURIDICA**

Constructia au fost edificate in anul 1940, conform declaratiei intocmita de catre proprietar, nu dispune de utilitati. Constructia se compune dintr-o magazie din zidarie de caramida, degradata acoperita cu tabla neagra, la subsolul careia este un beci in care se patrunde pe o scara de lemn. Ambele constructii sunt degradate. Responsabilitati privind aspecte juridice si alte reglementari revin in sarcina proprietarului.

Aspectele juridice privind dreptul de proprietate, considerat in lucrarea de fata ca fiind deplin (ipoteza de lucru) revin exclusiv in sarcina proprietarului.

Evaluarea se face avand la baza informatii din documente de proprietate, plan de amplasament (suprafete masurate) si informatii puse la dispozitie de proprietar si anexate in prezentul raport.

### **4.2. DESCRIEREA BUNULUI EVALUAT**

#### **4.2.1. Descrierea amplasamentului**

La deplasarea in teren pentru efectuarea inspectiei, au rezultat urmatoarele:

- **Clasificarea zonei urbane:** Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situata in intravilanul municipiului Campina, zona oraseneasca mixta, preponderant rezidentiala, cu case construite intr-o lunga perioada de timp;
- **Conformitatea cu zonarea:** Ceilalti proprietari sunt alte proprietati construite intr-o lunga perioada de timp, zona cu populatie eterogena;
- **Categoria de folosinta a terenului:** curti-constructii;
- **Utilitati aferente constructiilor principale (locuintei) de la reseau edilitara**
- **Locuri de parcare:** la strada;
- **Caracteristicile fizice ale terenului pe care se afla imobilul:** terenul este plan, nu prezinta riscuri deosebite (alunecari de teren, poluare, incendii). Terenul este de forma regulata. Exista riscuri de inundatii datorita lipsei fundatiilor casei, intrarea in imobil fiind aproape la acelasi nivel cu solul.

#### **4.2.2. Descrierea constructiei**



Caracteristicile fizice ale constructiei sunt: magazine din caramida acoperita cu tabla si un balcon pe aceasta. Constructia a fost edificata in 1940, declarata in stare de degradare. Constructia este degradata. Inlocuiri se fac pe o scara de lemn.

Aspectul actual rezulta din fotografiile anexate.

#### 4.3. ANALIZA PIETEI BUNULUI

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementari guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul este lung.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile localizarea, tipul, varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor la piata si masura in care acestia sunt afectati de factori interni si externi.

Analizand evolutia preturilor pe piata imobiliara pe un an, se observa ca preturile au fost usor mai mari in trimestrul 3 2013 fata de trimestrul 3 2012, insa cresterea de 0,8% este foarte mica, si ramane de vazut daca acest trend se va pastra in trimestrele urmatoare.

In ce priveste evolutia preturilor in 2014, este o evolutie in lateral (+/- 2-3%), factori precum ieftinirea creditelor si cresterea economica urmand a fi compensati de reticenta investitorilor in ce priveste contractarea unor noi credite. (Imobiliare.ro Publicat la 21.1.2014). Proprietatile din Romania s-au impartit deja in doua categorii distincte: imobilele care conteaza si cele care nu mai conteaza (in functie de piata specifica si zona de amplasare). Cele care conteaza sunt vandabile oricand, chiar si in perioada de criza economica, la un pret mai mare decat cel de achizitie/constructie. In continuare preturile de ofertare difera de preturile de vanzare cu 10-20%. Piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii. Piata apartine cumparatorilor.

Romanii au descoperit avantajele shopping-ului dintr-un singur loc. Acest lucru i-a determinat in ultimii trei ani pe retailerii sa cumpere pentru extindere aproape toate terenurile bune. Fuziunile si achizitiile intre greii din domeniu se fac si se vor extinde pana cand acest segment de piata se va satura. Cine va fi mai agresiv va castiga un procent mai mare dintr-o afacere sigura, care nu are cum sa dispara niciodata.

In acelasi timp, mall-urile se repositioneaza si-si redefinesc existenta. Unele se vor inchide, altele se vor (re)construi pe concepte noi, evitand greselile trecutului. Pentru moment, piata este deja supraaglomerata si, din cauza conjuncturii economice globale, orice noi investitii devin mult prea riscante.

Proprietatile din Romania s-au impartit deja in doua categorii distincte: imobilele care conteaza si cele care nu mai conteaza. Cele care conteaza sunt vandabile oricand, chiar si in perioada de criza economica, la un pret mai mare decat cel de achizitie/constructie. Restantierii care obtin un venit anual constant peste cea mai mare dobanda bancara, luand in calcul si inflatia,





se incadreaza in aceeasi categorie. Viitorul imobiliarului va forma o noua categorie de dezvoltatori, care nu vor lucra niciodata pe stoc si vor livra numai produsele cerute de cei care pot si au adevarat sa cumpere, nu doar doresc.

Recesiunea economica globala a demonstrat ca, si in Romania, multe imobile nu prezinta interes pentru nimeni. Nu se pot vinde - indiferent de cat se cere pe ele - si nu mai sunt primite ca garantie de nicio banca. Acestea sunt imobilele care nu mai conteaza. Si vor fi din ce in ce mai multe. Pariul imobiliar este extrem de simplu si va fi castigat de cei care vor face diferenta intre imobilele care conteaza si cele care nu mai conteaza. (Dragos Dragoteanu, presedinte Euroest - ZIARE.com)

#### 4.4. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII EVALUATE

Inca din 2013 piata imobiliara incepe sa reactioneze cel putin in sectoare precum agricultura, cladirile si constructii din sfera industriala, servicii (birouri) si comert la stimulii din economie fiind mai direct conectate la evolutiile internationale si la trendurile economiei. Aceste influente sunt evidente in Capitala si orasele cu peste 300.000 locuitori inclusiv in zonele emergente fie periurbane fie polarizate. Practic vorbim de o piata imobiliara activa in zonele in care economie este dinamica si de o cu totul alta atitudine a acesteia acolo unde economia si lichiditatile prezinta carente dar si unde lipseste antreprenoriatul.

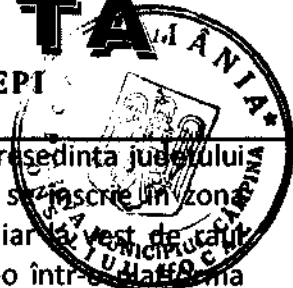
In ultimii ani s-a continuat procesul de comasare a terenurilor, asocieri si arendari care in unele cazuri a fost perturbat de factori externi precum achizitia de terenuri pentru parcuri eoliene si parcuri fotovoltaice la valori situate peste media valorii data de productie agricola/renta funciara. Legislatia existenta specifica in 2013 a fost actualizata in luna decembrie si aliniata la masura de liberalizare a vanzarii terenurilor catre straini.

Studiind tendintele din ultimii ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate de evaluat, in domeniul imobiliar, tranzactiile sunt relativ rare la preturi sub nivelul ofertelor. Piata specifica a proprietatii de evaluat este **piata proprietatilor rezidentiale**.

Informatiile care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare si a mijloacelor fixe puse la dispozitie de catre proprietar;
- Informatii privind istoricul amplasamentului, furnizate de catre solicitant si beneficiar si preluate din documentatia existenta;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare din proiect de executie;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii preluate de la Agentii imobiliare din judetul Prahova si Municipiului Ploiesti, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.anuntul.ro](http://www.anuntul.ro), [www.capital.ro](http://www.capital.ro).

Municipiul Campina este situat în judetul Prahova, al 3-lea judet ca marime al tarii. Amplasata într-un adevarat amfiteatru natural, Campina se afla pe doua coordonate esentiale ale continentului: paralela de 45 de grade Nord (la fel cu New York-ul) si meridianul 26. Natura a distribuit în cote aproape egale toate formele de relief, dand un farmec aparte acestor meleaguri. Lanturile muntoase cu varfuri de pana la 2.507m, prezinta tablouri peisagistice de exceptie, de la crestele înzapezite tot anul din împrejurimile varfului Omul, întinse pasuni alpine si pana la nefarsitele paduri seculare, toate înnobilate de o bogata si variata flora si de un neasemuit fond cinegetic, patronat de capra neagra si ursul carpatin.



Campina se afla pe Valea Prahovei, la 30km departare fata de Ploiesti (resedinta judeului Prahova) si a 90km de Brasov. Asezat la o altitudine medie de 450m, orasul se inscrie in zona subcarpatica. Este marginit la nord de raul Campinita, la est de raul Doftana, iar la vest de raul Prahova. Cele trei rauri au reusit sa modeleze terasa Campinei, transformand-o intr-o forma triunghiulara, cu pante mai line ori mai abrupte, care se întinde pe o suprafata de 2.423 hectare, avand o usoara înclinare pe directia nord-sud.

Municipiul Campina este situat în zona colinara, ca un avanpost al subcarpatilor înaintea campiei, la cca. 1km de confluenta raului Prahova cu Doftana, pe malul stang al Prahovei. Terasa Campinei, care domina cu 40-45 m vaile celor trei rauri care o delimiteaza, este modelata de o serie de dealuri, care au transformat-o într-o depresiune ferita de vanturile puternice ce bat în campie. Dealurile care înconjoara orasul au înaltimi medii de 600m si un aspect ce alterneaza între colinar si fragmentat.

Avand in vedere caracterul specific rezidential, piata specifica este restrinsa si destinata unui numar limitat de investitori, cumparatori. Au fost selectate din piata proprietati imobiliare similare oferite la tranzactionare pentru a avea informatii despre nivelul chirilor, estimarea ratei de capitalizare, preturi de tranzactionare (proprietati comparabile).

In urma investigatiilor facute de evaluator, privind piata imobiliara, in aceasta perioada si pentru acest tip de proprietate s-a constatat:

- Tendinta valorilor imobiliare (in valuta) este in scadere lenta, prognozandu-se o evolutie descendenta si in perioada imediat urmatoare;
- in zona se inchiriaza spatii de locuit cu 0.5-3 Euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, amenajari, destinatie; preturile de ofertare se negociaza si ele difera de cele de inchiriere cu cca 10-20%.
- in zona se tranzactioneaza terenuri libere cu 5-100 Euro/mp; preturile de ofertare se negociaza si ele difera de cele de inchiriere cu cca 10-20%.
- tranzactiile pentru proprietati similare sunt rare sub pretul ofertelor cu preturi cuprinse între 50-250EUR/mp suprafata desfasurata (costul de inlocuire net).

#### 4.5. ANALIZA OFERTEI

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pretul imobilelor de acest tip, amplasamente industriale si birouri, variaza in functie de zona, dimensiune, dotarea cu utilitati, accesibilitate, forma, pozitie, tipul si calitatea constructiei, amenajare etc.

Oferta este medie preturile de tranzactionare sunt mai mici decat cele de ofertare cu 10-20%. La momentul evaluarii exista oferta pentru inchiriere sau vanzare pentru spatii similare. Au fost selectate din piata astfel de oferte si anexate in prezentul raport.

#### 4.6. ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: cantitativ si calitativ. In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe



produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, indentificand astfel potentialii utilizatori ai proprietatii (cumparatorii, chirasii, investitorii).

La momentul evaluarii cererea pentru proprietati comparabile cu proprietatea de evaluat este mica in primul rand din lipsa finantarii pe piata.

Avand in vedere aceste trasaturi ale amplasarii proprietatii si tinand cont de caracteristicile sale se poate aprecia ca pentru aceasta proprietate cererea efectiva se manifesta din partea unui numar limitat de societati comerciale, antreprenori, etc.

#### 4.7. ECHILIBRUL PIETEI

Echilibrul pietei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere oferta. Pentru tipul proprietatii evaluate, avand in vedere unicitatea acesteia, nu se poate vorbi de o piata functionala. Oferta similara este redusa pentru potentialul comparator avand in vedere unicitatea proprietatii, drept de proprietate, suprafata, localizare, vecini, etc. In ceea ce priveste cererea, aceasta este strans legata de destinatia permisa legal, planul de urbanism si se manifesta mai intens sau mai slab in functie de posibilitatile de dezvoltare ulterioare. La momentul evaluarii piata este in dezechilibru in favoarea cererii, cu oferta mai mare decat cererea.

Proprietatea este atractiva pentru un numar limitat de investitori. Zona are economie sub medie, somaj peste medie, populatie cu venituri mici, sub medie.

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Nu se cunosc date despre tranzactii certe pe piata la data evaluarii si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare, s-au determinat trenduri, s-au facut extrapolari si s-au determinat valori analizand oferta de piata. Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii. Concluzionand, rezulta ca la momentul evaluarii piata este in dezechilibru in favoarea cererii, cu oferta mai mare decat cererea, pe o piata imobiliara destul de putin active, ca urmare in primul rand a finantarii ce se mentine inca greoaie.

## 6. ANALIZA DATELOR , EVALUAREA

### 6.1. METODOLOGIA

Pentru determinarea valorii de piata a unui bun imobil de tipul celui de fata, s-au utilizat doua abordari adecvate scopului si tipului de proprietate de evaluat:

- **Abordarea prin metoda costurilor;**

#### 6.1.1. ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR

Avand in vedere caracteristicile constructiilor analizate, evaluarea s-a realizat utilizand **Catalog Costuri de reconstructie, costuri de inlocuire cladiri rezidentiale-Editura Iroval 2014- autor Corneliu Schiopu si Indici de actualizarea constructiilor.**

Pentru determinarea costului de inlocuire net a constructiei evaluate s-au parcurs urmatoarele etape:

- inspectarea constructiilor pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive a acestora.
- stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor;
- determinarea valorilor unitare de inlocuire (cost de inlocuire brut);
- calculul valorii totale de inlocuite prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii;
- aprecierea depreciierilor;
- estimarea valorilor ramase prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare;

**Valoare cladire = Costul de inlocuire brut-Uzura (Deprecierea fizica)-Deprecierea functionala – Deprecierea economica**



## Uzura fizica

Componentele fizice ale cladirii se incadreaza in una din urmatoarele trei categorii: reparatii neefectuate la timp, componente cu viata scurta, componente cu viata lunga.

Reparatiile neefectuate la timp sunt recuperabile, in timp ce elementele cu viata scurta si elementele cu viata lunga ale deteriorarii fizice sunt nerecuperabile.

Procedura varsta - durata de viata, care poate fi utilizata pentru a estima toate formele de uzura fizica, atat recuperabile cat si nerecuperabile.

Deprecierea fizica a elementelor cu viata lunga este estimata prin deducerea costului pentru remedierea elementelor recuperabile si suma costurilor pentru inlocuirea elementelor cu viata lunga din costul constructiei.

**Deprecierea functionala** este determinata de un defect al structurii, materialelor sau proiectului cladirii.

Exista cinci tipuri de depreciere functionala:

- Depreciere functionala recuperabila, cauzata de o deficiente ce necesita adaugiri (instalare) a unui nou element;
- Depreciere functionala recuperabila, cauzata de o deficiente care necesita indepartarea (inlocuirea) unui element existent;
- Deficienta functionala recuperabila, cauzata de o supraadecvare care este fezabila economic sa fie recuperate;
- Depreciere functionala nerecuperabila, cauzata de o deficiente;
- Deficienta functionala nerecuperabila, cauzata de o supraadecvare.

**Deprecierea economica** consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea din reglementari legale, veniturile populatiei.

Analiza datelor este efectuata in **ANEXA 1** – Abordarea prin cost - metoda costului de inlocuire net CIN. Centralizand datele in abordarea prin cost, valoarea justa a constructiilor (reprezentand costul de inlocuire net CIN) este:

**Valoarea de piata conform abordare prin cost (CIN) = 3.176 lei**

Valoarea nu contine TVA

## 7. PREZENTAREA REZULTATELOR, OPINIA EVALUATORULUI, ESTIMAREA VALORII FINALE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari. Datele utilizate sunt preluate din piata, din surse ce se considera credibile si suficiente.

Pentru determinarea valorii de piata a constructiilor au fost utilizate doua abordari:

- **Abordarea prin cost;**

Nu a fost aplicata abordarea prin comparatie directa din cauza inadecvarii scopului (estimarea valorilor de piata pe fiecare constructie) si a lipsei datelor de tranzactionare certe la momentul evaluarii in zona, piata imobiliara fiind putin activa.

In urma aplicarii metodelor de evaluare au rezultat urmatoarele estimari ale valorii de piata a constructiilor:



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



Abordarea prin cost:

Valoarea de piata = 3.176 lei

Valoarea de piata conform abordare prin cost (CIN) = 3.176 lei  
Valoarea nu contine TVA

Evaluator bunuri imobile  
Ec. Constanta ENE  
Legitimatie nr 12447



ANEXE  
la Raportul de evaluare:

- ANEXA 1. - Abordarea prin cost. Evaluarea constructiilor; Metoda CIN
- ANEXA 2 - Abordarea prin venit; metoda capitalizarii veniturilor din chirii
- ANEXA 3 - Estimarea ratei de capitalizare
- ANEXA 4 - Abordarea prin metoda reziduala in analiza CMBU

FISE DE INSPECTIE - caracteristici constructii  
Oferte tranzactionare terenuri libere;  
Oferte tranzactionare spatii;  
Oferte inchiriere spatii;

Fotografii ale proprietatii evaluate;

Plan de amplasare si delimitare (constructii incinta).

Evaluator bunuri imobile  
Ec. Constanta ENE  
Legitimatie nr 12447



## EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnatul Bondoc Viorel – Gheorghe - consilier local al municipiului Câmpina, membru al Comisiei de specialitate amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al municipiului Câmpina, înaintez la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a încăperilor nr.9 și nr.10, în suprafață de 6,63 m.p. și respectiv 5,86 m.p., situate în imobilul – construcție cu Nr.cadastral 2638, str.Ion Cîmpineanu, nr.9.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-lui Enache Dragomir, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina, sub nr.18.335/24 iulie 2015 prin care solicită cumpărarea a două încăperi în suprafață de 12,49 m.p., pe care le deține în baza unui contract de închiriere și care fac parte din întregul imobil situat în Municipiul Câmpina, str.Ion Cîmpineanu, nr.9.

Imobilul din care fac parte și cele două încăperi a fost naționalizat în baza Decretului nr.218/1960, iar după apariția Legii nr.10/2001 acesta a fost restituit parțial în natură, o suprafață de 267,19 m.p., indiviză din 754,00 m.p. fiind cumpărată în baza dreptului de preemțiune.

Pentru cele două încăperi nu a existat titlu valabil, motiv pentru care acestea au rămas în proprietatea municipiului Câmpina și deținute în baza unui contract de închiriere.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.9 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, modificată și completată;

- prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit."b", art.45, alin.(3) și art.115, alin.(1), lit."b" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

CONSILIER,  
Bondoc Viorel – Gheorghe



edit.B.L.