



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unui apartament din fondul locativ de stat,
în suprafață utilă de 28,88 m.p., situat în Municipiul Câmpina,
str.1 Mai, nr.14, ap.13, Nr.Cadastral 23893-C1-U7
către dl.Capotă Ștefan, domiciliat în Municipiul Câmpina, str.1 Mai, nr.14

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.69.268/16 noiembrie 2016 a membrilor Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării unui apartament din fondul locativ de stat, în suprafață utilă de 28,88 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.1 Mai, nr.14, ap.13, Nr.Cadastral 23893-C1-U7 către dl.Capotă Ștefan, domiciliat în Municipiul Câmpina, str.1 Mai, nr.14;

- raportul de specialitate promovat de Direcția juridică și Compartimentul îndrumare asociații de proprietari;

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

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

- Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.;

- avizul secretarului Municipiului Câmpina;

Văzând prevederile art.16 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată;

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

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

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă vânzarea unui apartament din fondul locativ de stat, în suprafață utilă de 28,88 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.1 Mai, nr.14, ap.13, Nr.Cadastral 23893-C1-U7 către dl.Capotă Ștefan, domiciliat în Municipiul Câmpina, str.1 Mai, nr.14, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

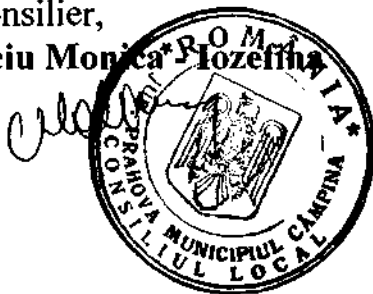
Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare al apartamentului, respectiv 2.675 euro (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

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

Art.3. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Compartimentului îndrumare asociații de proprietari;
- D-lui Capotă Ștefan.

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



Contrasemnează,
Secretar,
jr.Moldoveanu Paul

Câmpina, 23 noiembrie 2016
Nr. 164

Cod FP-06-01, ver.1

RELEVU APARTAMENT

SCARA 1 : 100

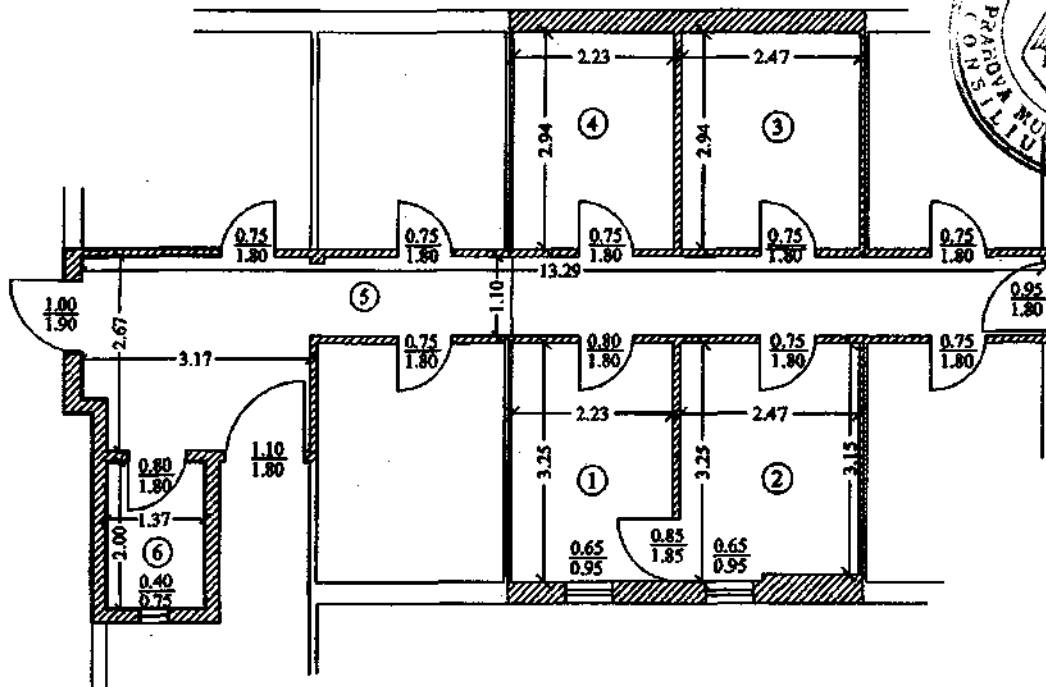
ANEXA NR.1

la H.C.L. nr. 104
din 23 NOIEMBRIE 2016
Prusedintele sedintei,

Consilier

d-na Ghina Monica -
1634 no

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului: mun. Campina, Strada 1 Mai	
23893	603	Nr. 14, Mansarda, ap. 13, jud. Prahova	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	CAMPINA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



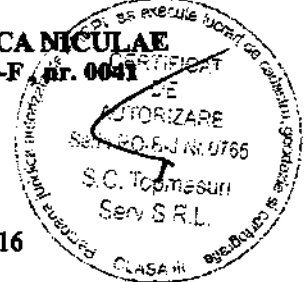
RECAPITULATIE APARTAMENT

RECAPITULATIE SPATII IN INDIVIZIUNE

NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (MP)	NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (MP)
1	CAMERA	7.23	5	HOL	19.29
2	CAMERA	7.86	6	WC	2.74
3	BUCATARIE	7.25	Suprafata Utila = 22.03 mp		
4	CAMARA	6.54	Suprafata Construita (5) - hol = 23.12 mp		
Suprafata Utila = 28.88 mp			Suprafata Construita (6) - WC = 3.89 mp		
Suprafata Construita = 39.62 mp					

S.C. TOPMASURI SERV S.R.L.
Seria RO-B-J, nr. 0765

Executant : NICA NICULAE
Seria RO-PH-F, nr. 0041



Data : 04.2016



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

ANEXA NR. 2

la H.C.L. nr. 164

din 25 noiembrie 2016

Prezedintele sedintei,

Consiliu

d-na Oana Gabriela

RAPORT DE EVALUARE a proprietatii imobiliare



Imobil (apartament), Mun. Campina, Jud. Prahova



Proprietar:
PRIMARIA MUN. CAMPINA

Data evaluarii: 06.05.2016

Raport de evaluare Proprietate imobiliara compusa din imobil,
situat in Mun. Campina, str. 1 Mai, nr. 14, mansarda, ap. 13, Jud. Prahova



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

I. PRECIZARI PRELIMINARE

- 1.1. Prezentarea evaluatorului
- 1.2. Certificarea evaluatorului

II. DEFINIREA MISIUNII

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

III. PREMISELE EVALUARII

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

IV. PREZENTAREA DATELOR

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

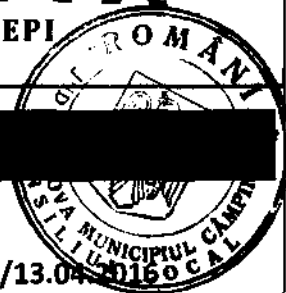
V. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

VI. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

- 6.1. Metodologia

VII. PREZENTAREA DATELOR, OPINIA EVALUATORULUI, ESTIMAREA VALORII FINALE

VIII. ANEXE



SINTEZA EVALUARII

SOLICITANT :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 10464/13.04.2016

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip APARTAMENT, situat in Mun. Campina, str. 1 Mai, nr. 14, mansarda, ap. 13, judet Prahova, compus din :

- 2 camere, bucatarie, camara, cu suprafata utila de 28,88 mp si suprafata construita de 39,62 mp;
- WC comun si hol comun cu celelalte apartamente, cu suprafata utila de 22,03 mp, suprafata construita de 27,01 mp. Cota parte din cota indiviza este de 6.75 mp.

Apartamentul este construit din lemn si zidarie caramida, are acoperis din tabla, refacut de catre locatari, tamplarie din PVC si termopan achizitionata de catre chirias, iar ca utilitati are : energie electrica, alimentare cu apa, gaze.

Imobilul, edificat in anul 1940, se afla pe un teren in suprafata de 603 mp, cu nr. cadastral 23893, ambele proprietate privata a Mun. Campina.

Apartamentul face obiectul unui Contract de Inchiriere incheiat cu domnul Capota Stefan.

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: **19.04.2016** in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

DATA EVALUARII : **06.05.2016** Curs euro la data evaluarii este de **4.5013 lei pentru 1 euro**. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

SCOPUL EVALUARII : este estimarea valorii de piata a 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 intră 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

TIP DE VALOAREA ESTIMATA : Valoare de piata



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

VALOAREA DE PIATA – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-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).

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

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

PIATA IMOBILIARA

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

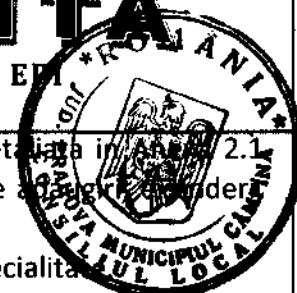
Tendința de scădere a prețurilor se va păstra cel mai probabil pe termen mediu, în condițiile în care economia nu dă semne solide de redresare, o relansare a pieței fiind posibilă în urma reluării finanțării.

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

ABORDARI IN EVALUARE

Metodologia de evaluare a constructiei include abordarea prin costuri. Nu a fost aplicata abordarea prin comparatie directa din cauza inadecvarii scopului (estimarea valorilor de piata pe fiecare constructie), iar abordarea prin venit nu s-a aplicat din cauza faptului ca in zona nu sunt proprietati cu caracteristici asemanatoare, la inchiriere.

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



Uzura fizica a fost determinata in concordanta cu Anexa 2 si se regaseste detaliata in Anexa 2.1 "Dfn". S-a tinut cont de anul PIF - 1940 - si de faptul ca nu au fost efectuate reparatii si modernizari, in afara acelor care se necesitau pentru buna functionare a sa.

In determinarea valorii de piata au fost utilizate date de intrare din lucrari de specialitate. Capitolul Anexe - contine elemente care sustin argumentele prezentate in raport - plan de amplasare in zona, fotografiile ale proprietatii, etc. Valoarea de piata a proprietatii este prezentata in tabelul de mai jos.

Valoarea de piata a imobilului, obtinuta prin abordarea prin costuri se sustine.

In urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip Apartament, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este estimata prin abordarea prin costuri constructie.

Valoarea de piata este:

Valoarea de piata APARTAMENT este :

2675 eur

12.039 lei

Valoarea nu contine TVA

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

1. PRECIZĂRI PRELIMINARE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre expert Ene Constanta, Legitimatia nr 12447, membru titular ANEVAR, de profesie economist, cu pregatire in domeniu evaluari, astfel:

- 2006 - Curs ANEVAR - Evaluarea proprietatilor imobiliare
- 2010 - SPIC D 10 - Evaluarea stocurilor
- 2011 - SPIC D 28 - Identificarea cadastrala a proprietatii imobiliare
- 2011 - SPIC D 04 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- 2012 - Seminar de legislatie
- 2012 - SPIC - D29 - Introducerea in analiza celei mai bune utilizari
- 2012 - SPIC - D30 - Particularitati in evaluarea echipamentelor pentru garantarea imprumuturilor



- 2013 – Seminar de legislatie
- 2013 - SPIC - D 36 - Conceptul de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatilor imobiliare
- 2013 – SPIC – D 33- Verificarea evaluarii
- 2014 – SPIC D 39- Business/Competitive Intelligence pentru evaluator
- 2014 – SPIC C 022 – Desfasurarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara
- Am experienta in domeniu, incepand cu anul 2006 pana in prezent intocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice si fizice:
- Contract de colaborare cu SC REAG ESTATE (evaluare pentru garantare imprumut)
- Rapoarte de evaluare pentru autoritatile locale avand ca scop exproprii, concesiuni, tranzactionari, garantii, raportare financiara
- Rapoarte de evaluare pentru persoane juridice, evaluari de proprietati imobiliare active din patrimoniul societatilor comerciale avand ca scop evaluarea si reevaluarea activelor , tranzactionari, garantii, inregistrari contabile, aport de capital, executari, lichidari, raportare financiara
- Rapoarte de evaluare pentru persoane fizice – terenuri, constructii, ansambluri imobiliare avand ca scop tranzactionari, garantii bancare, expertize extrajudiciare, emigrari.
- Datele de identificare ale consultantului evaluator:
- Expert contabil, Evaluator imobiliar
- Domiciliul Fiscal Ploiesti strada Boldescu nr. 18,
- Telefon/Fax 0244 407274; 0244 407273; 0722 29 34 29
- E-mail : constanta_ene@yahoo.com
- C.I.F. 28072864
- Cont RO 89 INGB 0000 9999 0208 2481, deschis la ING BANK

1.2. CERTIFICARE

Subsemnata certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

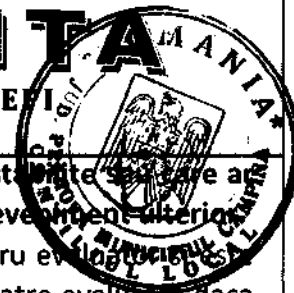
- In prezenta lucrare, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipoteze si conditii limitative specific, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii material sau morale. In plus, se certifica lipsa oricarui interes prezent sau de perspective asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare si a oricarui interes sau influenta legata de partile implicate.
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care le considera credibile.
- Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor Internationale de Evaluare SEV 2015, Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GEV) editia 2015, Glosar IVS 2015 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101 /2015 in interpretarea ANEVAR.
- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre proprietar a unor date si informatii referitoare la bunul evaluat, care face obiectul evaluarii.
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

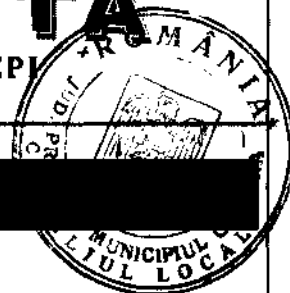


- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se asuma nici o responsabilitate de către evaluator dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.
- Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietatea evaluată.
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezenta în acest raport.
- Aceste valori se aplică proprietății imobiliare de evaluat, așa cum rezulta din fotografiile anexate.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.
- Raportul este întocmit pe baza informațiilor obținute de la reprezentanți corelate cu date culese cu ocazia inspecțiilor efectuate în teren.
- În prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 12447, valabilă 2016.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 06.05.2016

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





2.DEFINIREA MISIUNII

2.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

SOLICITANT SI BENEFICIAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 10464/13.04.2016

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip APARTAMENT, situat in Mun. Campina, str. 1 Mai, nr. 14, mansarda, ap. 13, judet Prahova, compus din :

- 2 camere, bucatarie, camera, cu suprafata utila de 28,88 mp si suprafata construita de 39,62 mp;
- WC comun si hol comun cu celelalte apartamente, cu suprafata utila de 22,03 mp, suprafata construita de 27,01 mp.

Apartamentul este construit din lemn si zidarie caramida, are acoperis din tabla, refacut de catre locatari, tamplarie din PVC si termopan achizitionata de catre chirias, iar ca utilitati are : energie electrica, alimentare cu apa, gaze.

Imobilul, edificat in anul 1940, se afla pe un teren in suprafata de 603 mp, cu nr. cadastral 23893, ambele proprietate privata a Mun. Campina.

Apartamentul face obiectul unui Contract de Inchiriere incheiat cu domnul Capota Stefan.

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

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

2.2.SCOPUL EVALUARII

este estimarea valorii de piata a imobilizărilor corporale, in scopul instrainarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2015, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 2 din 20 martie 2015 a ANEVAR, publicata în Monitorul Oficial nr. 208/20.03.2015 ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2015. Standardele internaționale de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) ,
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar IVS 2015

2.3.DATA EVALUARII: 06.05.2016. Curs euro la data evaluarii este de 4.5013 lei pentru 1 euro. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).



3. PREMISELE EVALUARII

3.1. BAZELE EVALUARII

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

3.2. TIP DE VALOAREA ESTIMATA : Valoare de piata.

VALOAREA DE PIATA – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, 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".

3.3. ABORDARI IN EVALUARE

Metodologia de evaluare a constructiei include abordarea prin costuri. Nu a fost aplicata abordarea prin comparatie directa din cauza inadecvarii scopului (estimarea valorilor de piata pe fiecare constructie), iar abordarea prin venit nu s-a aplicat din cauza faptului ca in zona nu sunt proprietati cu caracteristici asemanatoare, la inchiriere.

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

Uzura fizica a fost determinata in concordanta cu Anexa 2 si se regaseste detaliata in Anexa 2.1 "Dfn". S-a tinut cont de anul PIF – 1940 – si de faptul ca nu au fost efectuate adaugiri, extinderi, modernizari, in afara acelor care se necesitau pentru buna functionare a sa.

In determinarea valorii de piata au fost utilizate date de intrare din lucrari de specialitate.

Capitolul Anexe – contine elemente care sustin argumentele prezentate in raport – plan de amplasare in zona, fotografii ale proprietatii, etc. Valoarea de piata a proprietatii este prezentata in tabelul de mai jos.

3.4. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE, CONDITII LIMITATIVE

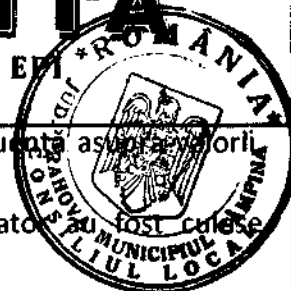
- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către Evaluator Constanta ENE în calitate de evaluator al clientului având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta și urmează a fi folosit în vederea raportării financiare;
- evaluare este inherent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra 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;



ENE CONSTANTA

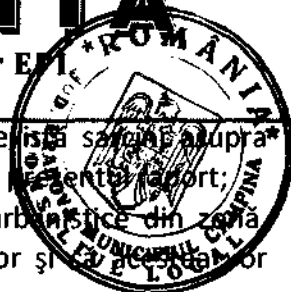
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



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

- Proprietățile imobiliare au fost văzute și inspectate de către evaluator și au fost culese informații de la reprezentanți.
- Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății evaluate.
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structuri ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise în raport.
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate și nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Evaluarea proprietăților a fost efectuată în ipoteza că de la data inspecției și până la data evaluării nu au avut loc schimbări de nici o natură care ar fi putut duce la modificarea valorii estimate;
- Evaluarea proprietății a fost făcută în ipoteza că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează 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 obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății.



Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;

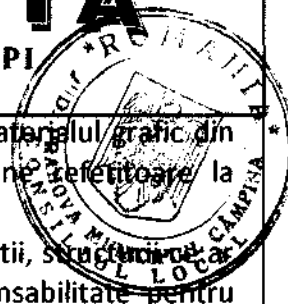
- Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zona deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și acestea ar putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor 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 pieței. Acesta se poate manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare sau pur și simplu neintrare în tranzacție până când devine clar cum vor fi afectate prețurile pe termen lung. Dacă data evaluării este în această perioadă rezultatul evaluării are un grad de certitudine scăzut;
- Activele, de natura terenurilor, nu au fost măsurate de reprezentanții evaluatorului sau de evaluator, toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la dispoziție de beneficiar.
- În analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată pentru asigurare;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară;
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.
- Imobilul s-a evaluat în ipoteza utilizării în 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 vandută.

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

3 - Se presupune o stăpanire responsabilă a proprietății evaluate.



4 - 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.

5 - Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, sau care sa aiba ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii.

6 - Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.

7 - Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.

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

9 - Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise in raport.

10 - In afara cazurilor descrise in acest raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate si nu are calitatea 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.

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. 1 Mai, nr. 14, mansarda, ap. 13.



- **Conformitatea cu zonarea:** Ceilalti proprietari sunt alte proprietati dobandite intr-o lunga perioada de timp, zona cu populatie eterogena;
- **Utilitati:** energie electrica, alimentare cu apa, gaze
- **Locuri de parcare:** nu exista locuri de parcare special amenajate pentru aceasta locatie
- **Caracteristicile fizice ale terenului pe care se afla imobilul:** terenul este plan, nu prezinta riscuri deosebite (alunecari de teren, poluare, incendii). Terenul este de forma regulata.

4.3. ANALIZA PIETEI BUNULUI

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

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

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

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

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

Romanii au descoperit avantajele shopping-ului dintr-un singur loc. Acest lucru i-a determinat in ultimii trei ani pe 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 faptul ca 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 sa le 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

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

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

Studiind tendințele din ultimii ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate de evaluat, în domeniul imobiliar, tranzacțiile sunt relativ rare la preturi sub nivelul ofertelor. Piața specifica a proprietatii de evaluat este piața proprietatilor rezidentiale.

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

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare si a mijloacelor fixe puse la dispozitie de catre proprietar;
- Informatii privind istoricul amplasamentului, furnizate de catre solicitant si beneficiar si preluate din documentatia existenta;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare din proiect de executie;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pieteii imobiliare;
- Informatii preluate de la Agentii imobiliare din judetul Prahova si Municipiului Ploiesti, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.anuntul.ro, www.capital.ro
- Câmpina este atestată documentar în anul 1503 figurând în registrele 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 domnului Scarlat Câmpineanu adresată domnitorului Moruzi în anul 1799, se va ține un targ de vite în fiecare zi de luni, fapt ce aduce noi beneficii localității. În 1822, Câmpina ajunge pe locul întâi în lista vămilel Țării Românești, elementul ce îi dă importanță fiind păcura. Timp de câteva zeci de ani, orașul Câmpina a avut o stagnare în dezvoltarea sa, mai ales de când vama se mutase la Breaza și apoi la Predeal. Odată cu începerea exploatării țițeiului, 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 orasului, 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 închiriaza spații de locuit cu 2-3 Euro/mp în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări, destinație; preturile 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; preturile de ofertare se negociază și ele diferă de cele de închiriere cu cca 10-20%.
- tranzacțiile pentru proprietăți similare sunt rare sub pretul ofertelor cu preturi cuprinse între 50-450 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 preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pretul 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 preturile de tranzactionare sunt mai mici decat cele de ofertare cu 10-20%. La momentul evaluarii exista oferta pentru inchiriere sau vanzare pentru spatii similare sau fost selectate din piata astfel de oferte si anexate in prezentul raport.

4.6. ANALIZA CERERII

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

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

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

6.1 METODOLOGIA

6.1.1 Metodologia de evaluare a constructiei include abordarea prin costuri. Nu a fost aplicata abordarea prin comparatie directa din cauza inadecvarii scopului (estimarea valorilor de piata pe fiecare constructie), iar abordarea prin venit nu s-a aplicat din cauza faptului ca in zona nu sunt proprietati cu caracteristici asemanatoare, la inchiriere.

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

Uzura fizica a fost determinata in concordanta cu Anexa 2 si se regaseste detaliata in Anexa 2.1 "Dfn". S-a tinut cont de anul PIF - 1940 - si de faptul ca nu au fost efectuate adaugiri, extinderi, modernizari, in afara acelor care se necesitau pentru buna functionare a sa.

In determinarea valorii de piata au fost utilizate date de intrare din lucrari de specialitate.

Capitolul Anexe - contine elemente care sustin argumentele prezentate in raport - plan de amplasare in zona, fotografii ale proprietatii, etc. Valoarea de piata a proprietatii este prezentata in tabelul de mai jos.

Valoarea de piata a imobilului, obtinuta prin abordarea prin costuri se sustine.

In urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip Apartament, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este estimata prin abordarea prin costuri constructie.

Valoarea de piata este:

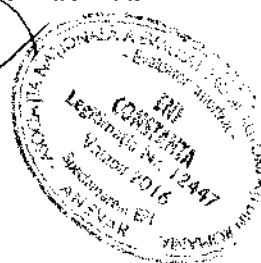
Valoarea de piata APARTAMENT este :

2675 eur

12.039 lei

Valoarea nu contine TVA

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





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 apartamentului a fost utilizata:

- abordarea prin costuri.

Abordarea prin costuri estimeaza valori juste, ceea ce inseamna ca acestea se sustin in urma analizei datelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip apartament la mansarda, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este estimata prin metoda costurilor.

Valoarea de piata APARTAMENT este :

2675 eur

12.039 lei

Valoarea nu contine TVA

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

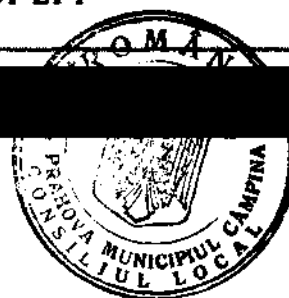




ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXE
la Raportul de evaluare:

ANEXA 1 – Evaluarea terenului prin costuri
Plan de amplasare si delimitare
Poze proprietate
Comanda
Acte cadastrale
Harti

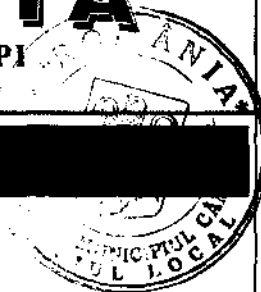
Expert Tehnic Judiciar
Evaluator E.P.I.,
Ec. Constanta Ene,
Membru Titular ANEVAR





SENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 2

1 EURO LA 06.05.2016 = 4,5013 LEI

Casa in CAMPINA STRADA 1 Mai nr 14

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării:

Suprafața construită

Suprafața desfășurată construită

CAPOTA
STEFAN
APARTAMENT NR 16
MANSARDA
06.05.201
6

Sc (mp)

=

Sdc

(mp) = 39,6

SPATII IN INDIVIZIUNE = 27,01 MP, PE PALIER
CU 4 PROPRIETARI

COTA PARTE 1 PROPRIETAR = 27,01/4
= 6,75 MP

4,5013

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CAATALOG IROVAL BUCURESTI 2014 "COSTURI DE RECONSTRUCTIE-COSTURI DE INLOCUIRE"

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,003	0,983	
Fundatie	V1						
1	FCBS	39,6	407,2	16.133,3	1,036	1,006	16.814,3
Structura parter	zidarie caramida						
1	6ZIDCAR24M	39,6	324,1	12.834,4	1,036	1,006	13.376,2
1				0,0	1,036	1,006	0,0
Înveliș table zincata							
1	INVTZ	39,6	250,5	9.919,8	1,036	1,006	10.338,6
Finisaj interior							
1	FOBS	20,0	954,0	19.080,0	1,036	1,006	19.885,5
Finisaj fatada	cu tencuiala driscuita si vinarom						
1		39,6	137,4	5.441,0	1,036	1,006	5.670,7
Instalatie electrica	electrica de iluminat, prize monofazate si trasee de curenti slabi						
1	ELINGRI	39,6	84,2	3.334,3	1,036	1,006	3.475,1
Instalatie incalzire	incalzire cu traseu teave cupru si corp static din fonta, bimetal						
1	INCELFS	39,6	158,0	6.256,8	1,036	1,006	6.520,9
Instalatie sanitara	chiveta+baterie; cada dus, lavoar+wc						
1	DUSLAWCS	0	6.372,5	0,0	1,036	1,006	0,0
1	CALAWC	0	4.301,9	0,0	1,036	1,006	0,0
1	CHINOX	1	1.625,5	1.625,5	1,036	1,006	1.694,1
1	LAVWC	0	1.445,4	0,0	1,036	1,006	0,0
Total							77.775
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							77.775
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1.963,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							62.722
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1.583,1
Curs euro 31 decembrie 2015							4,5245
TOTAL COST ACTUALIZAT (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							13.863
TOTAL COST ACTUALIZAT (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							350
DEPRECIERE FIZICA NORMALA %							84
TOTAL DEPRECIERE (EURO)							11.589
VALOAREA RAMASA ACTUALIZATA (EURO)							2.273
VALOAREA RAMASA (EURO/MP)							57
TOTAL DEPERCIERE IN LEI							52.436
VALOARE RAMASA ACTUALIZATA LEI							10.286
VALOARE RAMASA ACTUALIZATA LEI/MP							260

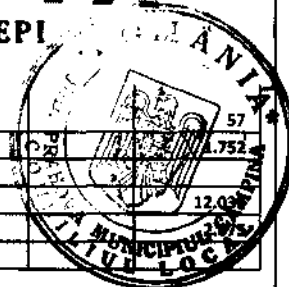
Raport de evaluare Proprietate imobiliara compusa din imobil,
situat in Mun. Campina, str. 1 Mai, nr. 14, mansarda, ap. 13, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



VALOARE RAMASA ACTUALIZATA
EURO/MP

COTA PARTE DIN SPATII IN INDIVIZIUNE

6,75

VALOARE TEREN

VALOARE PROPRIETATE -LEI-

VALOARE A PROPRIETATE EURO

VALOARE A PROPRIETATE EUR/MP

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

Intocmit,
Expert Tehnic
Judiciar
Ec. Constanta Ene
Membru ANEVAR

APARTAMENT NR 16 MANSARDA
CAPOTA
STEFAN
ANEXA 2,1

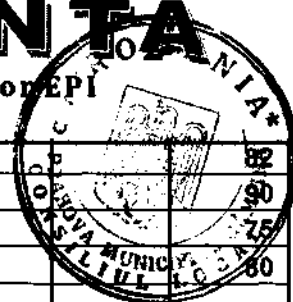
AVAND IN VEDERE MODERNIZARILE/EXTINDERILE ADUSE CLADIRII SUPUSE EVALUARII

1	Subgrupa	1,6	CONSTRUCTII PENTRU LOCUINTE	ANI
2	Clasa	1.6.1.	CLADIRE DE LOCUIT	
3	Subclasa	1.6.1.a	ZIDARIE	
4	Stare tehnica		Buna	
5	Mediu de folosinta		Normal	
6	An PIF		1940	
7	Varsta efectiva		76	varsta efectiva coincide cu varsta cronologica, nus-au facut adaugiri,extinderi,modernizari dupa punerea in functiune a acestea.Vezi tabel calcul varsta efectiva



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



8	D1								
9	D2								
10	V1								
11	V2								
Dfn									83,6

D1= gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1

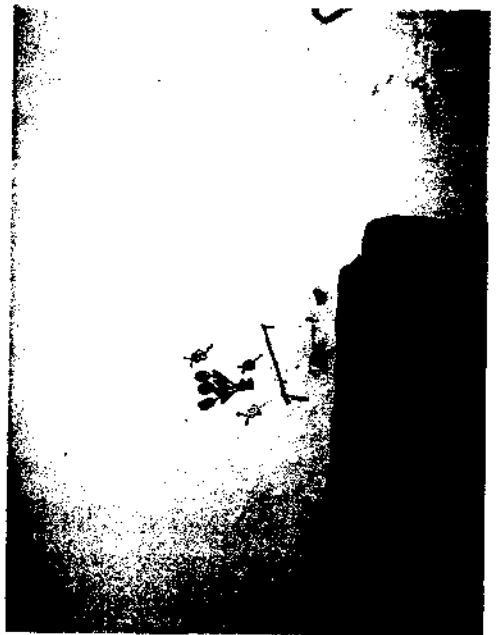
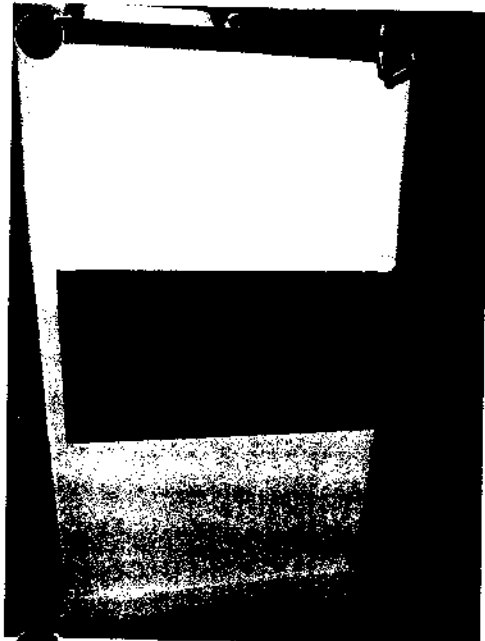
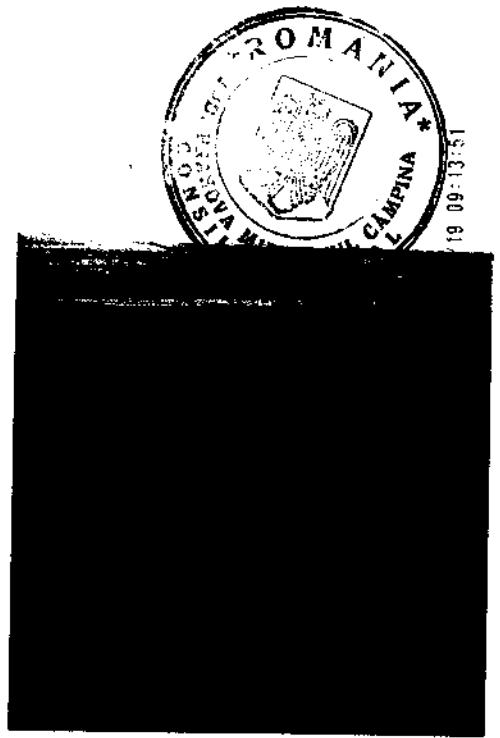
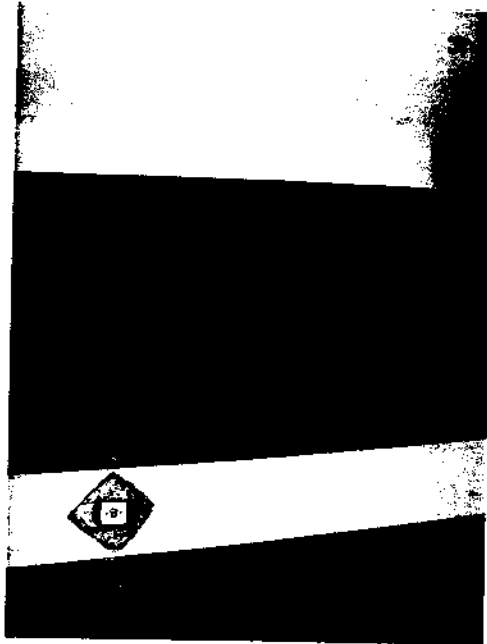
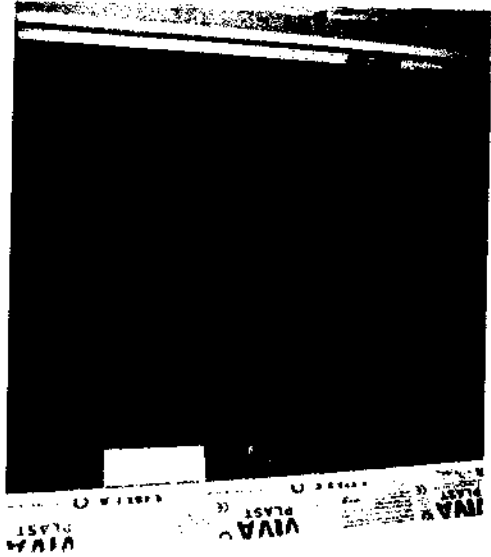
D2=gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2

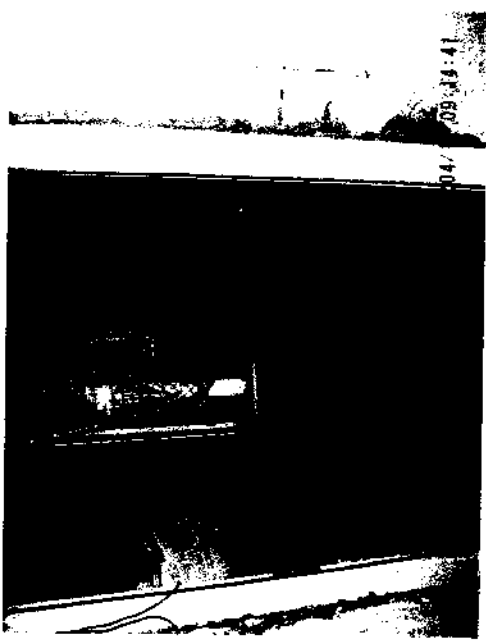
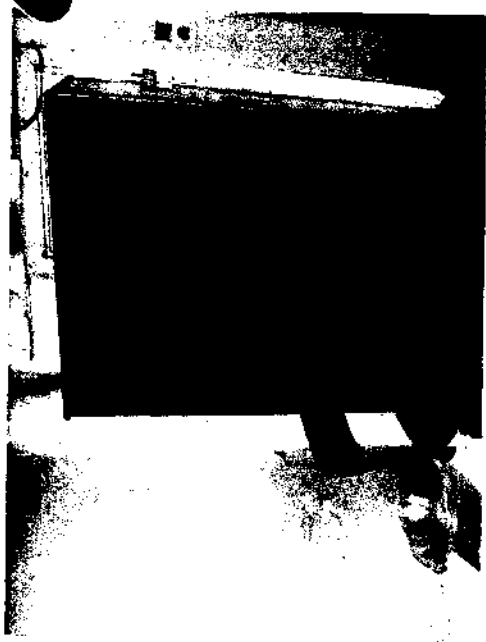
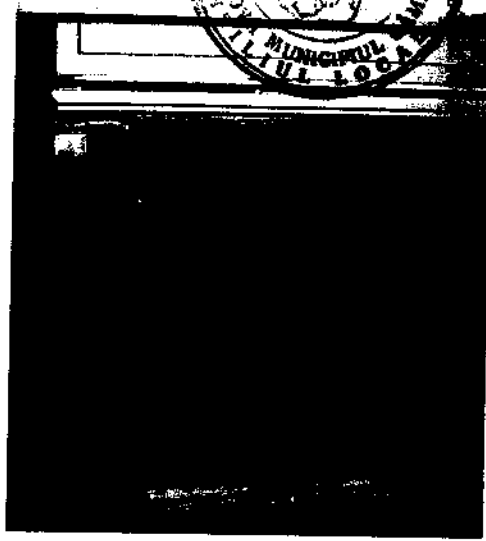
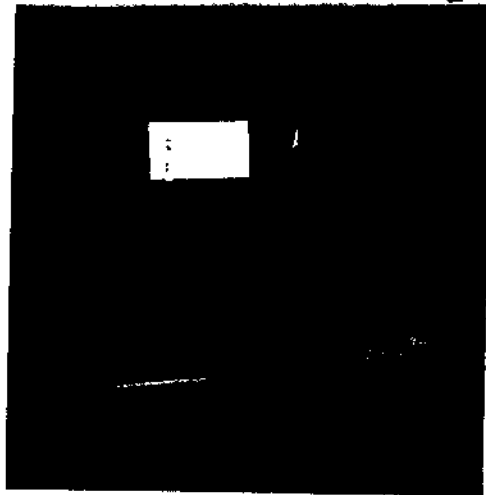
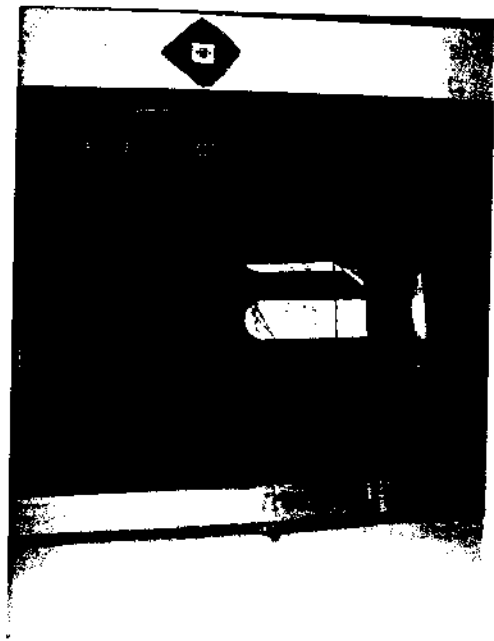
Dfn=depreciere fizica normala

$$Dfn = D1 + (D2-D1) / (V2-V1) * (Vef-V1)$$

Intocmit,
Expert Tehnic Judiciar
Ec. Constanta Ene
Membru ANEVAR







EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnații: Albu Elena, Lupu Livia - Rodica, Bondoc Viorel - Gheorghe, Frîncu Anda - Lorena și Dochia Adrian – membri ai Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina - buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat, 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, înaintăm la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui apartament din fondul locativ de stat, în suprafață utilă de 28,88 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.1 Mai, nr.14, ap.13, Nr.Cadastral 23893-C1-U7 către dl.Capotă Ștefan, domiciliat în Municipiul Câmpina, str.1 Mai, nr.14.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-lui Capotă Ștefan, înregistrată la Aparatul permanent al Consiliului local al Municipiului Câmpina sub nr.63.913/7 iulie 2015 prin care solicită cumpărarea locuinței pe care o deține în calitate de chiriaș, situată în Municipiul Câmpina, str.1 Mai, nr.14.

Vânzarea acestui apartament se realizează în temeiul art.16 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată și raportat la prețul stabilit de către evaluatorul autorizat aflat sub contract cu Primăria Municipiului Câmpina.

În conformitate cu prevederile punctului 1.2 – Certificare din Raportul de evaluare, întocmitorul acestuia certifică faptul că documentul întocmit este elaborat cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare și a Ghidurilor Metodologice de Evaluare.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.16 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată;

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

CONSILIERI,

d-na Albu Elena

d-na Lupu Livia – Rodica

dl.Bondoc Viorel - Gheorghe

d-na Frîncu Anda - Lorena

dl.Dochia Adrian