



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 28,00 m.p., situat în municipiul Câmpina,

str.1 Mai, f.nr., Tarla 83, Parcela Cc 887,

Nr.Cadastral 27111, CF nr.27111,

prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Buzătoiu Maria -
Domnița, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Muscelului, nr.59

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.68.823/16 mai 2016 a d-nei consilier Dumitrescu Viorica - Luminița, prin care propune aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 28,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.1 Mai, f.nr., Tarla 83, Parcela Cc 887, Nr.Cadastral 27111, CF nr.27111, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Buzătoiu Maria - Domnița, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Muscelului, nr.59;

- raportul de specialitate promovat de 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 amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Ținând cont de prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b), art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(3) și alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

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

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 28,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.1 Mai, f.nr., Tarla 83, Parcela Cc 887, Nr.Cadastral 27111, CF nr.27111, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Buzătoiu Maria - Domnița, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Muscelului, nr.59, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 25 euro/m.p. (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

(2) - Cumpărătorul va achita integral prețul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare - cumpărare.

Art.3. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, d-na Buzătoiu Maria - Domnița va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Biroului urbanism, amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- D-nei Buzătoiu Maria - Domnița.

Președinte de ședință,
Consilier
dl. Enache Dragomir



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul

Câmpina, 26 mai 2016

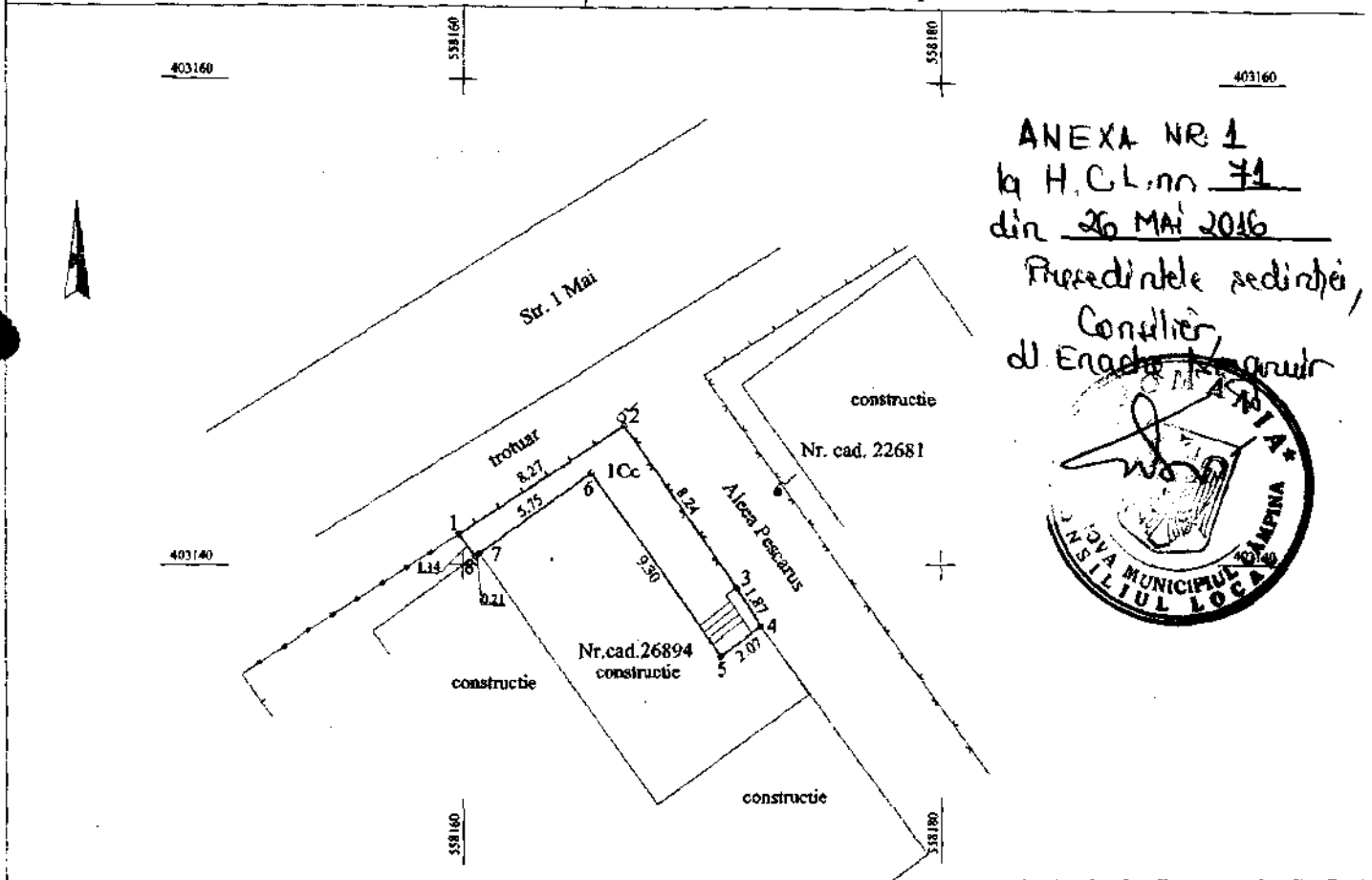
Nr. 71

Cod FP-06-01, ver.1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
27111	28.00 mp	Mun. Campina, Str. 1 Mai, f.n., Tarla 83, Parcela Cc887, Jud. Prahova.
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.)
		Campina - Intravilan



ANEXA NR 1
la H.C.L. nr 74
din 26 MAI 2016
Prezidintele sedintei,
Consilier
D. Enache

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	28.00	Imprejmuit partial cu gard din lemn, partial cu gard din plasa de sarma si partial cu zid de constructie.
Total		28.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 28.00mp.
Suprafata din act a imobilului = 28.00mp.

Executant: Sc Arhcad Geotop SRL
(nume, prenume)

Confirm executarea planurilor la teren si precizia datelor intocmiti
documentele cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren.

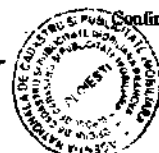


Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Seznanatura si parafa

Data



Sampila BCPI

* In situatia in care exista incalzire cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 71
din 26 MAI 2016
Prezidiul sedintei,
Consilier,
dl. Enache Dragomir

RAPORT DE EVALUARE a proprietatii imobiliare

Teren intravilan, Mun. Campina, Jud. Prahova



Proprietar:
PRIMARIA MUN. CAMPINA

Data evaluarii: 06.05.2016



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

I.PRECIZARI PRELIMINARE

- 1.1.Prezentarea evaluatorului
- 1.2.Certificarea evaluatorului

II.DEFINIREA MISIUNII

- 2.1.Identificarea clientului si a proprietarului bunului evaluat. Obiectul evaluarii
- 2.2.Scopul evaluarii
- 2.3.Data evaluarii

III. PREMISELE EVALUARII

- 3.1.Bazele evaluarii
- 3.2.Tip de valoare estimata
- 3.3.Abordari in evaluare
- 3.4.Ipoteze si ipoteze speciale, conditii limitative

IV.PREZENTAREA DATELOR

- 4.1.Situatia juridica
- 4.2.Descrierea bunului evaluat
- 4.3.Analiza pietei bunului
- 4.4.Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate
- 4.5.Analiza ofertei
- 4.6.Analiza cererii
- 4.7.Echilibrul pietei

V.CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU)

VI.ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

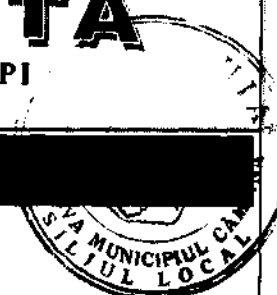
- 6.1.Metodologia

VII.PREZENTAREA DATELOR, OPINIA EVALUATORULUI, ESTIMAREA VALORII FINALE

VIII.ANEXE



SINTEZA EVALUARII



SOLICITANT :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 12467/06.05.2016

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform Act administrativ, Hotarare nr. 44/31.03.2016, emis de Consiliul Local al Mun. Campina, Adeverinta nr. 10447/13.04.2016 emisa de Primaria Mun. Campina

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Mun. Campina, str. 1 Mai, f.n., Tarla 83, Parcela Cc 887, judet Prahova.

Terenul cu suprafata de 28 mp, cu nr. cadastral 27111, inscris in Cartea Funciara nr. 27111, face obiectul unui Contract de inchiriere nr. 30677/11.02.2016, incheiat intre Municipiul Campina si Buzatoiu Maria-Domnita si este folosit ca si curte, nefiind permisa amenajarea sau reamenajarea de constructii definitive pe acesta.

Terenul este imprejmuit partial cu gard din lemn, partial cu gard din plasa de sarma si partial cu zid de constructie.

Responsabilitati privind aspecte juridice si alte reglementari revin in sarcina proprietarului.

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

Se evalueaza dreptul de proprietate deplin asupra proprietatii 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: **06.05.2016** in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

DATA EVALUARII : **06.05.2016.** Curs euro la data evaluarii este de **4.5013 lei pentru 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 a terenurilor, in scopul instrainarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2015, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 2 din 20 martie 2015 a ANEVAR, publicata în Monitorul Oficial nr. 208/20.03.2015 ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2015. Standardele internaționale de evaluare, 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),
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar IVS 2015



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 intre 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 putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (conform SEV 100 – Cadrul General).

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.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita a fi "utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber, care este fizic posibila fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina valoare maxima a terenului”.

IPOTEZE SPECIALE

1. Se evalueaza dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru asa cum rezulta din materialul grafic anexat si informatii furnizate de beneficiar cu privire la modul de administrare si exploatare a proprietatii.

PIATA IMOBILIARA

Anul 2015 pare a fi cel in care se poate consemna falimentul marilor dezvoltatori imobiliari, dar si mari reduceri de pret ce vor face zona imobiliara mai atractiva in anii urmatori, este concluzia unei dezbateri organizate la Bucuresti de Institutul de Relatii Internationale si Cooperare Economica (IRICE). Cifrele anului 2014 au fost incurajatoare, calculele medii aratand scaderi medii de preturi, de circa 25% in anul trecut cu maxime de 35% in zona case, vile si terenuri centrale. Aceste reduceri au fost sensibile si arata o tendinta de normalizare a pietii si de racordare la posibilitatile economice ale clientilor, dar mai este nevoie de inca trei-patru ani de scaderi similare pentru a se obtine preturile normale, arata IRICE.

Tendința de scădere a prețurilor se va păstra cel mai probabil pe termen mediu, în condițiile în care economia nu dă semne solide de redresare, o relansare a pieței fiind posibilă în urma reluării finanțării.

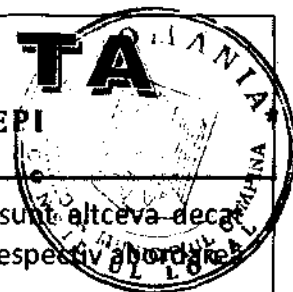
În viitor tendința de scădere a prețurilor se va păstra cel mai probabil și pe termen mediu, în condițiile în care economia nu dă semne solide de redresare. Principalii factori ar putea fi cei determinați de limitarea finanțării bancare de programul Prima Casă și de veniturile insuficient de ridicate ale potențialilor cumpărători.

ABORDARI IN EVALUARE

Metodologia de evaluare a terenului include abordarea prin extractie, abordare considerate adecvate scopului evaluarii.

Exista sase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

1. Comparatia vanzarilor;
2. Tehnica parcelarii si dezvoltarii;
3. Repartizarea (alocarea);
4. Extractia (prin scadere), numita si abstractia;
5. Tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei).



Toate cele sase metode (numite si tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparatie, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Mai trebuie retinut ca evaluarea terenurilor este de competenta profesionala a evaluatorului de proprietati imobiliare, care respecta cerintele GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Extractia este o tehnica prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati amenajate prin deducerea valorii contributiei constructiilor, estimate prin costul de inlocuire net.

Valoarea ramasa reprezinta valoarea de piata a terenului.

Pretul de vanzare al proprietatii comparabile a fost corectat pentru faptul; ca informatiile gasite reprezinta prèt de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabila este amplasata intr-o zona similara, constructia de pe teren este o constructie cu destinatia locuinta edificata in 1930. S a luat in calcul chiar locuinta existenta pe terenul de evaluat, dat fiind faptul ca tranzactionarea a fost facut in anul 2015 si avem cunostinte despre pretul vanzarii din contractul de vanzare cumparare anexat prezentului.

Au fost aplicate corectii in functie de anul pif 1930, astfel s a determinat costul de inlocuire de nou, din care a fost extrasa valoarea terenului, rezultand astfel un prèt de 25 eur/mp teren .

Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii. La momentul evaluarii piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii; piata apartine cumparatorilor.

Capitolul Anexe – contine elemente care sustin argumentele prezentate in raport – plan de amplasare in zona, fotografii ale proprietatii, documentatie cadastrala, etc.

In urma analizei datelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip teren, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport este estimata prin abordarea prin extractie si este:

Valoarea de piata teren intravilan 28 mp este :

25 eur/mp

711 eur

3201 lei

Valoarea nu contine TVA

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revedea intregii lucrari. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinte legale;

Valoarea este o predictie;

Valoarea este subiectiva;

Valoarea este o comparare;

Orientarea este piata.

Expert Tehnic Judiciar,
Evaluator bunuri imobile,
Ec. Constanta ENE,
Membru ANEVAR



1. PRECIZĂRI PRELIMINARE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost întocmit de către expert Ene Constanta, Legitimatia nr. 12447, membru titular ANEVAR, de profesie economist, cu pregătire în domeniu evaluări, astfel:

- 2006 – Curs ANEVAR – Evaluarea proprietatilor imobiliare
 - 2010 – SPIC D 10 - Evaluarea stocurilor
 - 2011 – SPIC D 28 - Identificarea cadastrala a proprietatii imobiliare
 - 2011 – SPIC D 04 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - 2012 - Seminar de legislatie
 - 2012 – SPIC - D29 – Introducerea in analiza celei mai bune utilizari
 - 2012 – SPIC – D30 – Particularitati in evaluarea echipamentelor pentru garantarea imprumuturilor
 - 2013 – Seminar de legislatie
 - 2013 - SPIC - D 36 - Conceptul de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare
 - 2013 – SPIC – D 33- Verificarea evaluarii
 - 2014 – SPIC D 39- Business/Competitive Intelligence pentru evaluator
 - 2014 – SPIC C 022 – Desfasurarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara
- Am experienta in domeniu, incepand cu anul 2006 pana in prezent intocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice si fizice:
- Contract de colaborare cu SC REAG ESTATE (evaluare pentru garantare imprumut)
 - Rapoarte de evaluare pentru autoritatile locale avand ca scop exproprii, concesionari, tranzactionari, garantii, raportare financiara
 - Rapoarte de evaluare pentru persoane juridice, evaluari de proprietati imobiliare active din patrimoniul societatilor comerciale avand ca scop evaluarea si reevaluarea activelor , tranzactionari, garantii, inregistrari contabile, aport de capital, executari, lichidari, raportare financiara
 - Rapoarte de evaluare pentru persoane fizice – terenuri, constructii, ansambluri imobiliare avand ca scop tranzactionari, garantii bancare, expertize extrajudiciare, emigrari.
- Datele de identificare ale consultantului evaluator:
- Expert contabil, Evaluator imobiliar
 - Domiciliul Fiscal Ploiesti strada Boldescu nr. 18,
 - Telefon/Fax 0244 407274; 0244 407273; 0722 29 34 29
 - E-mail 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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

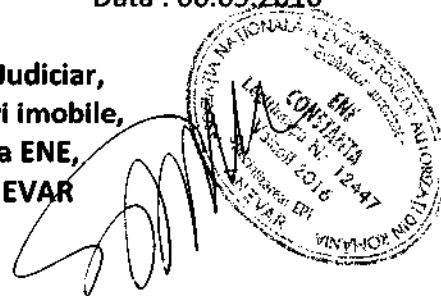


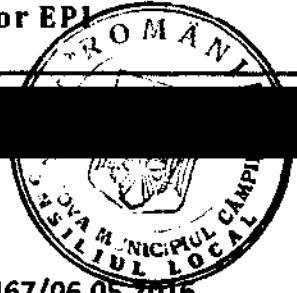
bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare si a oricarui interes sau influenta legata de partile implicate.

- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiata in raportul de evaluare , de la surse pe care le considera credibile.
- Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor Internationale de Evaluare SEV 2015, Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GEV) editia 2015 , Glosar IVS 2015 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101 /2015 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 sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor față de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia 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 obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.
- Raportul este intocmit pe baza informatiilor obtinute de la reprezentanti corelate cu date culese cu ocazia inspectiilor efectuate in teren
- In prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 12447, valabila 2016.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competenta să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 06.05.2016

Expert Tehnic Judiciar,
Evaluator bunuri imobile,
Ec. Constanta ENE,
Membru ANEVAR





2. DEFINIREA MISIUNII

2.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT SOLICITANT SI BENEFICIAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 12467/06.05.2016

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform Act administrativ, Hotarare nr. 44/31.03.2016, emis de Consiliul Local al Mun. Campina, Adeverinta nr. 10447/13.04.2016 emisa de Primaria Mun. Campina

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Mun. Campina, str. 1 Mai, f.n., Tarla 83, Parcela Cc 887, judet Prahova.

Terenul cu suprafata de 28 mp, cu nr. cadastral 27111, inscris in Cartea Funciara nr. 27111, face obiectul unui Contract de inchiriere nr. 30677/11.02.2016, incheiat intre Municipiul Campina si Buzatoiu Maria-Domnita si este folosit ca si curte, nefiind permisa amenajarea sau reamenajarea de constructii definitive pe acesta.

Terenul este imprejmuit partial cu gard din lemn, partial cu gard din plasa de sarma si partial cu zid de constructie.

Responsabilitati privind aspecte juridice si alte reglementari revin in sarcina proprietarului.

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

2.2. SCOPUL EVALUARII

este estimarea valorii de piata a imobilizărilor corporale, in scopul instrainarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2015, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 2 din 20 martie 2015 a ANEVAR, publicata în Monitorul Oficial nr. 208/20.03.2015 ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2015. Standardele internaționale de evaluare 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),
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar IVS 2015

2.3. DATA EVALUARII: 06.05.2016. Curs euro la data evaluarii este de 4.5013 lei pentru 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 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 – Cadrul General).

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.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita a fi "utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber, care este fizic posibila fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina valoare maxima a terenului".

3.3. ABORDARI IN EVALUARE

Metodologia de evaluare a terenului include abordarea prin extractie, abordari considerate adecvate scopului evaluarii,

Exista sase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

7. Comparatia vanzarilor;
8. Tehnica parcelarii si dezvoltarii;
9. Repartizarea (alocarea);
10. Extractia (prin scadere), numita si abstractia;
11. Tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
12. Capitalizarea rentei funciare (chiriei).

Toate cele sase metode (numite si tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparatie, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Mai trebuie retinut ca evaluarea terenurilor este de competenta profesionala a evaluatorului de proprietati imobiliare, care respecta cerintele GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Extractia este o tehnica prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati amenajate prin deducerea valorii contributiei constructiilor, estimate prin costul de inlocuire net.

Valoarea ramasa reprezinta valoarea de piata a terenului.

Pretul de vanzare al proprietatii comparabile a fost corectat pentru faptul; ca informatiile gasite reprezinta pret de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabila este amplasata într-o zona similara, constructia de pe teren este o constructie cu destinatia locuinta edificata in 1930.



3.4. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE, CONDITII LIMITATIVE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către Evaluator Constanta ENE [nume] 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;

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

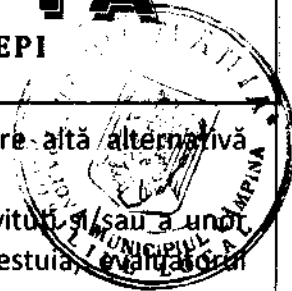
- Proprietățile imobiliare au fost văzute și inspectate de către evaluator au fost culese informații de la reprezentanți.
- Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății evaluate.
- 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.
- Se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structuri ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații.
- Se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.
- 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.
- Se presupune ca utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise în raport.
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate și nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă 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 proprietății a fost făcută în ipoteza că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



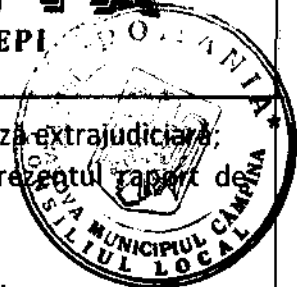
- să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea.
- Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituti și/sau a unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, neavând competențele necesare;
- Evaluatorul a obținut 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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.
- In 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 sa 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;



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



- 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 continuitate.

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 - În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate și nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

Ipoteze speciale

1. Se evaluează dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru așa cum rezultă din materialul grafic anexat și informații furnizate de beneficiar cu privire la modul de administrare și exploatare a proprietății.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. SITUATIA JURIDICA

Aspectele juridice privind dreptul de proprietate, considerat în lucrarea de față ca fiind deplin (ipoteza de lucru) revin exclusiv în 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 prezentul raport.

4.2. DESCRIEREA BUNULUI EVALUAT

4.2.1. Descrierea amplasamentului

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

- **Clasificarea zonei** : Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situata in intravilanul Mun. Campina, din judetul Prahova, str. 1 Mai, nr 22
- Terenul evaluat are categoria de curti-constructii.
- **Conformitatea cu zona**: Ceilalti proprietari sunt alte proprietati (terenuri intravilane) dobandite intr-o lunga perioada de timp, zona cu populatie eterogena;
- **Categoria de folosinta a terenului**: curti-constructii
- **Utilitati**: -
- **Locuri de parcare**: nu exista locuri de parcare special amenajate pentru aceasta locatie
- **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.

4.3. ANALIZA PIETEI BUNULUI

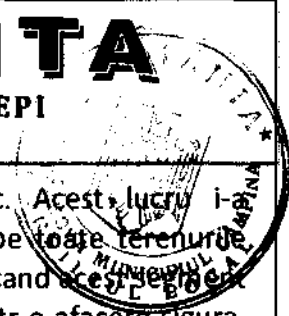
Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementari guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj 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 retaileri sa cumpere pentru extindere aproape toate terenurile bune. Fuziunile si achizitiile intre greii din domeniu se fac si se vor extinde pana cand 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 imobiliarelor va forma o noua categorie de dezvoltatori, care nu vor lucra niciodata pe stoc si vor livra numai produsele cerute de cei care pot cu adevarat sa cumpere, nu doar doresc.

Recesiunea economica globala a demonstrat ca, si in Romania, multe imobile nu mai 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 Dragotescu, presedinte Euroest - ZIARE.com)

4.4. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII EVALUATE

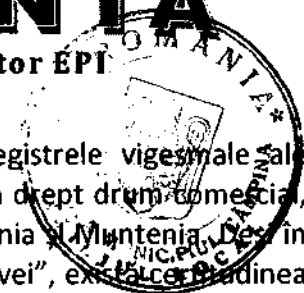
Piața imobiliară românească din prima jumătate a anului 2015 se află pe o trend ascendent pe toate sectoarele imobiliare. Cel mai bun semnal al revenirii pieței imobiliare este dat de interesul manifestat atât de investitori noi pe piața din România, dar și de revenirea celor care aveau proiecte la noi în țară și care în ultima perioadă au „hibernat”.

Ne așteptam in perioada urmatoare la o crestere a stocului de proprietati pe toate sectoarele pietei imobiliare. Este de așteptat ca trendul pozitiv din prima parte a anului să se continue și în cea de-a doua și în viitorul apropiat, asistând până la finalul anului în curs și începutul anului 2016 la finalizarea unor proiecte începute în această perioadă, dar și la demararea altor proiecte de anvergură, atât la nivelul Capitalei, cât și în restul țării.

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, www.anuntul.ro, www.capital.ro.

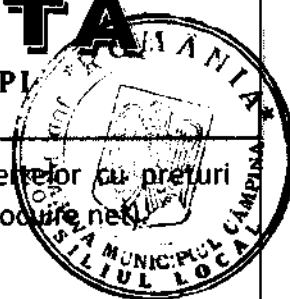


- **Câmpina** este atestată documentar în anul 1503 figurând în registrele vicesimale ale negustorilor brașoveni care tranzitau Valea Prahovei, o zonă folosită drept drum comercial, fiind încă din secolul al XIV-lea o cale de comunicație între Transilvania și Muntenia. Des în actele emise de cancelariile domnești este menționată „vama Prahovei”, existând în Predeal că satul Câmpina, grație poziției sale geografice la intrarea în munții Carpați și amplasării la aceeași distanță de București și Brașov era vamă, punctul strategic pentru controlul mărfurilor. Acest lucru a făcut posibilă o dezvoltare rapidă a așezării, localitatea având parte de nenumărate avantaje în urma comerțului care avea loc aici. A funcționat ca vamă din 1422 până în 1840, când, pentru un scurt timp, vama s-a mutat la Breaza, iar după aceea la Predeal, punctul de frontieră cu Ardealul.
- Pe drumul Câmpinei existau hanuri pentru călători. Tot aici, în urma cererii scrise a boierului Scarlat Câmpineanu adresată domnitorului Moruzi în anul 1799, se va ține un targ de vite în fiecare zi de luni, fapt ce aduce noi beneficii localității. În 1822, Câmpina ajunge pe locul întâi în lista vămilel Țării Românești, elementul ce îi dă importanță fiind păcura. Timp de câteva zeci de ani, orașul Câmpina a avut o stagnare în dezvoltarea sa, mai ales de când vama se mutase la Breaza și apoi la Predeal. Odată cu începerea exploatarea țiteiului, așezarea va înflori din nou. Ocupațiile câmpinenilor în această perioadă erau: agricultura, negustoria, apicultura, cărăușia și extragerea păcurei din subsolul așezării de către fântânari. Aici funcționau atunci opt mori de apă, situate pe Prahova și pe Doftana. La 1 decembrie 1879 a fost inaugurată calea ferată Ploiești-Predeal; pe locul actualei gări a municipiului și-a avut biroul inginerul de atunci, Anghel Saligny, cel care a fost proiectantul și constructorul podului de la Cernavodă.
- Documentele arată preocuparea primarilor orașului de a dezvolta localitatea din punct de vedere al confortului urban, prin: străzi pavate, felinare, piață comercială, grădina publică. Se amintește, între altele, despre băile minerale amenajate din anul 1857 în jurul izvoarelor sărate și sulfuroase de pe platoul sudic al localității, devenit proprietatea lui Dumitru Hernia. Concesionate unor oameni din București, Garoflide și Georgescu, ele vor constitui un punct de atracție al orașului, prin: cazinou, restaurant cu orchestră și fanfară și spații de cazare. În mijlocul parcului întins pe o suprafață de 2,5 ha a fost ridicată o capelă în stil baroc, ce adăpostea mormântul lui Dumitru Hernia, un lăcaș veritabil monument de artă, astăzi în ruine.

Apropierea de Ploiești și București a facilitat dezvoltarea orașului, dat fiind existența piețelor de desfacere în cele două mari orașe. Având în vedere caracterul specific, clădirea se adresează cu precădere ocupanților actuali. Piața specifică este restrinsă și destinată unui număr limitat de investitori, cumpărători. Au fost selectate din piața proprietăți imobiliare similare oferite la tranzacționare pentru a avea informații despre nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare, prețuri de tranzacționare (proprietăți comparabile).

În urma investigațiilor făcute de evaluator, privind piața imobiliară, în această perioadă și pentru acest tip de proprietate s-a constatat:

- Tendința valorilor imobiliare (în valută) este în scădere lentă, prognozându-se o evoluție descendentă și în perioada imediat următoare;
- în zonă se închiriază spații de locuit cu 2-3 Euro/mp în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări, destinație; prețurile de ofertare se negociază și ele diferă de cele de închiriere cu cca 10-20%.
- în zonă se tranzacționează terenuri libere cu 10-50 Euro/mp; prețurile de ofertare se negociază și ele diferă de cele de închiriere cu cca 10-20%.



tranzactiile pentru proprietati similare sunt rare sub pretul ofertei cu preturi cuprinse intre 50-450 EUR/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, chiriasii, 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.

5. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Valoarea proprietății este influențată de următorii factori:

Utilitatea. Utilitatea unui teren cu destinația de curți construcții este data prin însuși modul lui de utilitate.

Raritatea. A fost precizată la "Identificarea pieței și a proprietății".

Dorința. Dorința este determinată de posibilitatea utilizării unor terenuri amplasate în zona intravilană.

Puterea efectivă de cumpărare. Puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători din zonă este medie, ceea ce se reflectă în piața de tranzacții imobiliare.

"CEA MAI BUNĂ UTILIZARE" nu se poate pune în discuție – în acest caz – fiind utilizarea actuală ca proprietate rezidențială.

Prin tema raportului a fost solicitată "valoarea de piață" a proprietății.

Conceptul valoarea de piață reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață. Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

Analizând pe baza celor patru criterii, pentru cazul de față, consider CMBU ca fiind similară cu utilizările anterioare, teren intravilan tip curți-construcții.

6. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

6.1. METODOLOGIA

6.1.1 Evaluarea terenului

Extractia este o tehnica prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți amenajate prin deducerea valorii contribuției construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net.

Valoarea rămasă reprezintă valoarea de piață a terenului.

Prețul de vânzare al proprietății comparabile a fost corectat pentru faptul că informațiile găsite reprezintă prâr de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabilă este amplasată într-o zonă similară, construcția de pe teren este o construcție cu destinația locuință edificată în 1930.

prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți amenajate prin deducerea valorii contribuției construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net.

Valoarea rămasă reprezintă valoarea de piață a terenului.

Prețul de vânzare al proprietății comparabile a fost corectat pentru faptul; că informațiile găsite reprezintă prâr de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabilă este amplasată într-o zonă similară, construcția de pe teren este o construcție cu destinația locuință edificată în 1930. S-a luat în calcul chiar locuința existentă pe terenul de evaluat, dat fiind faptul că tranzacționarea a fost făcută în anul 2015 și avem cunoștințe despre prețul vânzării din contractul de vânzare cumpărare anexat prezentului.



E NE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Au fost aplicate corectii in functie de anul pif 1930, astfel s a determinat costul de inlocuire de nou, din care a fost extrasa valoarea terenului, rezultand astfel un prèt de 25 eur/mp teren



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 terenului a fost utilizata :

- abordarea prin extractie.

Abordarea prin extractie estimeaza valori juste, ceea ce inseamna ca acestea se sustin in urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip teren INTRAVILAN TIP CURTI CONSTRUCTII, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este estimata prin metoda extractiei, astfel :

Valoarea de piata teren intravilan 28 mp este :

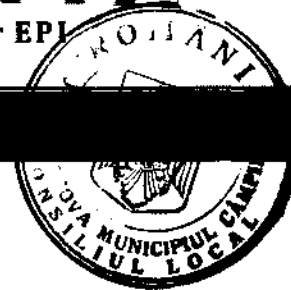
25 eur/mp

711 eur

3201 lei

Valoarea nu contine TVA

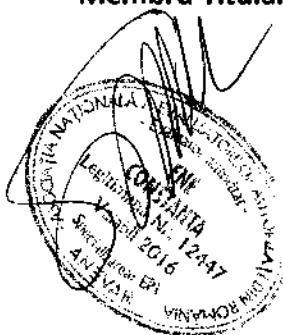
Expert Tehnic Judiciar,
Evaluator E.P.I.
Ec. Constanta Ene,
Membru Titular ANEVAR



ANEXE
la Raportul de evaluare:

- ANEXA 1 – Estimarea valorii de piata a terenului prin extractie
- Plan de amplasare si delimitare
- Poze proprietate
 - contract vanzare cumparare
- Comanda
- Harti

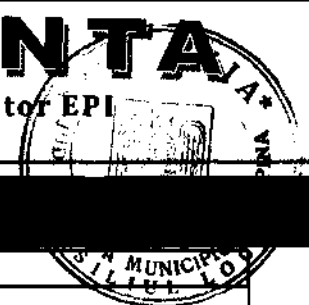
**Expert Tehnic Judiciar,
Evaluator E.P.I.,
Ec. Constanta Ene,
Membru Titular ANEVAR**





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ABORDARE PRIN METODA EXTRACTIEI		ANEXA 1
Specificatie	Proprietate de evaluat	Proprietate comparabila
Pret de vanzare solicitat proprietate imobiliara (EUR)		11000
Pret de tranzactionare/preț de ofertare fara negociere,avem pret in contract (-10% din oferta)		11.000
Corectie de localizare %		0,00
Pret corectat		11.000
Suprafata de teren, mp	28,00	80
Tip constructie		casa
Descriere		Structura de rezistenta a parterului este din zidarie portanta, cu fundatie, stalpi si planseu din beton armat; - Acoperisul este din lemn cu invelitoare din tabla - Tamplaria exterioara este realizata din lemn; - Finisajele interioare sunt realizate mediu; peretii de la parter sunt tencuiti, gletuiti si vopsiti cu vopsea lavabila; tavanul vopsit cu vopsea lavabila; - fatadele sunt prevazute cu lavabil Structura de rezistenta a parterului este din zidarie portanta, cu fundatie, stalpi si planseu din beton armat; - - Acoperisul este din lemn cu invelitoare din tabla ; - Tamplarielemn cu geam - Finisajele interioare sunt realizate mediu
AN PIF		1930
Suprafata Constr Desfasurata ,MP		66,92
Cost de inlocuire brut unitar (eur)		375,00
Depreciere fizica		45,00%
Depreciere functionala		14,00%
Depreciere economica (externa)		0,00%
Total depreciere		221
Cost de inlocuire net unitar EUR		154
Cost de inlocuire net EUR		10.289
Valoare piata teren EUR		711
V piata unitar teren EUR/mp	28,00	25
euro la 06,05,2016	4,5013	
Valoare euro		711
Valoare lei		3.201

Expert Tehnic Judiciar
Ec . Constanta Ene
Membru ANEVAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnata Dumitrescu Viorica - Luminița - consilier local al municipiului Câmpina, membru al Comisiei de specialitate administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț ș.a.m.d., 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 terenului aferent construcției, în suprafață de 28,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.1 Mai, f.nr., Tarla 83, Parcela Cc 887, Nr.Cadastral 27111, CF nr.27111, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Buzățoiu Maria - Domnița, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Muscelului, nr.59.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-nei Buzățoiu Maria - Domnița, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr. 4.241/11 februarie 2016 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 28,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str. 1 Mai, f.nr. pe care îl deține în baza unui contract de închiriere încheiat cu Primaria Municipiului Câmpina.

Vânzarea acestui teren se va realiza în baza dreptului de preemțiune, la prețul de 25Euro/m.p. stabilit prin Raportul de Evaluare, întocmit de către evaluatorul autorizat aflat sub contract cu autoritatea publică.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b), art.45, alin.(3), art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(3) și alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

CONSILIER,
Dumitrescu Viorica - Luminița

