



## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică  
a două loturi de teren în suprafață de 1.797,00 m.p., respectiv 1.996,00 m.p.,  
situate în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr.,  
T 83, Parcela Cc 689, Nr. cadastral 25262, CF nr.25262**

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.64.168/18 noiembrie 2015 a d-lui consilier Enache Dragomir, prin care propune aprobarea vânzării prin licitație publică a două loturi de teren în suprafață de 1.797,00 m.p., respectiv 1.996,00 m.p., situate în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr., T 83, P Cc 689, Nr. cadastral 25262, CF nr.25262;

- 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, administrarea domeniului public și privat și agricultură;

- Comisia amenajarea teritoriului, urbanism ecologie și protecția mediului;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Având în vedere prevederile art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."b", art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(2) 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. (1)** - Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.797,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr., T 83, P Cc 689, Nr. cadastral 25262, CF nr. 25262.

**(2)** - Terenul se identifică conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2. (1)** - Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.996,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr., T 83, P Cc 689, Nr. cadastral 25262, CF nr. 25262.

**(2)** - Terenul se identifică conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3. (1)** - Prețul minim de pornire a licitațiilor este echivalentul în lei a 29 euro/mp (fără T.V.A.), conform Rapoartelor de evaluare, ANEXELE nr.3 și nr.4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** - Prețurile de vânzare vor fi stabilite la cursul valutar al B.N.R., leu - euro, din ziua efectuării plății.

**Art.4.** - Cu organizarea și desfășurarea licitației se va ocupa comisia stabilită prin H.C.L. nr.82/26 iulie 2012.

**Art.5.** – Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 180 de zile calendaristice nu s-au finalizat vânzările.

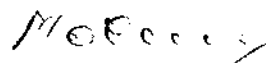
**Art.6.** - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Componentei Comisiei stabilită prin H.C.L. nr.82/26 iulie 2012;
- Biroului urbanism, amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- Mass – mediei locale.

Președinte de ședință,  
Consilier,  
dl. Pițigoi Ioan – Adrian



Contrasemnează,  
Secretar,  
jr. Moldoveanu Paul



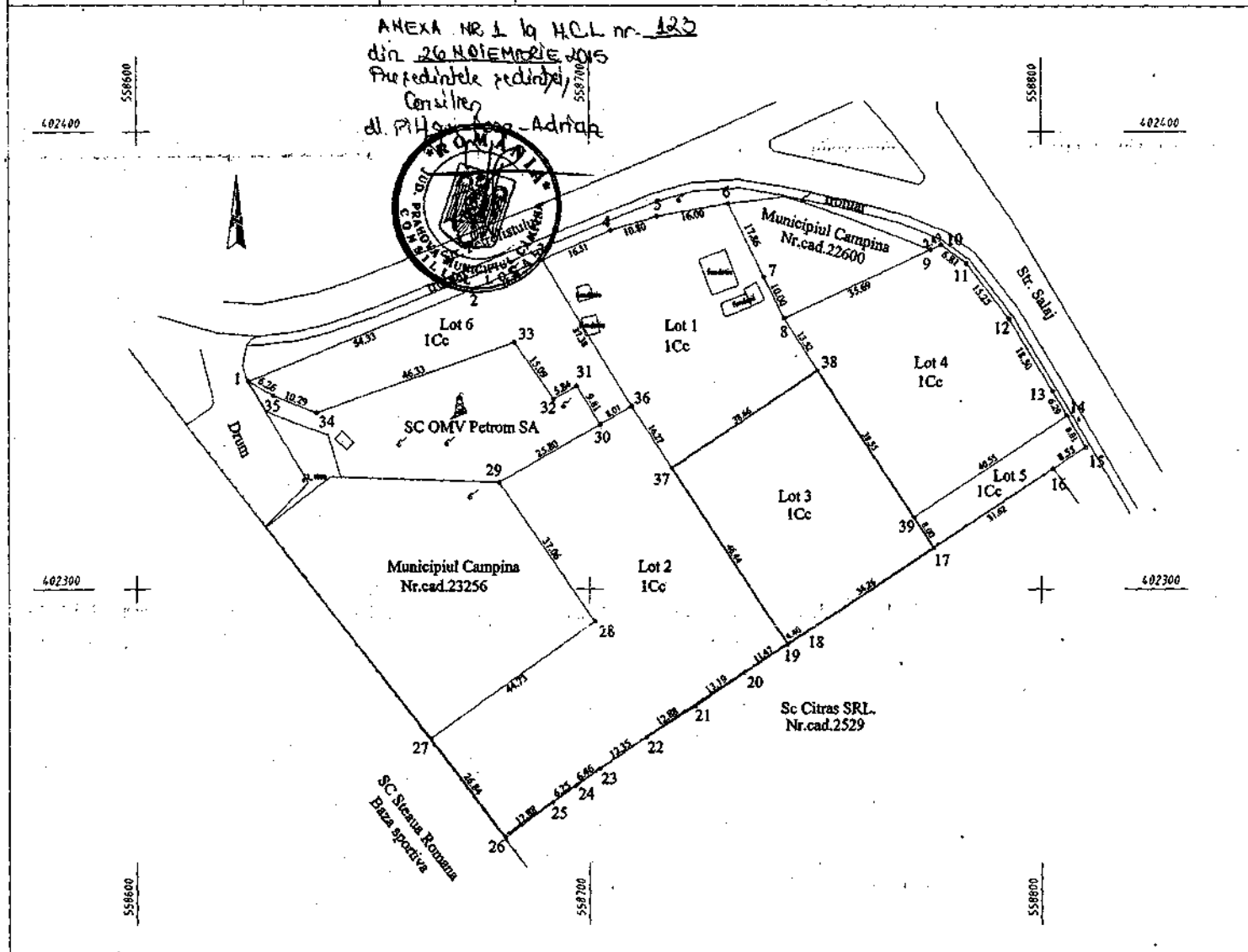
Câmpina, 26 noiembrie 2015  
Nr. 123

Cod FP-06-01, ver.1

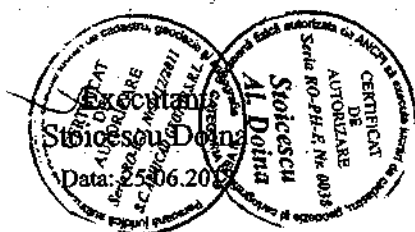
# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA: 1:1000

| Nr. cadastral      | Suprafata masurata | Adresa imobilului                                                      |
|--------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 25262              | Lot 3 = 1797.00mp. | Mun. Câmpina, Str. Petrolistului, Tarla 83, Parcela 689, Jud. Prahova. |
| Carte Funciara nr. | U.A.T.             | Mun. Campina - Intravilan                                              |



| Inventar de coordonate teren |            |            | A. Date referitoare la teren       |                                  |                             |                              |                                                                   |
|------------------------------|------------|------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| SISTEM DE PROECTIE STEREO 70 |            |            | Nr. parcela                        | Categoria de folosinta           | Suprafata (mp)              | Valoare de impozitare (lei)  | Mentiiuni                                                         |
| Nr. pct.                     | E(m)       | N(m)       | 1                                  | Cc                               | 1797.00                     | nu are valoare de impozitare | Lot 3- imprejmuit partial cu gard din metal si partial fara gard. |
| 17                           | 558776.248 | 402308.973 |                                    |                                  |                             |                              |                                                                   |
| 18                           | 558747.614 | 402290.155 |                                    |                                  |                             |                              |                                                                   |
| 19                           | 558743.948 | 402287.729 | Total                              |                                  | 1797.00                     |                              |                                                                   |
| 37                           | 558718.321 | 402326.459 | B. Date referitoare la constructii |                                  |                             |                              |                                                                   |
| 38                           | 558750.562 | 402347.792 | Cod constructie                    | Suprafata construita la sol (mp) | Valoare de impozitare (lei) |                              | Mentiiuni                                                         |
| 39                           | 558771.833 | 402315.645 |                                    |                                  |                             |                              |                                                                   |
| Suprafata teren St = 1797 mp |            |            | Total                              |                                  |                             |                              |                                                                   |

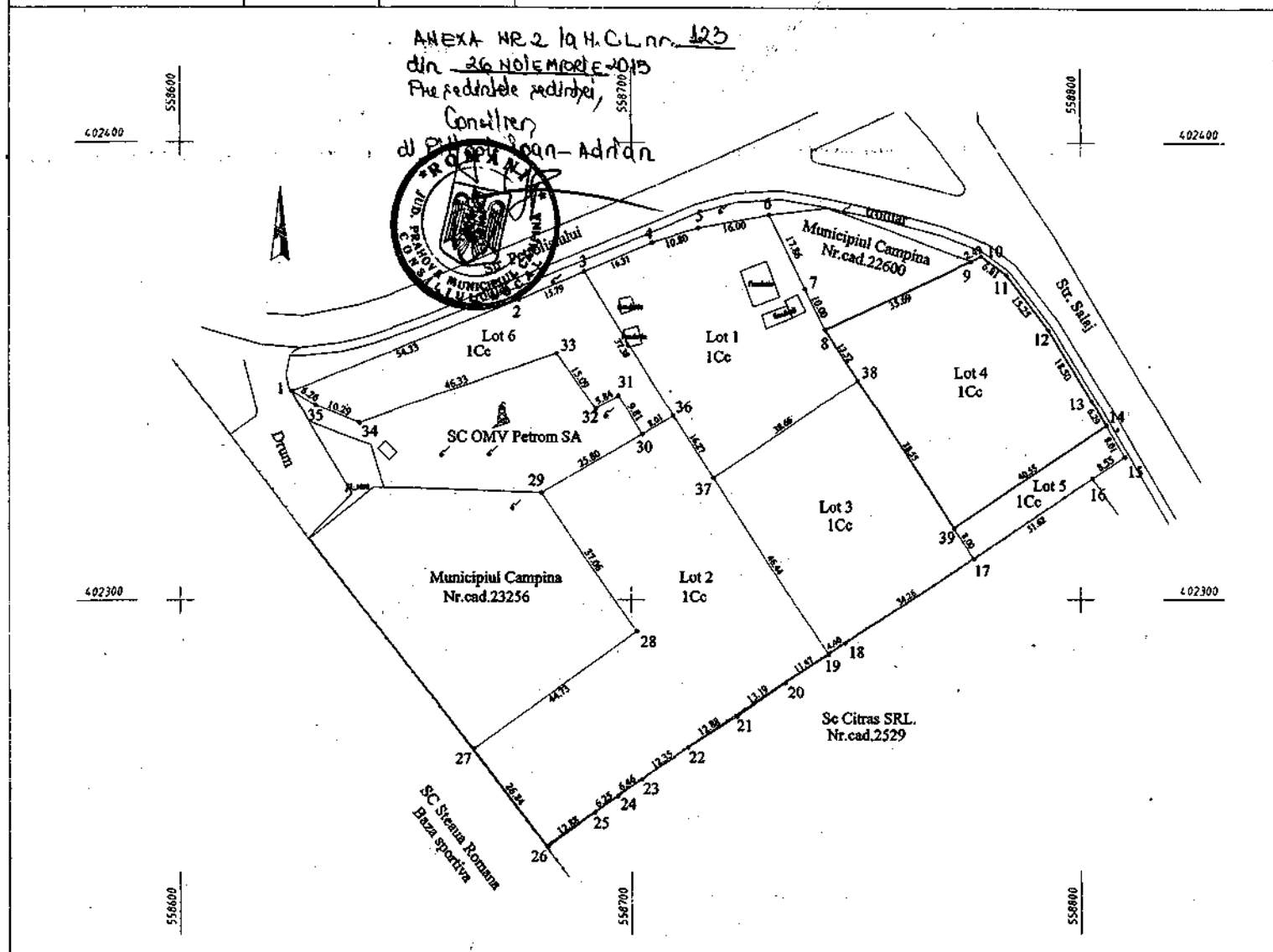


2018/ 25.IUL. 2015  
Se confirmă suprafața din măsurători și  
introducerea în baza de date  
TUDOR AMALIA CLAUDIA  
SUBINGHER GR III

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA: 1:1000

| Nr. cadastral      | Suprafata masurata | Adresa imobilului                                                      |
|--------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 25263              | Lot 4 = 1996.00mp. | Mun. Câmpina, Str. Petrolistului, Tarla 83, Parcela 689, Jud. Prahova. |
| Carte Funciara nr. | U.A.T.             | Mun. Campina - Intravilan                                              |



| Inventar de coordonate teren |            |            | A. Date referitoare la teren       |                                  |                             |                              |                     |
|------------------------------|------------|------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------|
| SISTEM DE PROECTIE STEREO 70 |            |            | Nr. parcela                        | Categoria de folosința           | Suprafata (mp)              | Valoare de impozitare (lei)  | Mentiiuni           |
| Nr. pct.                     | E(m)       | N(m)       | 1                                  | Cc                               | 1996.00                     | nu are valoare de impozitare | Lot 4- neimprejmuit |
| 8                            | 558743.210 | 402359.141 |                                    |                                  |                             |                              |                     |
| 9                            | 558775.643 | 402374.036 |                                    |                                  |                             |                              |                     |
| 10                           | 558777.909 | 402375.077 | Total                              |                                  | 1996.00                     |                              |                     |
| 11                           | 558783.467 | 402371.137 |                                    |                                  |                             |                              |                     |
| 12                           | 558792.877 | 402359.140 |                                    |                                  |                             |                              |                     |
| 13                           | 558802.495 | 402343.333 | B. Date referitoare la constructii |                                  |                             |                              |                     |
| 14                           | 558805.713 | 402337.928 | Cod constructie                    | Suprafata construită la sol (mp) | Valoare de impozitare (lei) |                              | Mentiiuni           |
| 39                           | 558771.833 | 402315.645 |                                    |                                  |                             |                              |                     |
| 38                           | 558750.562 | 402347.792 |                                    |                                  |                             |                              |                     |
| Suprafata teren St =1996 mp  |            |            | Total                              |                                  |                             |                              |                     |

25.IUL 2013

Se confirmă suprafața din planșă și  
Introducerea imobilului în baza de date

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova

UDOR ANGELIA CLAUDIA  
SUBINGHER GR III

Executant:  
Stoicescu Doina  
Data: 23.06.2013

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Seriile RO-PH-E, Nr. 0008



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

## RAPORT DE EVALUARE a proprietatii imobiliare

Proprietate imobiliara, Teren intravilan, Mun. Campina, Jud. Prahova

ANEXA NR. 3

la H.G.L. nr. 123

din 26 NOIEMBRIE 2015

Prezedintele sedintei,

Consilier

d. PRIMAR Adrian



Proprietar:

PRIMARIA MUN. CAMPINA

Data evaluarii: 05.11.2015



## 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. CMBU .....
7. Abordari in evaluare .....
- 7.1 Abordarea prin piata .....
8. Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului ...

ANEXE .....

Oferte proprietati imobiliare comparabile .....

Fotografii .....

Acte de proprietate si acte cadastrale .....



## SINTEZA EVALUARII

### SOLICITANT :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 26740/02.11.2013

### PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform Hotararii nr. 70 / 25.04.2013 emisa de Consiliul Local al Primariei Mun. Campina si Adeverintei nr. 9037 / 17.05.2013 emisa de Primaria Mun. Campina

### OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Mun. Campina, str. Petrolistului, fn, judet Prahova, Tarla 83, Parcela 689, Lotul nr. 3.

Terenul cu nr. cadastral 25262 este inscris in cartea funciara nr. 25262 si are suprafata totala de 1797 mp. Acesta a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 25180 inscris in cartea funciara nr. 25180 in 6 imobile conform Hotararii Consiliului Local al Mun. Campina nr. 70/25.04.2013 si Adeverintei nr. 9037/17.05.2013 emisa de Primaria Mun. Campina, astfel:

1. Nr. cad. 25260 / cf. 25260
2. Nr. cad. 25261 / cf. 25261
3. Nr. cad. 25262 / cf. 25262
4. Nr. cad. 25263 / cf. 25263
5. Nr. cad. 25264 / cf. 25264
6. Nr. cad. 25265 / cf. 25265

### Vecinatatile proprietatii de evaluat, conform planului de amplasament, sunt:

La nord - Lot nr. 1

La vest - Lot nr. 2

La est - Lot nr. 4 si Lot nr. 5

La sud - S.C. CITRAS S.R.L.

Proprietatea este partial imprejmuita cu gard din metal si partial fara gard. 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.

**DATA INSPECTIEI :** Inspectia s-a efectuat in: **05.11.2015** in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

**DATA EVALUARII :** **05.11.2015.** Curs euro la data evaluarii este de 4.4459 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 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

## 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

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 a terenului include abordarea prin piata, abordare considerata adecvata scopului evaluarii, comparatia vanzarilor.**

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 evaluatorilor de proprietati imobiliare, care respecta cerintele GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

In abordarea prin piata, proprietatea evaluata este comparata cu tranzactii/oferte de proprietati similar, se iau in considerare vazari similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata si se stabileste o valoare prin procese de comparare.

Sursele acestor informatii provin din informatii publice si din discutii cu parti participante la tranzactii (agentii imobiliare).

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

- dreptul care ofera dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si caracteristicile cladirilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situatiile in care a fost determinat pretul si tipul valorii cerut;
- data efectiva a dovezii despre pret si data evaluarii ceruta.

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Exista tranzactii foarte putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare si s-au determinat valori analizand oferta de piata.

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.



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator ENE

Legitimatie nr. 12447



Valoarea de piata a terenului, obtinuta prin abordarea de piata se sustine. 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 de piata pentru teren.

**Valoarea de piata a proprietatii imobiliare este:**

Valoare in euro = 52.100 euro

Valoare in lei = 231.000 lei

Valoare euro/mp = 29 euro

Valoarea nu contine TVA

**Evaluator bunuri imobile**

**Ec. Constanta ENE**

**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 D 39- 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 material 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 obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentializate de la surse pe care le considera credibile.
- Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor Interne 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 bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut.
- 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 2015.
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competenta sa efectuez acest raport de evaluare.

Data : 05.11.2015

Evaluator bunuri imobile

Ec. Constanta ENE

Legitimatie nr. 12447



## 2. DEFINIREA MISIUNII

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

SOLICITANT SI BENEFICIAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 26740/02.11.2015

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform Hotararii nr. 70 / 25.04.2013 emisa de Consiliul Local al Primariei Mun. Campina si Adeverintei nr. 9037 / 17.05.2013 emisa de Primaria Mun. Campina

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Mun. Campina, str. Petrolistului, fn, judet Prahova, Tarla 83, Parcela 689, Lotul nr. 3.

Terenul cu nr. cadastral 25262 este inscris in cartea funciara nr. 25262 si are suprafata totala de 1797 mp. Acesta a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 25180 inscris in cartea funciara nr. 25180 in 6 imobile conform Hotararii Consiliului Local al Mun. Campina nr. 70/25.04.2013 si Adeverintei nr. 9037/17.05.2013 emisa de Primaria Mun. Campina, astfel:

1. Nr. cad. 25260 / cf. 25260
2. Nr. cad. 25261 / cf. 25261
3. Nr. cad. 25262 / cf. 25262
4. Nr. cad. 25263 / cf. 25263
5. Nr. cad. 25264 / cf. 25264
6. Nr. cad. 25265 / cf. 25265

Vecinatatile proprietatii de evaluat, conform planului de amplasament, sunt:

La nord - Lot nr. 1

La vest - Lot nr. 2

La est - Lot nr. 4 si Lot nr. 5

La sud - S.C. CITRAS S.R.L.

Proprietatea este partial imprejmuita cu gard din metal si partial fara gard. 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.

### 2.3. 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



**2.4 DATA EVALUARII: 05.11.2015.** Curs euro la data evaluării este de 4.4459 lei pentru 1 euro. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate investițiilor similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare a banilor, cursul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc).

### 3. PREMISELE EVALUARII

#### 3.1. BAZELE EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii comparative, acesta exprimând de fapt, valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței.

#### 3.2. TIP DE VALOAREA ESTIMATĂ : Valoare de piață.

**VALOAREA DE PIATĂ** – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere (conform SEV 100 – Cadrul General).

Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare "utilizarea metodei costului de înlocuire este recomandată când fie nu există nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului", – C 22.

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită a fi "utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoare maximă a terenului".

#### 3.3. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Metodologia de evaluare a terenului include abordarea prin piață, abordare considerată adecvată scopului evaluării, comparația vânzărilor.

Există șase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

7. Comparația vânzărilor;
8. Tehnica parcelării și dezvoltării;
9. Repartizarea (alocarea) ;
10. Extractia (prin scadere), numită și abstractia ;
11. Tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
12. Capitalizarea rentei funciare (chiriei)

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Mai trebuie reținut că evaluarea terenurilor este de competență profesională a evaluatorului de proprietăți imobiliare, care respectă cerințele GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În abordarea prin piață, proprietatea evaluată este comparată cu tranzacții/oferte de proprietăți similare, se iau în considerare vânzări similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și se stabilește o valoare prin procese de comparație.

Sursele acestor informații provin din informații publice și din discuții cu părți participante la tranzacții (agenții imobiliare).



Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

- dreptul care ofera dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si caracteristicile cladirilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situatiile in care a fost determinat pretul si tipul valorii cerut;
- data efectiva a dovezii despre pret si data evaluarii ceruta.

### 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 inherent 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 reprezentanți.
- 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.
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau



institutiilor private, au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilizarile care se bazeaza pe estimarile valorii din cadrul raportului.

- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu gramata din raport.
- 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 proprietatilor a fost efectuată în ipoteza că de la data inspectiei 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 factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- Evaluatorul a obtinut informatii, 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;



- Crizele macroeconomice neprevăzute au un efect brusc și dramatic asupra pietei imobiliare și poate manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare sau pur și simplu întreruperea tranzacției până când devine clar cum vor fi afectate prețurile pe termen lung. În timpul 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 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 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 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. 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.

## **4. PREZENTAREA DATELOR**

### **4.1. SITUATIA JURIDICA**

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** : Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situata in intravilanul Mun. Campina, din judetul Prahova, str. Petrolistului, fn, Tarla 83, Parcela 689, Lotul nr. 3. Terenul evaluat are categoria de curti-constructii si are ca si vecinatati :

La nord - Lot nr. 1

La vest - Lot nr. 2

La est - Lot nr. 4 si nr. 5

La sud - S.C. CITRAS S.R.L.

Zona este una periferica, zona B, conform zonarii Municipiului

- **Conformitatea cu zonarea**: 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**:

- **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 vandute la preturi mici. 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.

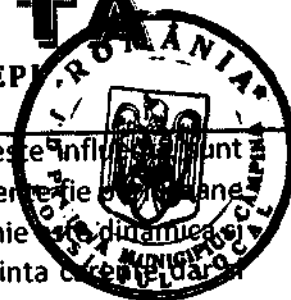
In acelasi timp, mall-urile se repositioneaza si-si redefinesc existenta. Unele se vor inchide, altele se vor (re)construi pe concepte noi, evitand greselile trecutului. Pentru moment, piata este deja supraaglomerata si, din cauza conjuncturii economice globale, orice noi investitii devin mult prea riscante.

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 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

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 evoluțiile internaționale și la trendurile economiei. Aceste influențe sunt evidente în Capitală și orașele cu peste 300.000 locuitori inclusiv în zonele emergente și zonele de dezvoltare rapidă, fiind polarizate. Practic vorbim de o piață imobiliară activă în zonele în care economia este durabilă și de o cu totul altă atitudine a acesteia acolo unde economia și lichiditățile prezintă o tendință de scădere, unde lipsește antreprenoriatul.

În ultimii ani s-a continuat procesul de comasare a terenurilor, asocieri și arendări care în unele cazuri a fost perturbat de factori externi precum achiziția de terenuri pentru parcuri eoliene și parcuri fotovoltaice la valori situate peste media valorii date de producție agricolă/renta funciara. Legislația existentă specifică în 2013 a fost actualizată în luna decembrie și aliniată la măsura de liberalizare a vânzării terenurilor către străini.

Studiind tendințele din ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate de evaluat, în domeniul imobiliar, tranzacțiile sunt relativ rare la preturi sub nivelul ofertelor. Piața specifică a proprietății de evaluat este piața proprietăților industriale, comerciale.

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare și a mijloacelor fixe puse la dispoziție de către proprietar;
- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare din proiect de execuție;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumparatori și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații preluate de la Agenții imobiliare din județul Prahova și Municipiului Ploiești, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.anuntul.ro](http://www.anuntul.ro), [www.capital.ro](http://www.capital.ro).
- **Câmpina** este atestată documentar în anul 1503 figurând în registrele vicesmale 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. Deși în actele emise de cancelariile domnești este menționată „vama Prahovei”, există certitudinea 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 vămile 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 chirilor, estimarea ratei de capitalizare, preturi 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 creștere lentă, prognozându-se o evoluție ascendentă și în perioada imediat următoare;
- în zona se închiriază spații de locuit cu 100-300 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 zona 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%.
- tranzacțiile pentru proprietăți rezidențiale sunt rare sub prețul ofertelor cu prețuri cuprinse între 150-850 EUR/mp suprafața desfășurată (costul de înlocuire net).

#### 4.5. ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Prețul imobilelor de acest tip, amplasamente industriale și birouri, variază în funcție de zonă, dimensiune, dotarea cu utilități, accesibilitate, formă, poziție, tipul și calitatea construcției, amenajare etc.

Oferta este medie prețurile de tranzacționare sunt mai mici decât cele de ofertare cu 10-20%. La momentul evaluării există oferta pentru închiriere sau vânzare pentru spații similare. Au fost selectate din piața astfel de oferte și anexate în prezentul raport.

#### 4.6. ANALIZA CERERII

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: cantitativ și calitativ. În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe



produsul final sau serviciul oferit de catre proprietate, indentificand astfel potențialul unui teren sau a unei proprietati (cumparatorii, chirasii, investitori).

La momentul evaluarii cererea pentru proprietati comparabile cu proprietatea evaluata 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 pasune este data prin însuși modul lui de utilizare.

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

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

**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.

Analizand pe baza celor patru criterii, pentru cazul de fata, consider CMBU ca fiind similara cu utilizarile anterioare, teren intravilan tip curti-construcții.



## 6. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

### 6.1. METODOLOGIA

#### 6.1.1 Evaluarea terenului

**Abordarea prin piata** ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

Metodologia de evaluare aplicata, include **abordarea prin piata**. In principiu acestea se refera la:

Metoda comparatiei vanzarilor se bazeaza pe principiul economic al substitutiei. Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinata in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii.

Analiza preturilor la care s-au efectuat tranzactiile sau a ofertelor de vanzare de terenuri similar libere comparabile, pentru a cuantifica diferentele dintre preturile platite sau cerute de suprafata, cauzate de diferentele caracteristicilor specifice ale proprietatilor si tranzactiilor (numite elemente de comparatie). Aceasta metoda este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenului, cu conditia sa existe informatii suficiente despre vanzarile de terenuri similare, din aceeasi arie de piata.

In concluzie, se poate spune ca cea mai buna metoda de evaluare a terenului este comparatia directa, iar cand nu exista vanzari sau oferte de vanzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precautiune celelalte metode de evaluare.

Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spatii intr-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru constructie. Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un comparator nu va plati mai mult decat pentru un teren similar, vor determina pretul de achizitie.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea, etc) si existent utilitatilor de baza, (energie electrica, apa, canalizare, gaze natural) influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca acesta este liber de constructii.

Estimarea valorii de piata a terenului se va face prin metoda comparatiei directe, avand in vedere ca exista date si informatii extrase de pe piata specifica locala privind valorile de ofertare, respectiv de tranzactionare pentru proprietati similare.

Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanarile si deosebirile caracteristicilor tehnico-functionale, reflectate in elemente de comparatie.



Criteriul de comparatie ales : Pret/mp.

Principiul echilibrului face legatura intre elementele unei proprietati in care terenul are un rol esential.

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

- dreptul care ofera dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si caracteristicile cladirilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situatiile in care a fost determinat pretul si tipul valorii cerut;
- data efectiva a dovezii despre pret si data evaluarii ceruta.

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Exista tranzactii foarte putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare si s-au determinat valori analizand oferta de piata.

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.

S-au selectat proprietati comparabile, teren liber, oferite spre tranzactionare in zona si s-au atasat in capitolul anexe. Analiza datelor comparabile este prezentata in **ANEXA 1**. S-au facut corectii pentru caracteristici fizice amplasament, utilitati conditiile actuale suprafata, acces, ale pietei datorita mediului economic nefavorabil.

Analiza datelor s-a efectuat in **ANEXA 1**. Au fost selectate urmatoarele comparabile:

1. Teren livada amplasat semicentral , 3500 mp, 33 eur/mp
2. Teren, curti constructii, 2501 mp, 40 eur/mp, semicentral
3. Teren intravilan, agricol, 2500mp, 30 eur/mp, semicentral

#### Explicatii pentru corectii.

**Pretul de oferta/vanzare:** pentru comparabilele 1, 2, 3, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10%.

Aceasta ajustare nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii)

**Localizare :** corectia pentru localizare a fost facuta la pretul validat de piata, pentru zona subiectului. Nu s-au aplicat corectii, proprietatile fiind relativ apropiate ca zonare.

**Suprafata:** Au fost aplicate corectii, functie de diferentele de marime ale terenului, dintre subiect si comparabile, deoarece piata confirma aceeasi atractivitate pentru suprafetele de teren mai mici. La comparabile au fost aplicate corectii datorita suprafetelor diferite in raport cu subiectul.

**Acces la proprietate (front stradal) :** Au fost aplicate corectii comparabilelor 2 si 3, de cate minus 2, respectiv-7 procente, deoarece acestea au deschideri mai mari decat subiectul.

**Destinatie** au fost aplicate corectii comparabilei 1, cu - 3%, deoarece are destinatie de livada si necesita costuri de defrisare si comparabilei 3 o corectie de -5 procente, deoarece terenul este rezidential.

**Forma : Nu** Au fost aplicate corectii deoarece toate comp, ca si subiectul sunt plane.

**Amenajari :** Subiectul ESTE PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD, insa comparabilele sunt neimprejmuite, drepte pentru care au fost aplicate corectii in plus de cate 3 procente.



**Dreptul de proprietate :** am dat tuturor comparabilelor o corectie de 0.00%, consideran proprietate deplina.

**Utilitati :** Atat subiectul cat si comparabilele nu dispun de utilitati, si nu au fost aplicate corectii.

Valoarea de piata a terenului conform abordarii prin piata este prezentata in ANEXA nr 1 si este:

Valoare in euro = 52.100 euro  
Valoare in lei = 231.000 lei  
Valoare euro/mp = 29 euro  
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 terenului a fost utilizata :

- abordarea de piata.

Abordarea prin piata 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 agricol, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este estimata prin prin metoda comparatiilor de piata.

Valoarea de piata a terenului conform abordarii prin piata este prezentata in ANEXA nr. 1 si este:

Valoare in euro = 52.100 euro  
Valoare in lei = 231.000 lei  
Valoare euro/mp = 29 euro  
Valoarea nu contine TVA

Evaluator bunuri imobile

Ec. Constanta ENE  
Legitimatie nr. 12447



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



**ANEXE**  
**la Raportul de evaluare:**

**ANEXA 1 – Evaluarea terenului prin piata;  
Oferte tranzactionare terenuri libere;  
Extras de carte funciara pentru informare  
Plan de amplasare si delimitare  
Poze proprietate**

**Evaluator bunuri imobile  
Ec. Constanta ENE  
Legitimatie nr. 12447**





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EBN  
Legitimatie nr. 12447



**FOLOSINTA:** LIVADA

**SUPRAFATA:** 3.500,00 MP

**DESCHIDERE:** 46,86 ML

**UTILITATI:** APA, GAZE,  
CURENT  
ELECTRIC,  
TELEFON, CATV

**Teren Intravilan de Vanzare in Campina zona Voila.** Teren Intravilan de Vanzare (Teren Intravilan 3.500,00 mp Campina).

Teren intravilan livada, de vanzare, situat in cartierul Voila, in suprafata de 3500 mp si o deschidere de 46,86 m. Terenul se poate vinde si in loturi astfel:

- Lot 660 mp la pretul de 30 euro/mp;

- Lot 650 mp la pretul de 30 euro/mp;

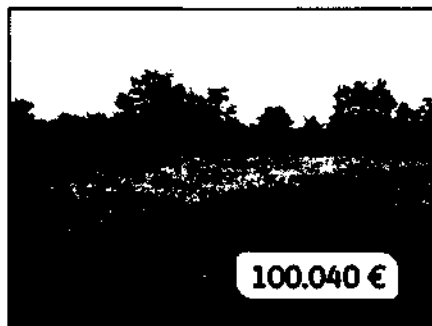
- Lot 532 mp la pretul de 26 euro/mp;

- Lot 500 mp la pretul de 26 euro/mp.

1751 Afisari

Alerta Pret | Media preturilor | Memento

Terenuri Intravilane Campina • Muntenii Terenuri Intravilane Campina • Terenuri Intravilane 2.501,00 mp Campina



**Imobil:** TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

**Oras:** CAMPINA, zona Semicentrala

**Pret:** 100.040 € • 40 €/mp

• Teren Intravilan de Vanzare Campina, zona Semicentrala

**Teren Intravilan de Vanzare in Campina, zona Semicentrala.** Teren intravilan de Vanzare (Teren Intravilan 2.501,00 mp Campina). Teren intravilan de vanzare situat in zona semicentrala a localitatii, in suprafata de 2501 mp si un front stradal de 73,26 m. Teren plat, fara inclinatii ideale pentru constructia de case de locuit sau spatiu industrial ...



# SENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Terenul Intravilan Campina • Vanzare Terenul Intravilan Campina • Terenul Intravilan 2.500,00 mp Campina



75.000 €

Locul: TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

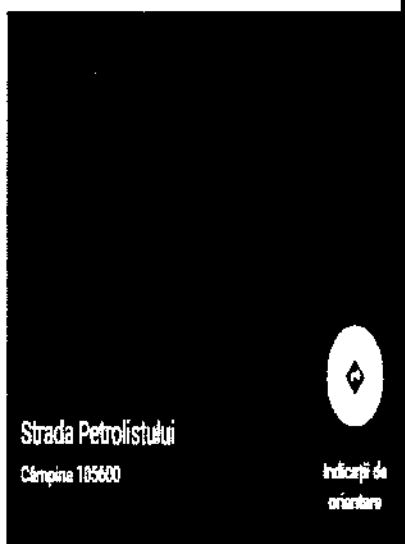
Oras: CAMPINA, zona Voila

Pret: 75.000 € - 30 €/mp

• Teren Intravilan de Vanzare Campina, zona Voila

Teren Intravilan de Vanzare in Campina, zona Voila. Teren intravilan de Vanzare (Teren intravilan 2.500,00 mp Campina) Teren (intravilan, agricol) la sosea in zona X (cartier Voila) Terenul are o suprafata de 2500 mp si un front stradal de 30 m. Detalii: Teren pentru constructii, fara inclinatii ...

petrolistilor,campina



Adăugați o locație lipsă



VALEA PRAHOVEI S.A.

Google



Anexa 1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA

(TEREN)

CAMPINA, STRADA PETROLISTULUI, TARLA 83, PARCELA 689

| Elemente de comparatie                                       | Subiect                       | Comp 1                     | Comp 2                     | Comp 3                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Suprafata                                                    | 1797,00                       | 3500                       | 2501                       | 2500                    |
| Pret (oferta/vanzare)<br>(Eur/mp)                            |                               | 33,00                      | 40,00                      | 30,00                   |
| Pret de tranzactionare/preț de ofertare<br>(-10% din oferta) |                               | oferta                     | oferta                     | oferta                  |
| Valoarea corectiei<br>(Euro/mp)                              |                               | 3,30                       | 4,00                       | 3,00                    |
| Pret corectat                                                |                               | 29,70                      | 36,00                      | 27,00                   |
| Drept de proprietate                                         | integral                      | integral                   | integral                   | integral                |
| Valoarea corectiei<br>(Euro/mp)                              |                               | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                    |
| Pret corectat                                                |                               | 29,70                      | 36,00                      | 27,00                   |
| Localizare                                                   | Petrolistului,<br>semicentral | semicentral                | semicentral                | voila                   |
| Valoarea corectiei (%)                                       |                               | 0%                         | 0%                         | 0%                      |
| Pret corectat                                                |                               | 29,70                      | 36,00                      | 27,00                   |
| Acces                                                        | deschidere 39 mp              | deschidere<br>46 mp        | deschidere 76<br>mp        | deschidere, 30 mp       |
| Valoarea corectiei (%)                                       |                               | -2%                        | -7%                        | 0%                      |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)                               |                               | -0,59                      | -2,52                      | 0,00                    |
| Pret corectat                                                |                               | 29,11                      | 33,48                      | 27,00                   |
| Destinatia                                                   | intravilan arabil             | livada                     | rezidential                | intravilan, agricol     |
| Valoarea corectiei<br>(eur/mp)                               |                               | -3%                        | -5%                        | 0%                      |
| Pret corectat                                                |                               | 28,23                      | 31,81                      | 27,00                   |
| Utilitati                                                    | I, a, g, c, la limita         | similar, gaze<br>la limita | similar, gaze<br>la limita | similar, gaze la limita |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)                               |                               | 0%                         | 0%                         | 5%                      |
| Pret corectat                                                |                               | 28,23                      | 31,81                      | 28,35                   |
| Forma teren                                                  | plan                          | plan                       | plan                       | plan                    |



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



|                                                      |                     |         |         |         |
|------------------------------------------------------|---------------------|---------|---------|---------|
| Valoarea corectiei (%)                               |                     | 0%      | 0%      |         |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)                          |                     | 0,00    | 0,00    |         |
| Pret corectat                                        |                     | 28,23   | 31,81   |         |
|                                                      |                     |         |         |         |
| Amenajari                                            | imprejmuit, partial | nu      | nu      | nu      |
| Valoarea corectiei (%)                               |                     | 3%      | 3%      | 3%      |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)                          |                     | 0,85    | 0,95    | 0,85    |
| Pret corectat                                        |                     | 29,08   | 32,76   | 29,20   |
|                                                      |                     |         |         |         |
| Suprafata                                            | 1797,00             | 3500,00 | 2501,00 | 2500,00 |
| Corectie procentuala                                 |                     | -4%     | -2%     | -2%     |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)                          |                     | -1,16   | -0,66   | -0,58   |
| Pret corectat                                        |                     | 27,92   | 32,10   | 28,62   |
|                                                      |                     |         |         |         |
| Total corectie bruta                                 |                     | 3,56    | 6,12    | 2,70    |
| Total corectie bruta (%)                             |                     | 11%     | 15%     | 9%      |
| Se alege comparabila 3 (corectia bruta cea mai mica) |                     |         |         |         |
| Valoarea estimata teren                              |                     | 29,00   | EUR/mp  |         |
| S teren = 1797 mp                                    |                     | 52.100  | 231.631 | lei     |

4,4459

Evaluator bunuri imobile

Ec. Constanta ENE

Legitimatie nr. 12447



# RAPORT DE EVALUARE

## a proprietatii imobiliare

**Proprietate imobiliara, Teren intravilan, Mun. Campina, Jud. Prahova**

ANEXA NR. 4

by H. C. L. on 123

din 26 NOIEMBRIE 2015

Presednlele sedinhe,

Consiliery

du P. H. G. M. Adnon



**Proprietar:**  
**PRIMARIA MUN. CAMPINA**

**Data evaluării: 05.11.2015**



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



## 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. CMBU .....

7. Abordari in evaluare .....

7.1 Abordarea prin piata .....

8. Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului ...

ANEXE .....

Oferte proprietati imobiliare comparabile .....

Fotografii .....

Acte de proprietate si acte cadastrale .....



## SINTEZA EVALUARII

### SOLICITANT :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 25212/14.10.2015

### PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform Hotararii nr. 70 / 25.04.2013 emisa de Consiliul Local al Primariei Mun. Campina si Adeverintei nr. 9037 / 17.05.2013 emisa de Primaria Mun. Campina

### OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Mun. Campina, str. Petrolistului, fn, judet Prahova, Tarla 83, Parcela 689, Lotul nr.4.

Terenul cu nr. cadastral 25263 este inregistrat in cartea funciara nr. 25263 si are suprafata totala de 1996 mp. Acesta a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 25180 inregistrat in cartea funciara nr. 25180 in 6 imobile conform Hotararii Consiliului Local al Mun. Campina nr. 70/25.04.2013 si Adeverintei nr. 9037/17.05.2013 emisa de Primaria Mun. Campina, astfel:

1. Nr. cad. 25260 / cf. 25260
2. Nr. cad. 25261 / cf. 25261
3. Nr. cad. 25262 / cf. 25262
4. Nr. cad. 25263 / cf. 25263
5. Nr. cad. 25264 / cf. 25264
6. Nr. cad. 25265 / cf. 25265

### Vecinatatile proprietatii de evaluat, conform planului de amplasament, sunt:

La nord - Teren cu nr. cadastral 22600

La vest - Lot nr. 3 si Lot nr. 1

La est - str. Salaj

La sud - Lot. nr. 5

Proprietatea este neimprejmuita. 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.

**DATA INSPECTIEI :** Inspectia s-a efectuat in: 05.11.2015 in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

**DATA EVALUARII :** 05.11.2015. Curs euro la data evaluarii este de 4.4459 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).

**SCOPIUL 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

## 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

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 a terenului include abordarea prin piata, abordare considerata adecvata scopului evaluarii, comparatia vanzarilor.**

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.

In abordarea prin piata, proprietatea evaluata este comparata cu tranzactii/oferte de proprietati similar, se iau in considerare vazari similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata si se stabileste o valoare prin procese de comparare.

Sursele acestor informatii provin din informatii publice si din discutii cu parti participante la tranzactii (agentii imobiliare).

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

- dreptul care ofera dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si caracteristicile cladirilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situatiile in care a fost determinat pretul si tipul valorii cerut;
- data efectiva a dovezii despre pret si data evaluarii ceruta.

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Exista tranzactii foarte putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare si s-au determinat valori analizand oferta de piata.

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.



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Valoarea de piata a terenului, obtinuta prin abordarea de piata se sustine. 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 de piata pentru teren.

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare este:

Valoare in euro = 57.900 euro

Valoare in lei = 257.000 lei

Valoare euro/mp = 29 euro

Valoarea nu contine TVA

Evaluator bunuri imobile

Ec. Constanta ENE

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 domeniu evaluări, astfel:

- 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 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 D 39- 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, concesiuni, 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 obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiabile in cadrul 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, 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 părțile 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, valabilă 2015.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competenta să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 05.11.2015

**Evaluator bunuri imobile**

**Ec. Constanta ENE**

**Legitimatie nr. 12447**



## 2. DEFINIREA MISIUNII

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

SOLICITANT SI BENEFICIAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 25212/14.10.2015

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform Hotararii nr. 70 / 25.04.2013 emisa de Consiliul Local al Primariei Mun. Campina si Adeverintei nr. 9037 / 17.05.2013 emisa de Primaria Mun. Campina

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Mun. Campina, str. Petrolistului, fn, judet Prahova, Tarla 83, Parcela 689, Lotul nr.4.

Terenul cu nr. cadastral 25263 este inscris in cartea funciara nr. 25263 si are suprafata totala de 1996 mp. Acesta a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 25180 inscris in cartea funciara nr. 25180 in 6 imobile conform Hotararii Consiliului Local al Mun. Campina nr. 70/25.04.2013 si Adeverintei nr. 9037/17.05.2013 emisa de Primaria Mun. Campina, astfel:

1. Nr. cad. 25260 / cf. 25260
2. Nr. cad. 25261 / cf. 25261
3. Nr. cad. 25262 / cf. 25262
4. Nr. cad. 25263 / cf. 25263
5. Nr. cad. 25264 / cf. 25264
6. Nr. cad. 25265 / cf. 25265

Vecinatatile proprietatii de evaluat, conform planului de amplasament, sunt:

La nord - Teren cu nr. cadastral 22600

La vest - Lot nr. 3 si Lot nr. 1

La est - str. Salaj

La sud - Lot. nr. 5

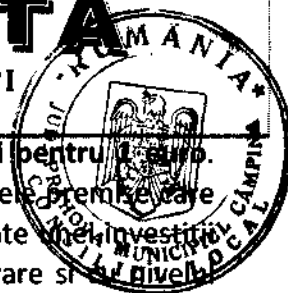
Proprietatea este neimprejmuita. Responsabilitati privind aspecte juridice si alte reglementari revin in sarcina proprietarului.

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.

### 2.3. 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 in Monitorul Oficial nr. 208/20.03.2015 ce intra in vigoare la data de 1 iulie 2015. Standardele internationale 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



**2.4 DATA EVALUARII: 05.11.2015.** Curs euro la data evaluării este de 4.4459 lei pentru 1 euro. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc).

### 3. PREMISELE EVALUARII

#### 3.1. BAZELE EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii comparative, acesta exprimând de fapt, valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței.

#### 3.2. TIP DE VALOAREA ESTIMATĂ : Valoare de piață.

**VALOAREA DE PIATĂ** – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere (conform SEV 100 – Cadrul General).

Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare "utilizarea metodei costului de înlocuire este recomandată când fie nu există nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului," – C 22.

**Cea mai bună utilizare (CMBU)** este definită a fi "utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului".

#### 3.3. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Metodologia de evaluare a terenului include abordarea prin piață, abordare considerată adecvată scopului evaluării, comparația vânzărilor.

Există șase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

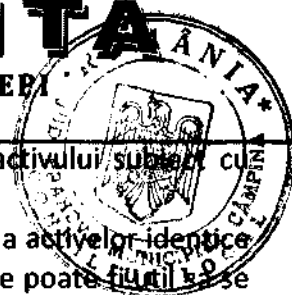
7. Comparația vânzărilor;
8. Tehnica parcelării și dezvoltării;
9. Repartizarea (alocarea);
10. Extractia (prin scădere), numită și abstractia;
11. Tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
12. Capitalizarea rentei funciare (chiriei)

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Mai trebuie reținut că evaluarea terenurilor este de competență profesională a evaluatorului de proprietăți imobiliare, care respectă cerințele GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În abordarea prin piață, proprietatea evaluată este comparată cu tranzacții/oferte de proprietăți similare, se iau în considerare vânzări similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și se stabilește o valoare prin procese de comparație.

Sursele acestor informații provin din informații publice și din discuții cu părți participante la tranzacții (agenții imobiliare).



Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente poate fi luata in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

- dreptul care ofera dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si caracteristicile cladirilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situatiile in care a fost determinat pretul si tipul valorii cerut;
- data efectiva a dovezii despre pret si data evaluarii ceruta.

### 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 inherent 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 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.
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau



institutiilor private, au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilizarile care se bazeaza pe estimarile valorii din cadrul raportului.

- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu gradul de dezvoltare in raport.
- 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 proprietatilor 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 factori de 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;



- Crizele macroeconomice neprevăzute au un efect brusc și dramatic asupra pietei imobiliare. Aceasta se poate manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare sau pur și simplu prin întreruperea tranzacției 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 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 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 nicio 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. 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.

## **4. PREZENTAREA DATELOR**

### **4.1. SITUATIA JURIDICA**

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** : Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situata in intravilanul Mun. Campina, din judetul Prahova, str. Petrolistului, fn, Tarla 83, Parcela 689, Lotul nr. 3. Terenul evaluat are categoria de curti-constructii si are ca si vecinatati :

La nord - Teren cu nr. cadastral 22600

La vest - Lot nr. 3 si Lot nr. 1

La est - str. Salaj

La sud - Lot. nr. 5

Zona este una periferica.

- **Conformitatea cu zonarea**: 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**:

- **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 investiti. 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 imobiilelor 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 Dragoteanu, presedinte Euroest - ZIARE.com)



#### 4.4. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII EVALUATE

Înca din 2013 piața imobiliară începe să reacționeze cel puțin în sectoare precum agricultura, clădirile și construcțiile din sfera industrială, servicii (birouri) și comerț la stimulii din economie fiind mai direct conectate la evoluțiile internaționale și la trendurile economiei. Aceste influențe sunt evidente în Capitală și orașele cu peste 300.000 locuitori inclusiv în zonele emergente fie periurbane fie polarizate. Practic vorbim de o piață imobiliară activă în zonele în care economie este dinamică și de o cu totul altă atitudine a acesteia acolo unde economia și lichiditățile prezintă carente dar și unde lipsește antreprenoriatul.

În ultimii ani s-a continuat procesul de comasare a terenurilor, asocieri și arendări care în unele cazuri a fost perturbat de factori externi precum achiziția de terenuri pentru parcuri eoliene și parcuri fotovoltaice la valori situate peste media valorii data de producție agricolă/renta funciara. Legislația existentă specifică în 2013 a fost actualizată în luna decembrie și aliniată la măsura de liberalizare a vânzării terenurilor către străini.

Studiind tendințele din ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate de evaluat, în domeniul imobiliar, tranzacțiile sunt relativ rare la preturi sub nivelul ofertelor. Piața specifică a proprietății de evaluat este piața proprietăților industriale, comerciale.

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare și a mijloacelor fixe puse la dispoziție de către proprietar;
- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare din proiect de execuție;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații preluate de la Agenții imobiliare din județul Prahova și Municipiului Ploiești, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.anuntul.ro](http://www.anuntul.ro), [www.capital.ro](http://www.capital.ro).
- **Câmpina** este atestată documentar în anul 1503 figurând în registrele vicesmale 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. Deși în actele emise de cancelariile domnești este menționată „vama Prahovei”, există certitudinea 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 vămile 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 exploatării țiteiului, așezarea va înflori din nou. Ocupațiile câmpinenilor în această perioadă erau: agricultura, negustoria,



apicultura, cărăușia și extragerea păcurei din subsolul așezării de către familia Aiză. În jurul anului 1879 funcționau atunci opt mori de apă, situate pe Prahova și pe Doftana. La 19 Decembrie 1879 a fost inaugurată calea ferată Ploiești-Predeal; pe locul actualei gări a municipiului s-a așezat biroul inginerului de atunci, Anghel Saligny, cel care a fost proiectantul și constructorul poartii 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, preturi 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 zona 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 zona 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%.
- tranzacțiile pentru proprietăți similare sunt rare sub prețul ofertelor cu prețuri cuprinse între 50-450 EUR/mp suprafață desfasurată (costul de înlocuire net).

#### 4.5. ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Prețul imobilelor de acest tip, amplasamente industriale și birouri, variază în funcție de zonă, dimensiune, dotarea cu utilități, accesibilitate, formă, poziție, tipul și calitatea construcției, amenajare etc.

Oferta este medie prețurile de tranzacționare sunt mai mici decât cele de ofertare cu 10-20%. La momentul evaluării există oferta pentru închiriere sau vânzare pentru spații similare. Au fost selectate din piața astfel de oferte și anexate în prezentul raport.

#### 4.6. ANALIZA CERERII

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață,



intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează în funcție de nivelul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, astfel încât să rămână influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale, cantitativ și calitativ. În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va evidenția nivelul pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii, investitorii).

La momentul evaluării cererea pentru proprietăți comparabile cu proprietatea de evaluat este mică în primul rând din lipsa finanțării pe piață.

Având în vedere aceste trasături ale amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale se poate aprecia că pentru această proprietate cererea efectivă se manifestă din partea unui număr limitat de societăți comerciale, antreprenori, etc.

#### 4.7. ECHILIBRUL PIETEI

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere/oferta. Pentru tipul proprietății evaluate, având în vedere unicitatea acesteia, nu se poate vorbi de o piață funcțională. Oferta similară este redusă pentru potențialul comparator având în vedere unicitatea proprietății, drept de proprietate, suprafață, localizare, vecini, etc. În ceea ce privește cererea, aceasta este strâns legată de destinația permisă legal, planul de urbanism și se manifestă mai intens sau mai slab în funcție de posibilitățile de dezvoltare ulterioare. La momentul evaluării piața este în dezechilibru în favoarea cererii, cu oferta mai mare decât cererea.

Proprietatea este atractivă pentru un număr limitat de investitori. Zona are economie sub medie, somaj peste medie, populație cu venituri mici, sub medie.

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea tranzacțiilor certe comparabile. Nu se cunosc date despre tranzacții certe pe piață la data evaluării și pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăți comparabile în zone similare, s-au determinat trenduri, s-au făcut extrapolări și s-au determinat valori analizând oferta de piață. Ofertele luate în calcul la analiză se negociază și s-au aplicat corecții. Concluzionând, rezulta că la momentul evaluării piața este în dezechilibru în favoarea cererii, cu oferta mai mare decât cererea, pe o piață imobiliară destul de puțin activă, ca urmare în primul rând a finanțării ce se menține încă greoaie.

#### 5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Valoarea proprietății este influențată de următorii factori:

**Utilitatea.** Utilitatea unui teren cu destinația de pășune este dată prin însuși modul lui de utilizare.

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

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

**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 teren liber.

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

Conceptul valoare 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 identice, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

Analizand pe baza celor patru criterii, pentru cazul de fata, consider CMBU a fiind similara cu utilizarile anterioare, teren intravilan tip curti-construcții.

## 6. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

### 6.1. METODOLOGIA

#### 6.1.1 Evaluarea terenului

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

Metodologia de evaluare aplicata, include abordarea prin piata. In principiu acestea se refera la:

Metoda comparatiei vanzarilor se bazeaza pe principiul economic al substitutiei. Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinata in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii.

Analiza preturilor la care s-au efectuat tranzactiile sau a ofertelor de vanzare de terenuri similar libere comparabile, pentru a cuantifica diferentele dintre preturile platite sau cerute de suprafata, cauzate de diferentele caracteristicilor specifice ale proprietatilor si tranzactiilor (numite elemente de comparatie). Aceasta metoda este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenului, cu conditia sa existe informatii suficiente despre vanzarile de terenuri similare, din aceeasi arie de piata.

In concluzie, se poate spune ca cea mai buna metoda de evaluare a terenului este comparatia directa, iar cand nu exista vanzari sau oferte de vanzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precautiune celelalte metode de evaluare.

Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spatii intr-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru constructie. Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un comparator nu va plati mai mult decat pentru un teren similar, vor determina pretul de achizitie.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea, etc) si existent utilitatilor de baza, (energie electrica, apa, canalizare, gaze natural) influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca acesta este liber de constructii.



Estimarea valorii de piata a terenului se va face prin metoda comparatiei directe, avand in vedere ca exista date si informatii extrase de pe piata specifica locala privind valori de vanzare, respectiv de tranzactionare pentru proprietati similare.

Prin aceasta metoda, preturile si informatiilor referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanarile si deosebirile caracteristicilor functionale, reflectate in elemente de comparatie.

Criteriul de comparatie ales : Pret/mp.

Principiul echilibrului face legatura intre elementele unei proprietati in care terenul are un rol esential.

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

- dreptul care ofera dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si caracteristicile cladirilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situatiile in care a fost determinat pretul si tipul valorii cerut;
- data efectiva a dovezii despre pret si data evaluarii ceruta.

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Exista tranzactii foarte putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare si s-au determinat valori analizand oferta de piata.

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.

S-au selectat proprietati comparabile, teren liber, oferite spre tranzactionare in zona si s-au atasat in capitolul anexe. Analiza datelor comparabile este prezentata in **ANEXA 1**. S-au facut corectii pentru caracteristici fizice amplasament, utilitati conditiile actuale suprafata, acces, ale pietei datorita mediului economic nefavorabil.

Analiza datelor s-a efectuat in **ANEXA 1**. Au fost selectate urmatoarele comparabile:

1. Teren livada amplasat semicentral , 3500 mp, 33 eur/mp
2. Teren, curti constructii, 2501 mp, 40 eur/mp, semicentral
3. Teren intravilan, agricol, 2500mp, 30 eur/mp, semicentral

#### Explicatii pentru corectii.

**Pretul de oferta/vanzare:** pentru comparabilele 1, 2, 3, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10%.

Aceasta ajustare nu este considerate o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii)

**Localizare :** corectia pentru localizare a fost facuta la pretul validat de piata, pentru zona subiectului. Nu s au aplicat corectii, proprietatile fiind relative apropiate ca zonare.

**Suprafata:** Au fost aplicate corectii, functie de diferentele de marime ale terenului, dintre subiect si comparabile, deoarece piata confirma aceeasi atractivitate pentru suprafetele de teren mai mici. La comparabile au fost aplicate corectii datorita suprafetelor diferite in raport cu subiectul.

**Acces la proprietate (front stradal) :** Au fost aplicate corectii comparabilelor 2 si 3, de cate minus 2, respectiv-7 procente, deoarece acestea au deschideri mai mari decat subiectul.



**Destinatie** au fost aplicate corectii comparabilei 1, cu - 3%, deoarece are destinatie de teren de constructii si necesita costuri de defrisare si comparabilei 3 o corectie de -5 procente, deoarece terenul este rezidential.

**Forma** : Nu Au fost aplicate corectii deoarece toate comp, ca si subiectul sunt p...

**Amenajari** : Subiectul ESTE PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD, insa comparabilele sunt neimprejmuite, drepte pentru care au fost aplicate corectii in plus de cate 3 procente.

**Dreptul de proprietate** : am dat tuturor comparabilelor o corectie de 0 procente, consideran proprietate deplina.

**Utilitati** : Atat subiectul, cat si comparabilele nu dispun de utilitati, si nu au fost aplicate corectii.

**Valoarea de piata a terenului conform abordarii prin piata este prezentata in ANEXA nr 1 si este:**

Valoare in euro = 57.900 euro  
Valoare in lei = 257.000 lei  
Valoare euro/mp = 29 euro  
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 terenului a fost utilizata :

- abordarea de piata.

Abordarea prin piata 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 EXTRAVILAN TIP PASUNE, tinand seama exclusive de prevederile prezentului raport, este estimata prin metoda comparatiilor de piata.

**Valoarea de piata a terenului conform abordarii prin piata este prezentata in ANEXA nr. 1 si este:**

Valoare in euro = 57.900 euro  
Valoare in lei = 257.000 lei  
Valoare euro/mp = 29 euro  
Valoarea nu contine TVA

Evaluator bunuri imobile  
Ec. Constanta ENE  
Legitimatie nr. 12447



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



**ANEXE**  
**la Raportul de evaluare:**

**ANEXA 1 – Evaluarea terenului prin piata;**  
**Oferte tranzactionare terenuri libere;**  
**Plan de amplasare si delimitare**  
**Poze proprietate**  
**comanda**

**Evaluator bunuri imobile**  
**Ec. Constanta ENE**  
**Legitimatie nr. 12447**



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator E  
Legitimatie nr. 12447



**FOLOSINTA:** LIVADA

**SUPRAFATA:** 3.500,00 MP

**DESCHIDERE:** 46,86 ML

**UTILITATI:** APA, GAZE,  
CURENT  
ELECTRIC,  
TELEFON, CATV

**Teren Intravilan de Vanzare in Campina zona Voila.** Teren Intravilan de Vanzare (Teren Intravilan 3.500,00 mp Campina).

Teren intravilan livada, de vanzare, situat in cartierul Voila, in suprafata de 3500 mp si o deschidere de 46,86 m. Terenul se poate vinde si in loturi astfel:

- Lot 660 mp la pretul de 30 euro/mp;

- Lot 650 mp la pretul de 30 euro/mp;

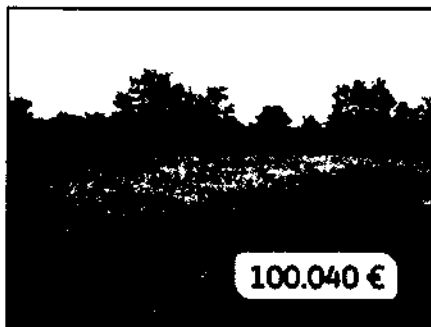
- Lot 532 mp la pretul de 26 euro/mp;

- Lot 500 mp la pretul de 26 euro/mp.

1751 Afisari

Alerta Pret | Media preturilor | Memento

Terenuri Intravilane Campina • Vanzari Terenuri Intravilane Campina • Terenuri Intravilane 2.501,00 mp Campina



**Imobil:** TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

**Oras:** CAMPINA, zona Semicentrala

**Pret:** 100.040 € = 40 €/mp

• Teren Intravilan de Vanzare Campina, zona Semicentrala

**Teren Intravilan de Vanzare in Campina, zona Semicentrala.** Teren intravilan de Vanzare (Teren Intravilan 2.501,00 mp Campina). Teren intravilan de vanzare situat in zona semicentrala a localitatii, in suprafata de 2501 mp si un front stradal de 73,26 m. Teren plat, fara inclinatii ideal pentru constructia de case de locuit sau spatiu industrial ...

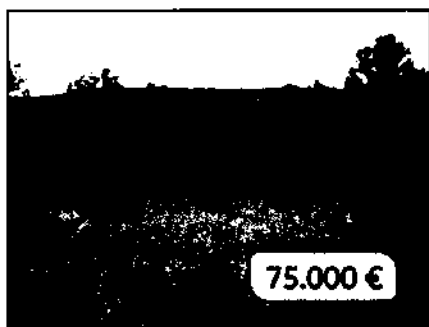


# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Terenuri Intravilan Campina • Vanzari Terenuri Intravilan Campina • Terenuri Intravilan 2.500,00 mp Campina



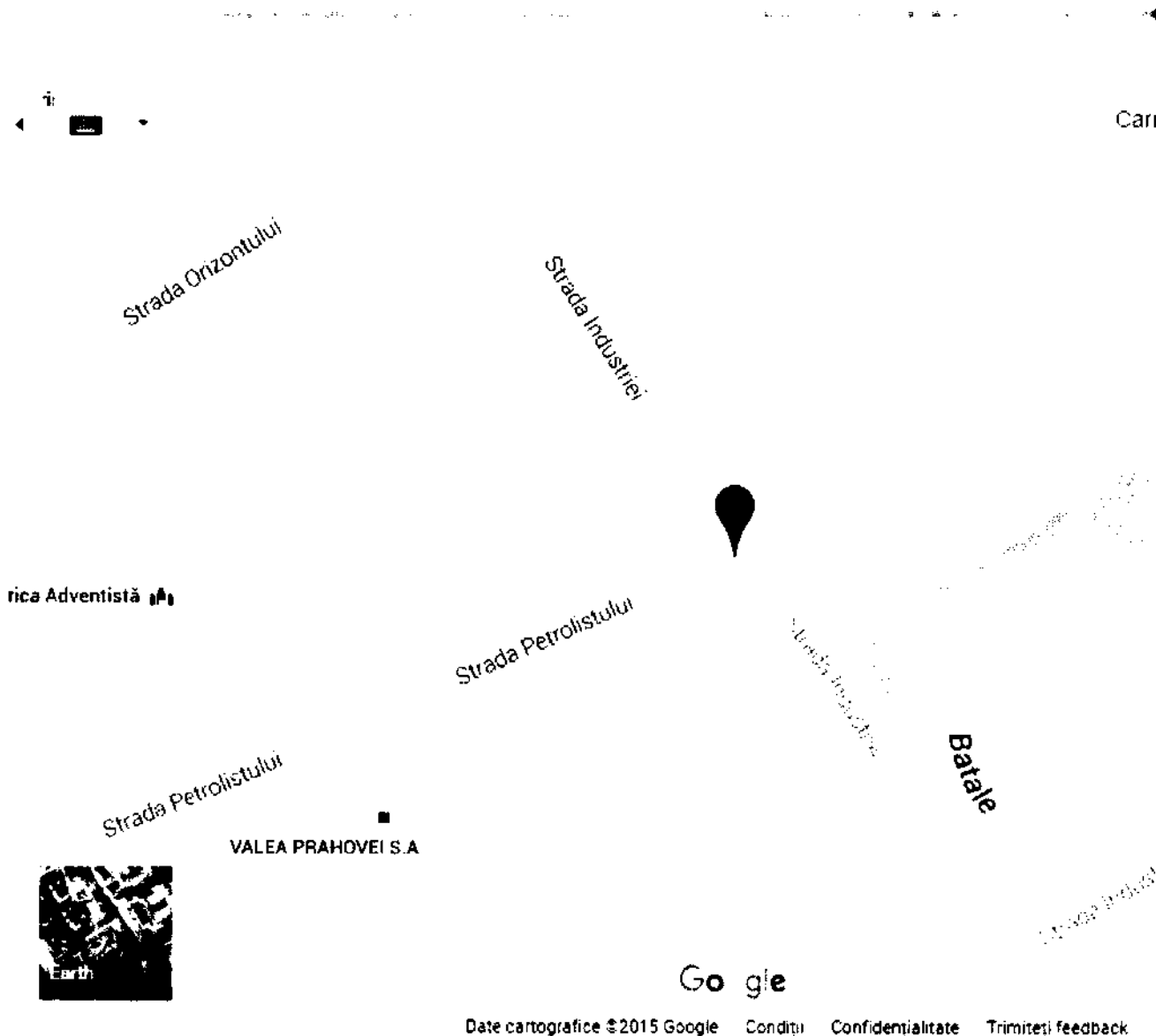
Imobil: TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

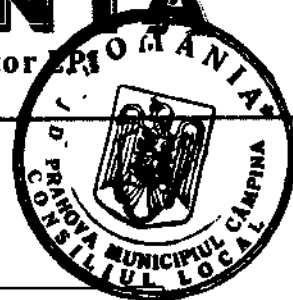
Oras: CAMPINA, zona Voila

Pret: 75.000 € + 30 €/mp

- Teren Intravilan de Vanzare Campina, zona Voila

**Teren Intravilan de Vanzare in Campina, zona Voila.** Teren Intravilan de Vanzare (Teren Intravilan 2.500,00 mp Campina). Teren (intravilan, agricol) la sosea in zona X (cartier Voila). Terenul are o suprafata de 2500 mp si un front stradal de 30 m. Detalii: Teren pentru constructii, fara inclinatii ...





Anexa 1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA  
(TEREN)

CAMPINA, STRADA PETROLISTULUI, TARLA 83, PARCELA 689 lot4

| Elemente de comparatie                                       | Subiect                       | Comp 1                     | Comp 2                     | Comp 3                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Suprafata                                                    | 1996.00                       | 3500                       | 2501                       | 2500                    |
| Pret (oferta/vanzare)<br>(Eur/mp)                            |                               | 33.00                      | 40.00                      | 30.00                   |
| Pret de tranzactionare/preț de ofertare<br>(-10% din oferta) |                               | oferta                     | oferta                     | oferta                  |
| Valoarea corectiei<br>(Euro/mp)                              |                               | 3.30                       | 4.00                       | 3.00                    |
| Pret corectat                                                |                               | 29.70                      | 36.00                      | 27.00                   |
| Drept de proprietate                                         | integral                      | integral                   | integral                   | integral                |
| Valoarea corectiei<br>(Euro/mp)                              |                               | 0.00                       | 0.00                       | 0.00                    |
| Pret corectat                                                |                               | 29.70                      | 36.00                      | 27.00                   |
| Localizare                                                   | Petrolistului,<br>semicentral | semicentral                | semicentral                | voila                   |
| Valoarea corectiei (%)                                       |                               | 0%                         | 0%                         | 0%                      |
| Pret corectat                                                |                               | 29.70                      | 36.00                      | 27.00                   |
| Acces                                                        | deschidere 39 mp              | deschidere<br>46 mp        | deschidere 76<br>mp        | deschidere ,30 mp       |
| Valoarea corectiei (%)                                       |                               | -2%                        | -7%                        | 0%                      |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)                               |                               | -0.59                      | -2.52                      | 0.00                    |
| Pret corectat                                                |                               | 29.11                      | 33.48                      | 27.00                   |
| Destinatia                                                   | intravilan arabil             | livada                     | rezidential                | intravilan ,agricol     |
| Valoarea corectiei<br>(eur/mp)                               |                               | 3%                         | -5%                        | 0%                      |
| Pret corectat                                                |                               | 29.98                      | 31.81                      | 27.00                   |
| Utilitati                                                    | l, a, g, c, la limita         | similar, gaze<br>la limita | similar, gaze<br>la limita | similar, gaze la limita |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)                               |                               | 0%                         | 0%                         | 5%                      |
| Pret corectat                                                |                               | 29.98                      | 31.81                      | 28.35                   |
| Forma teren                                                  | plan                          | plan                       | plan                       | plan                    |



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



|                                                      |                     |         |         |         |
|------------------------------------------------------|---------------------|---------|---------|---------|
| Valoarea corectiei (%)                               |                     | 0%      | 0%      |         |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)                          |                     | 0.00    | 0.00    |         |
| Pret corectat                                        |                     | 29.98   | 31.81   | 28.55   |
|                                                      |                     |         |         |         |
| Amenajari                                            | imprejmuit, partial | nu      | nu      | nu      |
| Valoarea corectiei (%)                               |                     | 3%      | 3%      | 3%      |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)                          |                     | 0.90    | 0.95    | 0.85    |
| Pret corectat                                        |                     | 30.88   | 32.76   | 29.20   |
|                                                      |                     |         |         |         |
| Suprafata                                            | 1996.00             | 3500.00 | 2501.00 | 2500.00 |
| Corectie procentuala                                 |                     | -4%     | -2%     | -2%     |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)                          |                     | -1.24   | -0.66   | -0.58   |
| Pret corectat                                        |                     | 29.64   | 32.10   | 28.62   |
|                                                      |                     |         |         |         |
| Total corectie bruta                                 |                     | 3.56    | 6.12    | 2.70    |
| Total corectie bruta (%)                             |                     | 11%     | 15%     | 9%      |
| Se alege comparabila 3 (corectia bruta cea mai mica) |                     |         |         |         |
| Valoarea estimata teren                              |                     | 29.00   | EUR/mp  |         |
| S teren = 1797 mp                                    |                     | 57,900  | 257,418 | lei     |

4.4459

Evaluator bunuri imobile  
Ec. Constanta ENE  
Legitimatie nr. 12447

## EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnatul Enache Dragomir - consilier local al municipiului Câmpina, membru al Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, 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 prin licitație publică a două loturi de teren în suprafață de 1.797,00 m.p., respectiv 1.996,00 m.p., situate în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr., T 83, P Cc 689, Nr. cadastral 25262, CF nr.25262.**

Prin H.C.L. nr.77/30 mai 2013 Consiliul local al municipiului Câmpina a aprobat dezmembrarea terenului în suprafață de 10.500,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr., T83, Parcela 689 în 6 (șase) loturi, din care 2(două) reprezintă drumul de acces și parcare publică și concesionarea, prin licitație publică a 4 (patru) loturi din cele 6 (șase).

Ca urmare a desfășurării licitațiilor în termenul de valabilitate a hotărârii au fost concesionate lotul nr.1 și lotul nr.2, iar pentru loturile nr.3 și nr.4 nu au fost încheiate contracte de concesiune.

Având în vedere faptul că lotul nr.3 și nr.4 sunt inventariate în domeniul privat al Municipiului Câmpina nu se mai poate urma procedura concesionării prin licitație publică a acestor terenuri, singura posibilitate legală de a le valorifica fiind vânzarea prin licitație publică.

Prețurile de pornire a licitației pentru lotul nr.3 și lotul nr.4 sunt stabilite conform Rapoartelor de evaluare întocmite de evaluatorul autorizat Ene Constanța și sunt în cuantum de 29 euro/m.p. (fără T.V.A.).

Cadrul legal aplicabil:

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

Consilier,  
Enache Dragomir



edit.B.L.