



HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 16,66 m.p., indiviz din 338,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.9, bl.E12, Nr.cadastral 1733, T 83, Parcela 1Cc, în favoarea d-lui Rotaru Vasile și a d-nei Rotaru Daniela

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.69.236/14 noiembrie 2016 a membrilor Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 16,66 m.p., indiviz din 338,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str. Erupției, nr.9, bl.E12, Nr.cadastral 1733, T 83, Parcela 1Cc, în favoarea d-lui Rotaru Vasile și a d-nei Rotaru Daniela, domiciliați în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.9, bl.E12, ap.16;

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

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

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

- Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;

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

- avizul secretarului Municipiului Câmpina;

Ținând cont de prevederile art.693 - 702 din Codul civil;

Având în vedere prevederile art.36, alin.(2), lit."c" 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 constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 16,66 m.p., indiviz din 338,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str. Erupției, nr.9, bl.E12, Nr.cadastral 1733, T 83, Parcela 1Cc, în favoarea d-lui Rotaru Vasile și a d-nei Rotaru Daniela, domiciliați în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.9, bl.E12, ap.16, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Se aprobă Contractul privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea d-lui Rotaru Vasile și a d-nei Rotaru Daniela, conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. – Valoarea prestației este de 14 euro/m.p. (plus T.V.A.), plătită în lei la cursul valutar BNR, leu-euro, din ziua efectuării plății, la semnarea contractului

privind constituirea dreptului de suprafață, conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

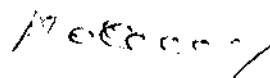
Art.4. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Biroului urbanism și amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- D-lui Rotaru Vasile și d-nei Rotaru Daniela.

Președinte de ședință
Consilier,
d-na Clinciu Monica - ~~Lozefina~~



Contrasemnează,
Secretar,
jr.Moldoveanu Paul



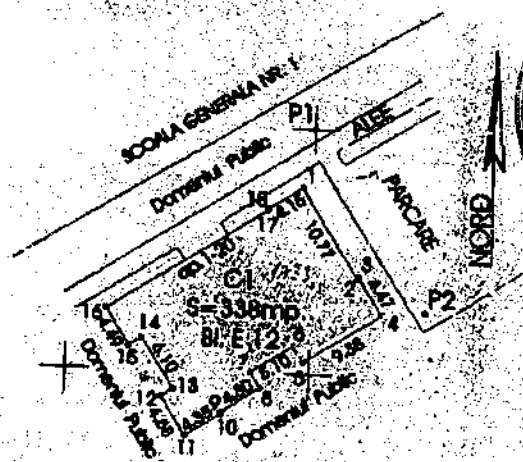
Câmpina, 23 noiembrie 2016
Nr. 166

Cod FP-06-01, ver.1

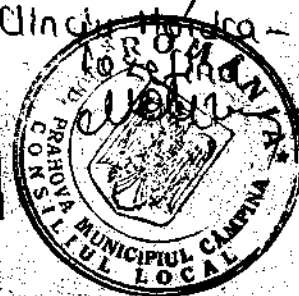
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE Sc. 1:500

TERITORIUL: Campina
LOCALITATEA: Campina, str. Erupției, bl. E12, et. 3, ap. 16
INTRAVILAN: Campina
PROPRIETARI: -- Rotaru Vasile
-- Rotaru Daniela
dom. Hun Campina, str. Maramures, nr. 41
bl. 446, et. 1, ap. 27
SUPRAF. TEREN: 16.66mp. Cont.
ACTE: Contract de Construire Localita
nr. 106-0.6/24.05.2000
Acti Adhional nr. 1/ 11.07.2001
NR. CADASTRAL

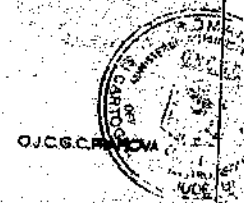
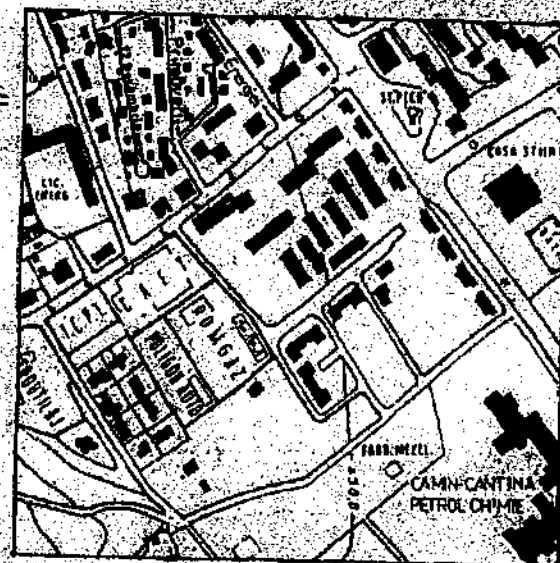
1933 cup



ANEXA NR. 1
la H.C.L. nr. 166
din 23 NOIEMBRIE
2016
Prezedintele sedintei,
Consiliu
d-na Clinciu Monica



PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA: 1:5000



SISTEM DE
ORIENTARE A XEROX PE DIRECTIA NORD

S.C. TOPPROIECT COM. S.R.L. CAMPINA ATELIER PROIECTARE		DIRECTOR LUCRARI Inseriere: BCF	
PROIECTANT SING. STOICA ION	VERIFICAT PR. CIUTA M.	SCARA 1:500 1:5000	BENEFICIAR -- Rotaru Vasile -- Rotaru Daniela
PERSONA FIZICA AUTORIZATA DE O.N.C.G.C SING. STOICA ION		LA: sept. 2001	PLAN NR. 318/2001
CERTIFICAT DE AUTORIZARE NR. 811/006/1997			

Președinte de ședință,

Consilier,

d-na Clinciu Monica - Iozefina



CONTRACT

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros

Nr. _____ data _____

I. PĂRȚILE

Art.1.

1. **PROPRIETAR:** Municipiul Câmpina, cu sediul în municipiul Câmpina, B-dul Culturii, nr.18, județul Prahova, Telefon: 0244/336.134, Fax: 0244/371.458, reprezentat prin dl. ing.Tiseanu Horia - Laurențiu, având funcția de Primar și jr.Moldoveanu Paul, secretarul municipiului Câmpina, pe de o parte,

2. **SUPERFICIAR:** Dl.Rotaru Vasile și d-na Rotaru Daniela, domiciliați în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.9, bl.E12, ap.16.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 16,66 m.p., indiviz din 338,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.9, bl.E12, Nr.cadastral 1733, T 83, Parcela 1Cc, se realizează în vederea intrării în legalitate.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pe o durată de 99 de ani de la data semnării prezentului contract, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4.

Constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros se va realiza cu plata unei prestații în valoare de 14 euro/m.p. (fără T.V.A.), plătită în lei la cursul valutar BNR, leu-euro, din ziua efectuării plății, la semnarea contractului.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5.

5.1.Proprietarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să verifice modul de respectare a obligațiilor asumate de superficiar;
- b) să predea bunul pentru care a fost constituit dreptul de superficie la termenul convenit și la locul unde se găsea în momentul contractării;
- c) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea superficiarului în folosința bunului;
- d) să raspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului care le împiedică întrebuințarea;
- e) să ofere superficiarului dreptul de a înscrie în cartea funciară dreptul de uz, servitute și constituirea dreptului de superficie.

5.2. Superficiarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) predarea respectiv primirea terenului se va face odată cu semnarea prezentului contract, pe baza unui proces-verbal semnat de către proprietar și superficial;
- b) respectarea destinației terenului, respectiv intrarea în legalitate;
- c) demersurile și cheltuielile pentru notarea în Cartea funciară a contractului de suprafață cad în sarcina superficialului;
- d) să folosească în perioada contractului bunul care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- e) dreptul de a exploata în mod direct pe riscul și răspunderea sa terenul, conform legislației în vigoare din domeniu;
- f) să nu producă pagube proprietarilor din vecinătatea construcției și să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora.

VI. FORȚA MAJORĂ

Art.6.

6.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract .

6.2. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

6.3. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 10 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente oficiale care să confirme situația respectivă.

6.4. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 30 de zile contractul se va considera reziliat de drept în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

VII. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.7.

7.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

7.2. Prezentul contract poate înceta prin acordul părților prin semnarea unui act adițional.

7.3. Prezentul contract poate fi denunțat unilateral de către superficial printr-o scrisoare recomandată, cu confirmare de primire în cazul în care se descoperă vicii ale terenului, care determină imposibilitatea utilizării acestuia. Notificarea va fi transmisă cu cel puțin 30 de zile înainte de a opera denunțarea unilaterală.

7.4. În caz de denunțare unilaterală, încetarea contractului va avea loc la data menționată în scrisoarea recomandată cu confirmare de primire, fără îndeplinirea vreunei formalități, precum și fără intervenția instanței de judecată.

7.5. Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei formalități dacă părțile nu-și respectă oricare din obligațiile prezentului contract și nu remediază această situație într-un termen de 30 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens, menționând caracteristicile acestei încălcări.

7.6. În situațiile vreunui caz de încălcare a clauzelor prezentului contract de vreuna din părți, cealaltă parte are dreptul să opteze, fie pentru continuarea relației, acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea prezentului contract.



VIII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.8.

8.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

8.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandă, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

8.3. Dacă confirmarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

8.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR, CLAUZE GENERALE

Art.9.

9.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar de către instanțele judecătorești competente.

9.2. Orice modificare a prezentului contract se face prin act adițional însoțit de ambele părți.

Art.10

Prezentul contract se va nota în cartea funciară, conform Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Prezentul contract s-a încheiat la data de, în 2 (două) exemplare.

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL CÂMPINA
PRIMAR,
ing.Tiseanu Horia - Laurențiu

SUPERFICIAR,
Rotaru Vasile

Rotaru Daniela

SECRETAR,
jr.Moldoveanu Paul

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ,
jr.Anton Iulian



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

ANEXA NR. 3
la H.C. Lr. 166

din 20 NOIEMBRIE 2016

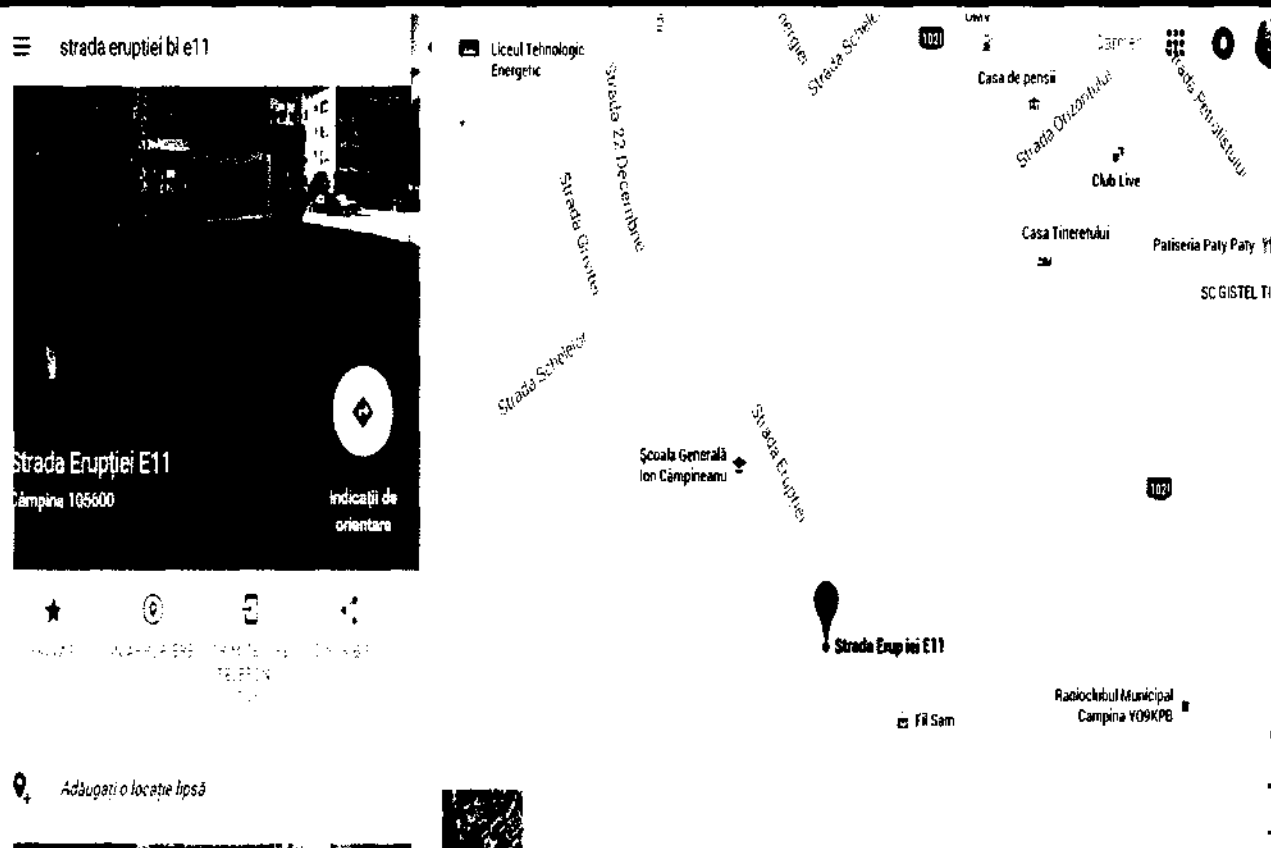
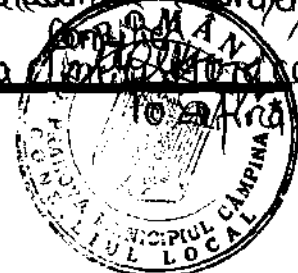
Precedinte redinchei,

Comisia de

d-na Elena

RAPORT DE EVALUARE a proprietatii imobiliare

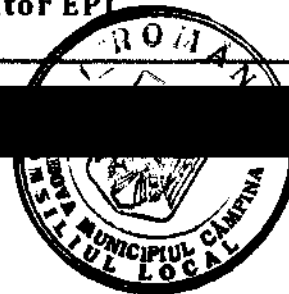
Teren intravilan, Mun. Campina, Jud. Prahova



Proprietar:
PRIMARIA MUN. CAMPINA

Data evaluarii: 06.05.2016

Raport de evaluare Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan,
situat in Mun. Campina, str. Eruptiei, nr. 9, bl. E12, 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

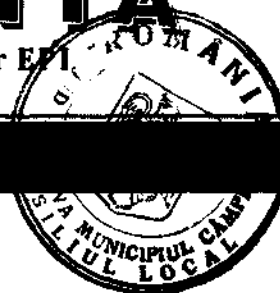
V. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

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. 12467/06.05.2016

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Mun. Campina, str. Eruptiei, nr. 9, bl. E12, judet Prahova.

Terenul cu nr. cadastral 1733, cu suprafata de 16,66 mp, cota indiviza din totalul de 338 mp este proprietatea Municipiului Campina.

Terenul care face obiectul evaluarii este aferent locuintei de la adresa str. Eruptiei, nr. 9, bl. E12, et. 3, ap. 16 si este terenul de sub locuinta proprietarilor, Rotaru Daniela si Rotaru Vasile.

Locuinta sotilor Rotaru este inregistrata in Cartea Funciara a municipiului Campina la nr. cadastral 1733/E12-16 si terenul la nr. cadastral 1733/E12-1-16.

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

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

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

DATA INSPECTIEI : Inspectia s-a efectuat in: **06.05.2016** in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

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

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

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



TIP DE VALOAREA ESTIMATA : Valoare de piata

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

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

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

PIATA IMOBILIARA

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

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

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

ABORDARI IN EVALUARE

Metodologia de evaluare a terenului include abordarea prin extractie, abordare considerata adecvata scopului evaluarii.

Exista sase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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 evaluatorilor de proprietăți imobiliare, care respecta cerințele GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

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

Valoarea rămasă reprezintă valoarea de piață a terenului.

Prețul de vânzare al proprietății comparabile a fost corectat pentru faptul; că informațiile găsite reprezintă preț de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabilă este amplasată într-o zonă similară, construcția de pe teren este o construcție cu destinația locuință edificată în 2015.

Ofertele luate în calcul la analiză se negociază și s-au aplicat corecții. La momentul evaluării piața imobiliară este în dezechilibru în favoarea cererii; piața aparține cumpărătorilor. În determinarea prețului s-a avut în vedere oferte de tranzacționare a proprietăți imobiliare de același tip și din aceeași zonă cu subiectul. Au fost aplicate deprecieri, astfel ca s-a ajuns la un cost net al proprietății din care am extras valoarea terenului, rezultând un preț al terenului de 14 euro/mp.

Capitolul Anexe – conține elemente care susțin argumentele prezentate în raport – plan de amplasare în zonă, fotografii ale proprietății, documentație cadastrală, etc.

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

Valoarea de piață teren intravilan 16,66 mp este :

14 eur/mp

230 eur

1033 lei

Valoarea nu conține TVA

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revedea întregii lucrări. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente. În analiză și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințe legale;

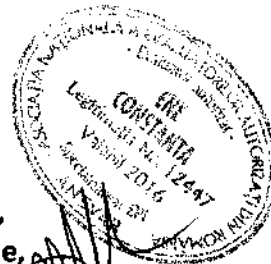
Valoarea este o predicție;

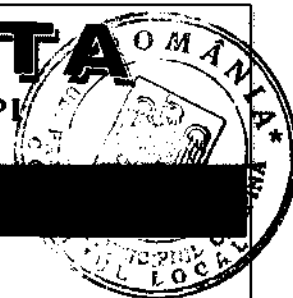
Valoarea este subiectivă;

Valoarea este o comparație;

Orientarea este piață.

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





1. PRECIZĂRI PRELIMINARE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

- 2006 – Curs ANEVAR – Evaluarea 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
- 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

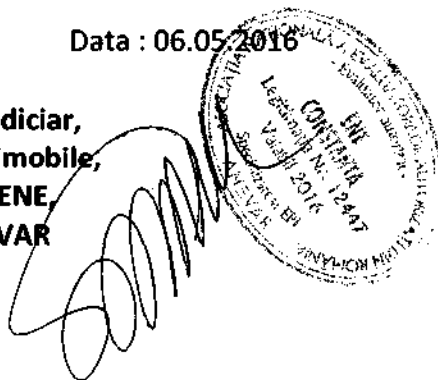


bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare si a obiectului interes sau influenta legata de partile implicate.

- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care le considera credibile.
- Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor Internationale de Evaluare SEV 2015, Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GEV) editia 2015, Glosar IVS 2015 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101 /2015 in interpretarea ANEVAR.
- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre proprietar a unor date si informatii referitoare la bunul evaluat, care face obiectul evaluarii.
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor față de vreuna din 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, valabila 2016.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competenta să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 06.05.2016

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





2.DEFINIREA MISIUNII

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

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

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Mun. Campina, str. Eruptiei, nr. 9, bl. E12, judet Prahova.

Terenul cu nr. cadastral 1733, cu suprafata de 16,66 mp, cota indiviza din totalul de 338 mp este proprietatea Municipiului Campina.

Terenul care face obiectul evaluarii este aferent locuintei de la adresa str. Eruptiei, nr. 9, bl. E12, et. 3, ap. 16 si este terenul de sub locuinta proprietarilor, Rotaru Daniela si Rotaru Vasile. Locuinta sotilor Rotaru este inregistrata in Cartea Funciara a municipiului Campina la nr. cadastral 1733/E12-16 si terenul la nr. cadstral 1733/E12-1-16.

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 EVALUĂRII

3.1. BAZELE EVALUĂRII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii comparative, acesta exprimând de fapt, valoarea de întrebuințare 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 cumpărător 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 extracție, abordare considerată adecvată scopului evaluării.

Există șase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

7. Comparatia vanzarilor;
8. Tehnica parcelarii și dezvoltării;
9. Repartizarea (alocarea);
10. Extractia (prin scadere), numita 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.

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

Valoarea rămasă reprezintă valoarea de piață a terenului.

Prețul de vânzare al proprietății comparabile a fost corectat pentru faptul; că informațiile găsite reprezintă preț de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabilă este amplasată într-o zonă similară, construcția de pe teren este o construcție cu destinația locuință edificată în 2005.



3.4. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE, CONDITII LIMITATIVE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către Evaluator Constanta ENE în calitate de evaluator al clientului având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta și urmează a fi folosit în vederea raportării financiare;
 - evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate.
 - Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- Proprietățile imobiliare au fost văzute și inspectate de către evaluator au fost culese informații de la reprezentanți.
 - Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vandută.
 - Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
 - Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății evaluate.
 - Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
 - Se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structuri ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații.
 - Se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
 - Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.
 - Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
 - Se presupune ca utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu grantele 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 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 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 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 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 granițele descrise în raport.

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

Ipoteze speciale

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

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



Evaluarea se face având la baza informații din documente de proprietate, plan de amplasament (suprafete măsurate) și informații puse la dispoziție de proprietar și anexate la prezentul raport.

4.2. DESCRIEREA BUNULUI EVALUAT

4.2.1. Descrierea amplasamentului

La deplasarea în teren pentru efectuarea inspecției, au rezultat următoarele:

- **Clasificarea zonei** : Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în intravilanul Mun. Campina, din județul Prahova, str. Eruptiei, nr. 9, bl. E12.

Terenul evaluat are categoria de curți-construcții.

- **Conformitatea cu zonarea**: ceilalți proprietari sunt alte proprietăți (terenuri intravilane) dobândite într-o lungă perioadă de timp, zonă cu populație eterogenă;

- **Categoria de folosință a terenului**: curți-construcții

- **Utilități**: -

- **Locuri de parcare**: nu există locuri de parcare special amenajate pentru această locație

- **Caracteristicile fizice ale terenului pe care se află imobilul**: terenul este plan, nu prezintă riscuri deosebite (alunecări de teren, poluare, incendii). Terenul este de formă regulată.

4.3. ANALIZA PIETEI BUNULUI

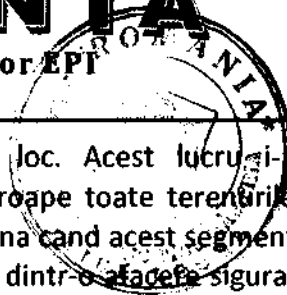
Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementări guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul este lung.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile localizarea, tipul, vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților la piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori interni și externi.

Analizând evoluția prețurilor pe piața imobiliară pe un an, se observă că prețurile au fost ușor mai mari în trimestrul 3 2013 față de trimestrul 3 2012, însă creșterea de 0,8% este foarte mică, și rămâne de văzut dacă acest trend se va păstra în trimestrele următoare.

În ce privește evoluția prețurilor în 2014, este o evoluție în lateral (+/- 2-3%), factori precum ieftinirea creditelor și creșterea economică urmand a fi compensați de reticenta investitorilor în ce privește contractarea unor noi credite. (Imobiliare.ro Publicat la 21.1.2014). Proprietățile din România s-au împărțit deja în două categorii distincte: imobilele care contează și cele care nu mai contează (în funcție de piața specifică și zona de amplasare). Cele care contează sunt vandabile oricând, chiar și în perioada de criză economică, la un preț mai mare decât cel de achiziție/construcție. În continuare prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu 10-20%. Piața imobiliară este în dezechilibru în favoarea cererii. Piața aparține cumpărătorilor.



Romanii au descoperit avantajele shopping-ului dintr-un singur loc. Acest lucru a fost determinat in ultimii trei ani pe retaileri sa cumpere pentru extindere aproape toate terenurile bune. Fuziunile si achiziitiile 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 imobielierele va forma o noua categorie de dezvoltatori, care nu vor lucra niciodata pe stoc si vor livra numai produsele cerute de cei care pot cu adevarat sa cumpere, nu doar doresc.

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

4.4. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII EVALUATE

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

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

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

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

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare si a mijloacelor fixe puse la dispozitie de catre proprietar;
- Informatii privind istoricul amplasamentului, furnizate de catre solicitant si beneficiar si preluate din documentatia existenta;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare din proiect de executie;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza 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.

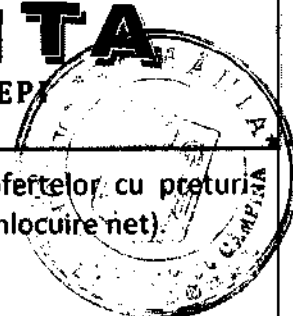


- **Câmpina** este atestată documentar în anul 1503 figurând în registrele vicesimale ale negustorilor brașoveni care tranzitau Valea Prahovei, o zonă folosită drept drum comercial, fiind încă din secolul al XIV-lea o cale de comunicație între Transilvania și Muntenia. În actele emise de cancelariile domnești este menționată „vama Prahovei”, existând chiar și în prezent 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 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; 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%.



- tranzactiile pentru proprietati similare sunt rare sub pretul ofertelor cu preturi cuprinse intre 50-450 EUR/mp suprafata desfasurata (costul de inlocuire net).

4.5. ANALIZA OFERTEI

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

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

4.6. ANALIZA CERERII

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

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

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

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

4.7. ECHILIBRUL PIETEI

Echilibrul pietei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere oferta. Pentru tipul proprietatii evaluate, avand in vedere unicitatea acesteia, nu se poate vorbi de o piata functionala. Oferta similara este 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. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Valoarea proprietății este influențată de următorii factori:

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

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 identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

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

6. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

6.1. METODOLOGIA

6.1.1 Evaluarea terenului

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

Valoarea ramasa reprezinta valoarea de piata a terenului.

Pretul de vanzare al proprietatii comparabile a fost corectat pentru faptul; ca informatiile gasite reprezinta prôt de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabila este amplasata intr-o zona similara, constructia de pe teren este o constructie cu destinatia locuinta edificata in 2005.

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. In determinarea pretului s a avut in vedere oferte de tranzactionare propeietati imobiliare de acelasi tip sin din aceeasi zona cu subiectul.

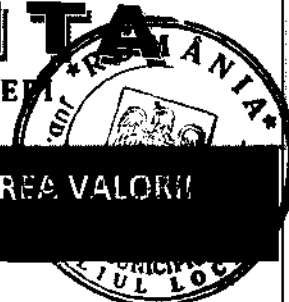
Au fost aplicate deprecieri, astfel ca s-a ajuns la un cost net al proprietatii din care am extras valoarea terenului, rezultand un pret al terenului de 14 euro/mp.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



7. PREZENTAREA REZULTATELOR, OPINIA EVALUATORULUI, ESTIMAREA VALORII FINALE

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

Pentru determinarea valorii de piata a terenului a fost utilizata :

- abordarea prin extractie

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

Valoarea de piata teren intravilan 16,66 mp este :

14 eur/mp

230 eur

1033 lei

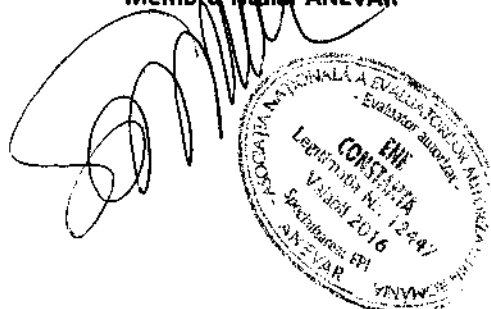
Valoarea nu contine TVA

Expert Tehnic Judiciar,

Evaluator E.P.I.

Ec. Constanta Ene,

Membru Titular ANEVAR

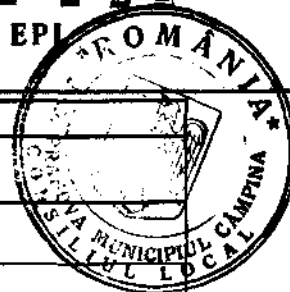




ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ABORDARE PRIN METODA EXTRACTIEI		ANEXA 1
Specificatie	Poprietate de evaluat	Proprietate comparabila
Pret de vanzare solicitat proprietate imobiliara (EUR)		30000
Pret de tranzactionare/preț de ofertare (-10% din oferta)		27000.00
Corectie de localizare %		
Pret corectat		27,000
Suprafata de teren, mp	16.66	60
Tip constructie		Apartament
Descriere		Structura de rezistenta a parterului este din zidarie portanta, cu fundatie, stalpi si planseu din beton armat; - Acoperisul este din lemn cu invelitoare din tabla - Tamplaria exterioara este realizata din lemn; - Finisajele interioare sunt realizate mediu; peretii de la parter sunt tencuiti, gletuiti si vopsiti cu vopsea lavabila; tavanul vopsit cu vopsea lavabila; - fatadele sunt prevazute cu lavabil Structura de rezistenta a parterului este din zidarie portanta, cu fundatie, stalpi si planseu din beton armat; - Acoperisul este din lemn cu invelitoare din tabla ; - Tamplaria din lemn cu geam - Finisajele interioare sunt realizate mediu
AN PIF		2005
Suprafata Constr Desfasurata ,MP		59.49
Cost de inlocuire brut unitar (eur)		500.00
Depreciere fizica		10.00%
Depreciere functionala		0.00%
Depreciere economica (externa)		0.00%
Total depreciere		50
Cost de inlocuire net unitar EUR		450
Cost de inlocuire net EUR		26,771
Valoare piata teren EUR		230
V piata unitar teren EUR/mp	16.66	14
euro la 06.05.2016	4.5013	
Valoare euro		230
Valoare lei		1,033

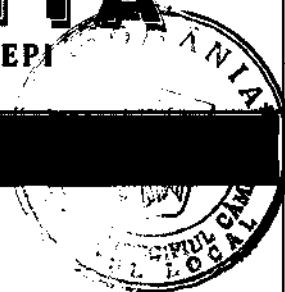
Expert Tehnic Judiciar,
Evaluator E.P.I.
Ec. Constanta Ene
Membru Titular ANEVAR

Raport de evaluare Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan,
situat in Mun. Campina, str. Eruptiei, nr. 9, bl. E12, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXE
la Raportul de evaluare:

- ANEXA – Estimarea valorii de piata a terenului prin extractie
- Oferte tranzactionare terenuri libere si cladire
- Plan de amplasare si delimitare
- Poze proprietate
- Comanda
- Harti

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

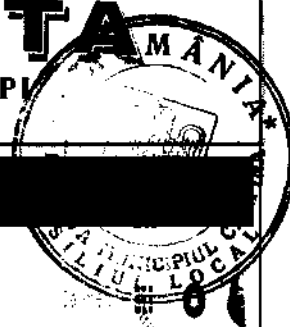




ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



☰ strada eruptiei bl e11



Strada Eruptiei E11

Câmpina 105600

Indicații de
orientare



Salvati Descriere Traseu pe
telefon GPS



Adăugați o locație lipsă

Liceul Tehnologic
Energetic

Strada 27 Decembrie

Strada Grădinar

Strada Schtekel

Școala Generală
Ion Câmpineanu

Strada Eruptiei

Strada Eruptiei E11

Fil Sam

Radioclubul Municipal
Campina YO9KPB

UNIV

Casa de pensii

Strada Căminului

Club Live

Casa Tineretului

Patiseria Pety Pety YI

SC GISTEL TI

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 constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 16,66 m.p., indiviz din 338,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.9, bl.E12, Nr.cadastral 1733, T 83, Parcela 1Cc, în favoarea d-lui Rotaru Vasile și a d-nei Rotaru Daniela, domiciliați în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.9, bl.E12, ap.16.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-nei Rotaru Daniela, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.10.692/14 aprilie 2016 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 16,66 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Erupției, nr.9, bl.E12, aferent locuinței deținute în acest imobil.

Conform documentelor anexate cererii petenții au un drept de folosință în indiviziune asupra terenului în suprafață de 16,66 m.p. din întreg terenul ocupat de blocul de locuințe.

Având în vedere faptul că, pentru situații similare, aflate în aceeași zonă a Municipiului a fost aprobată încheierea de contracte de constituire a dreptului de suprafață, am considerat că se impune promovarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.693 - 702 din Codul civil;
- prevederile art.36, alin.(2), lit."c", 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 _____