



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică
a terenului în suprafață de 60,00 m.p.,
situat în municipiul Câmpina, B-dul Carol I, f.nr.,
T 83, Parcela Cc 725/1, Nr. cadastral 26289, CF nr.26289

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.63.658/17 martie 2015 a d-lui consilier Tifigiu Mihai - Valentin, prin care propune aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 60,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, B-dul Carol I, f.nr., T 83, Parcela Cc 725/1, Nr. cadastral 26289, CF nr.26289;
- raportul de specialitate promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat;
- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Câmpina, respectiv:
 - Comisia buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
 - Comisia amenajarea teritoriului, urbanism ecologie și protecția mediului;
- avizul secretarului municipiului Câmpina;

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

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

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. (1) - Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 60,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, B-dul Carol I, f.nr., T 83, Parcela Cc 725/1, Nr. cadastral 26289, CF nr.26289.

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

Art.2. (1) - Prețul minim de pornire a licitației este echivalentul în lei a 33,30 euro/mp (fără T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) - Prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu - euro, din ziua efectuării plății.

Art.3. - Câștigătorul licitației va efectua pe cheltuiala proprie lucrările de deviere a traseelor electrice ce grevează terenul prevăzut la art.1, pe un culoar cu o lățime de 0,5 m, situat pe latura cuprinsă între punctele 1 - 5 a acestuia.

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

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

Art.6. - Prezenta hotărâre se comunică:

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

Președinte de ședință,
Consilier
dl. Dragomir Ion



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul

Câmpina, 26 martie 2015
Nr. 39

Cod FP-06-01, ver.1

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE TEREN

MUNICIPIU CAMPINA, JUDET PRAHOVA

ANEXA NR. 2

la H. C.L. nr. 39

din 26 MAR. 2015

Președintele sedinței

Consilier

d. Pr. 10.10.10



DESTINATAR: MUNICIPIU CAMPINA

CLIENT: MUNICIPIU CAMPINA

- Martie 2015 -

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



Teren in suprafata de 60 mp ,situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83,Parcela Cc 725/1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



CATRE,
PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

Stimati domni,

In conformitate cu comanda nr 5546/27.02.2015, Evaluator imobiliar Ec CONSTANTA ENE am procedat la estimarea valorii juste a mijloacelor fixe de tip proprietati imobiliare, respectiv TEREN in suprafata de 60mp, aflat in patrimoniul Municipiului Campina, situat in strada Bulevardul Carol I, fn, Tarlaua 83, Parcela Cc725/1n, judet Prahova.

In mod specific am fost solicitata sa intocmesc o lucrare de determinare a valorii de piata a imobilizarilor corporale care sa corespunda cu cerintele standardelor internationale de evaluare.

Standardele internationale de evaluare, de contabilitate si de raportare financiara si alte acte normative, pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt:

- Standardul International de Evaluare SEV 100 – Cadru general
- Standardul International de Evaluare 101 – Sfera misiunii de evaluare
- Standardul International de Evaluare SEV 102 – Implementarea
- Standardul International de Evaluare SEV 103 – Raportarea evaluarii
- Standardul International de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- Ghidul metodologic de evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

Cu stima,
Ec. CONSTANTA ENE
Expert evaluator EPI
Legitimatie nr.12447



Teren in suprafata de 60 mp ,situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83,Parcela Cc 725/1



1. SINTEZA EVALUARII

1. SOLICITANTUL LUCRARII: PRIMARIA MUNICIPIU CAMPINA ,strada bulevardul Culturii nr 18
2. BENEFICIARUL LUCRARII: PRIMARIA MUNICIPIU CAMPINA ,strada bulevardul Culturii nr 18
3. PROPRIETARUL LUCRARII: PRIMARIA MUNICIPIU CAMPINA ,strada bulevardul Culturii nr 18
4. OBIECTUL EVALUARII: mijloace fixe de tip proprietati imobiliare ,respectiv TEREN in suprafata de 60mp, aflat in patrimoniul Municipiului Campina, situat in strada Bulevardul Carol I,fn,Tarlaua 83,Parcela Cc725/1n,judet Prahova. Se evalueaza dreptul de proprietate asupra mijloacelor fixe considerat integral ca ipoteza de lucru. Au fost anexate fotografiile ale mijloacelor fixe.
5. DATA INSPECTIEI: Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 13.03.2015 de catre evaluator, in prezenta reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluate (starea fizica, descriere, utilizare, intretinere, exploatare) si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au efectuat investigatii privind eventuale contaminari, riscuri, defecte ascunse ale proprietatii.

6. DATA EVALUARII: 13.03.2015 Cursul de schimb valutar mediu la data evaluarii este 4.4472 lei/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 similar, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica.). In estimarea valorii se ia in considerare plata integrala in numerar la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata. Valorile nu contin TVA.

7. SCOPUL EVALUARII: este estimarea valorii de piata (valoarea justa) in scopul tranzactionarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2014, Gidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2014 , Glosar IVS 2014 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101 /2014 in interpretarea ANEVAR .

- SEV 100 – Cadru General (IVS – Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2014

8. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI: 13.03.2015

9. EVALUATOR: Ec. Constanta Ene

10. TIP DE VALOARE ESTIMATA : Valoare de piata (valoarea justa)

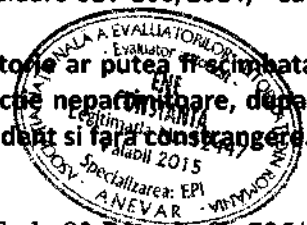
In cazul in care pentru un activ exista o piata activa valoarea de piata a acestuia este aceeaasi cu valoarea justa. In cazul in care nu exista o piata activa se estimeaza valoarea justa.

Valoarea justa "este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui active sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii."

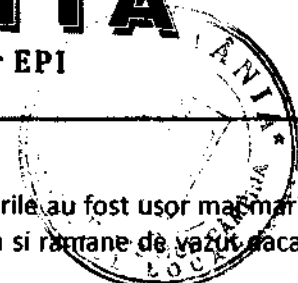
Conceptul valoare de piata presupune un pr t negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod liber. Piata unui activ ar putea fi o piata international sau o piata locala. Piata poate fi constituita din numerosi cumparatori si vanzatori sau poate fi o piata caracterizata printr-un numar limitat de participant de pe piata. Piata in care activul este expus pentru vanzare este piata in care activul se schimba in mod normal.

Valoarea de piata a unui activ este definite in standardul international de evaluare SEV 100/2014, "Cadru general " si anume:

Valoarea de piata "este suma estimate pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un comparator 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 constrangeri."



Teren in suprafata de 60 mp ,situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83,Parcela Cc 725/1



11. PIATA IMOBILIARA

Analizand evolutia preturilor pe piata imobiliara pe un an, se observa ca preturile au fost usor marimari 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 preturile an 2014, este o evolutie in lateral (+/- 2-3 %), factori precum ieftinirea creditelor si cresterea economica urmand a fi compensate de reticenta investitorilor l ce priveste contractarea unor noi credite. (Imobiliare.ro Publicat la 21.01.2014) Proprietati din Romania s-au impartit déjà in doua categorii distinct: imobilele care conteaza si cele care nu mai conteaza (in functie de piata specifica si zona de amplasare). Cele care conteaza sunt vandabile oricand, ciar si in perioada de criza economica, la un prèt mai mare decat cel de achizitie/ constructive. In continuare preturile de ofertare difera de preturile de vanzare cu 10-20%. Piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii. Piata apartine cumparatorilor.

12. ABORDARI IN EVALUARE

Metodologia de evaluare include abordarea prin metoda reziduala in analiza CMBU 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)

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

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

Pentru evaluarea terenului s-a apelat la metoda reziduala in analiza CMBU. In tehnica reziduala terenul se evalueaza in ipoteza ca este construit, din valoarea proprietatii construite scazandu-se apoi costurile de constructie si profitul dezvoltatorului, suma rezultata reprezentand valoarea reziduala a terenului.

Etapile parcurse sunt:

- Stabilirea dimensiunilor si caracteristicilor proprietatii construite care se va realiza, precum si a celorlalte amenajari.
- Estimarea costurilor de dezvoltare totale (costuri de construire, costuri de amenajare, profitul dezvoltatorului imobiliar, etc) si etapizarea acestora in timp.
- Estimarea preturilor de vanzare a proprietatilor imobiliare care vor rezulta din dezvoltare si a veniturilor totale provenite din vanzarea proprietatilor imobiliare construite.

In lucrarea de fata s-a considerat ca fiind adecvata construirea de spatii cu destinatie, comerciala, ,pe teren fiind in momemntul de fata amplasat un chiosc de presa.

Costurile de dezvoltare la nivel de finisat au fost estimate pe baza devizelor existente pe piata. La aceste costuri se adauga costurile pentru alte amenajari exterioare (parcari, trotuar, alei), costurile aferente avizelor proiectarii urmaririi proiectului, promovarii, precum si un profit al dezvoltatorului imobiliar.

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



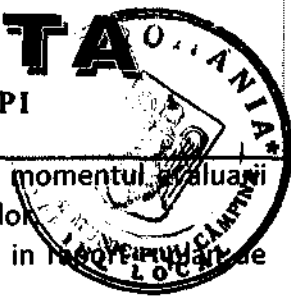
Teren in suprafata de 60 mp ,situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83, Parcela Ec 725/1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



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

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

In urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport este estimata prin Tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului si este : La un curs de 4,4472 lei/euro rezulta o valoare totala pentru terenul de 60 mp , de 8889 lei. Valoarea nu contine TVA.

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

Ec. CONSTANTA ENE
Expert evaluator EPI
Legitimatie nr.12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



CUPRINS

1. SINTEZA.....	4
2. PRECIZARI PRELIMINARE.....	8
3. PREMIZELE EVALUARII.....	11
4. PREZENTAREA DATEOR.....	15
5. ANALIZA PIETEI.....	24
6. ANALIZA DATELOR, EVALUARE.....	26
7. PREZENTAREA REZULTATELOR.....	33
8. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE.....	34





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



2. PRECIZARI PRELIMINARE

2.1. 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 AEVAR – Evaluarea proprietatilor imobiliare
 - 2010 SPIC D 10 – Evaluarea stocurilor
 - 2011 – SPIC D 28 – Identificarea cadastrala a proprietatii imobiliare
 - 2011 – SPIC D04 – Evaluarea pentru garatarea imprumuturilor
 - 2012 – Seminar de legislatie
 - 2012 – SPIC D29 – Introducerea in analiza cee mai bune utilizari
 - 2012- SPIC – D30 – Particularitati in evaluarea echipamentelor pentru garantarea imprumuturilor
 - 2013 – Seminar de legislatie
 - 2013 – SPIC D36 – Conceptul de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare
 - 2013 – SPIC D33 – Verificarea evaluarii
 - 2014 – SPIC D39 – Business/ Competitive Intelligence pentru evaluator
 - 2014 – SPIC C 022 – Desfasurarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara
- Am experienta in domeniu, incepand cu anul 2006 pana in prezent intocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice si fizice:
- Contract de colaborare cu SC REAG ESTATE (evaluare pentru garantare imprumut)
 - Rapoarte de evaluare pentru autoritatile locale avand ca scop exproprii, concesionari, tranzactionari, garantii, raportare financiara
 - Rapoarte de evaluare pentru personae juridice, evaluari de proprietati imobiliare active din patrimonial societatilor comerciale avand ca scop evaluarea si reevaluarea activelor, tranzactionari, garantii, inregistrari contabile, aport de capital, executari, licidari, raportare financiara.
 - Rapoarte de evaluare pentru personae 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, str. Boldescu, nr.18
 - Telefon/ fax 0244407274;0244407273;0722293429
 - Email constanta_ene@yahoo.com
 - CIF 28072864
 - Cont RO 89 INGB 0000 9999 0208 2481 deschis la ING BANK

2.2 CERTIFICARE

Subsemnata certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- In prezenta lucrare, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipoteze si conditii limitative specific, nefiind influentate de niciun 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 evidentiate in raportul de evaluare de la surse pe care le considera credibile.

Prezentul raport de evaluare este elaborate cu respectarea standardelor Internationale de Evaluare SEV 2014, Gidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2014, Glosar IVS 2014 si abordarea metodologica a unor definitii si termini din SEV 101/2014 in interpretarea ANEVAR.

- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre proprietar a unor date si informatii referitoare la bunul evaluat, care face obiectul evaluarii.

- Afirmitiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.



Teren in suprafata de 60 mp ,situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83,Parcela Cc 725/1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



- 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, concluderi si opinii personale.

- Nu am niciun interes actual sau de perspective in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am niciun interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.

- Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilit 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 nicio 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 consultant sau sa depuna marturie in instant, referitor la proprietatea evaluate.

- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezenta in acest raport.

- Aceste valori se aplica proprietatii constituite din teren, proprietate publica si privata.

- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut

- Raportul este intocmit pe baza informatiilor obtinute de la reprezentati corelate cu date culese cu ocazia inspectiilor efectuate in teren

- In prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 12447, valabila 2015

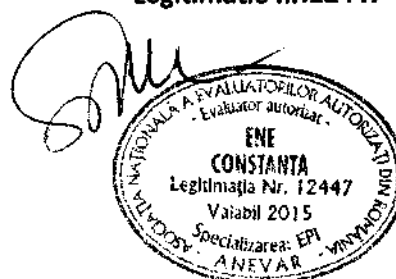
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Data: 13.03.2015

Evaluator bunuri imobile

Ec. Constanta ENE

Legitimatie nr.12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



3. PREMIZELE EVALUARII

3.1 OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea Raportului de evaluare - estimare a valorii de piata - a mijloacelor fixe de tip proprietati imobiliare, respectiv TEREN in suprafata de 60 mp, aflat in patrimoniul Municipiului Campina, situat in strada Bulevardul Carol I,fn,Tarlaua 83,Parcela Cc725/1n,judet Prahova.

3.2 PREZENTAREA CLIENTULUI SI DESTINATARULUI

Clientul si destinatarul raportului de evaluare : Municipiu Campina, strada Bdul Culturii nr 18,judet Prahova,CUI 2843272.

3.3 DATA SI SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata (vaoare justa) in scopul tranzactionarii, cu respectarea standardelor Internationale e Evaluare SEV 2014, Ghidurile Metodologice e evaluare ANEVAR (GME) editia 2014, Glosar IVS 2014 si abordarea metodologica a unor definitii si termini din SEV 101/2014 in interpretarea ANEVAR.

Data efectiva a evaluarii pentru care sunt valabile concluziile prezentului raport este 13.03.2015.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in trei exemplare din care doua destinate Clientului si unul destinat Evaluatorului.

Data intocmirii raportului de evaluare este 13.03.2015

3.4 CLAUA DE NEPUBLICARE

Raportul e evaluare sau orice referire la aceasta nu pot fi publicate, nici incluse intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului Constanta Ene, al clientului si al destinatarului cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat. In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextual economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

3.5 RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Raportul este destinat scopului precizat in acesta si numai pentru uzul clientilor si destinatarilor mentionati in cuprinsul lucrari. Raportul este confidential pentru beneficiar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alte persoane, in nici o circumstanta

3.6 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Se evalueaza **dreptul integral de proprietate** asupra imobilului identificat in conformitate cu acte de proprietate si documentatia cadastrala puse la dispozitie de catre client.

3.7 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 intrare si cea de schimb in contextul general al pietei. In lucrarea de fata va fi estimata valoarea de piata, definita dupa cum urmeaza:

Tip de valoare estimata: Valoare de piata

Valoare justa

In cazul in care pentru un activ exista o piata activa valoarea de piata a acestuia este **aceeasi** cu valoarea justa. In cazul in care nu exista piata active se estimeaza valoarea justa.



Teren in suprafata de 60 mp ,situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83,Parcela Cc 725/1



Valoarea justa reprezinta fie tipul valorii solicitat, fie o optiune permisa pentru multe tipuri de activ sau datorii, in conformitate cu IFRS-urile (IFRS 13) si Standardele Internationale de Evaluare 2014 (IVS 300) – Evaluari pentru raportarea financiara.

Evaluarea la valoarea justa contine urmatoarea definitie:

“ Valoarea justa este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui active sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii.”

Valoarea de piata

Conceptul de **valoare de piata** presupune un pr t negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod liber. Piata unui activ ar putea fi o piata internationala sau o piata locala. Piata poate fi constituita din numerosi cumparatori si vanzatori sau poate fi o piata caracterizata printr-un numar limitat de participantii de pe piata. Piata in care activul este expus pentru vanzare este piata in care activul se schimba in mod normal. Valoarea de piata a unui activ este definita in standardul international de evaluare SEV 100/2014 “Cadru General ” si anume:

“ **Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi **schimbata la data evaluarii**, intre un comparator 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.”

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”

Exista sase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

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

Toate cele sase metode (numite si tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate , respectiv abordarea prin comparatie , abordarea prin venit si abordarea prin cost.Se poate spune ca cea mai buna metoda de evaluare a terenului este comparatia directa, iar cand nu exista vanzari sau oferte de vanzare de terenuri comparabile , pot fi aplicate cu precautiune celelalte metode de evaluare.

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

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

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

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

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

Estimarea valorii de piata a terenului in lucrarea de fata nu se va face prin metoda comparatiei directe , avand in vedere ca nu exista date si informatii extrase de pe piata specifica locala privind valorile de ofertare , respectiv de tranzactionare pentru proprietati similar,subiectul avand o suprafata mica (60 mp)



Teren in suprafata de 60 mp ,situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 87, Parcela Ec 725/1



Pentru evaluarea terenului s-a apelat la metoda reziduala in analiza CMBU. In tehnica reziduala terenul se evalueaza in ipoteza ca este construit, din valoarea proprietatii construite scazandu-se apoi costurile de constructie si profitul dezvoltatorului, suma rezultata reprezentand valoarea reziduala a terenului.

Etapele parcurse sunt:

- Stabilirea dimensiunilor si caracteristicilor proprietatii construite care se va realiza, precum si a celorlalte amenajari.
- Estimarea costurilor de dezvoltare totale (costuri de construire, costuri de amenajare, profitul dezvoltatorului imobiliar, etc) si etapizarea acestora in timp.
- Estimarea preturilor de vanzare a proprietatilor imobiliare care vor rezulta din dezvoltare si a veniturilor totale provenite din vanzarea proprietatilor imobiliare construite.

In lucrarea de fata s-a considerat ca fiind adecvata construirea de spatii cu destinatie, comerciala, pe teren fiind in momemntul de fata amplasat un chiosc de presa.

Costurile de dezvoltare la nivel de finisat au fost estimate pe baza devizelor existente pe piata. La aceste costuri se adauga costurile pentru alte amenajari exterioare (parcari, trotuar, alei), costurile aferente avizelor proiectarii urmaririi proiectului, promovarii, precum si un profit al dezvoltatorului imobiliar.

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

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

Aceasta abordare in evaluare se considera adecvata scopului declarat.

3.8 IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

Acest raport de evaluare a fost elaborate de catre Evaluator Constanta Ene in calitate de evaluator al clientului avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre acesta si urmeaza a fi folosite in vederea raportarii financiare.

O evaluare este inherent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate.

Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elemente ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii;

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta pentru estimarea valorii; Proprietatile imobiliare au fost vazute si inspectate de catre evaluator au fost culesse informatii de la reprezentanti.

Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vanduta.

Proprietatea este evaluate ca fiind libera de orice sarcini. Se presupune o stapanire responsabile si o administrare competent a proprietatii evaluate.

Toate documentatiile tenice se presupun a fi corecte. Planurile si materialul graphic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorului sa-si faca o imagine referitoare la proprietate.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structura care ar avea ca effect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii.

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

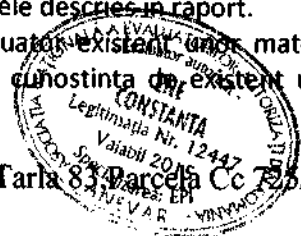
Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.

Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele descrise in raport.

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

Teren in suprafata de 60 mp, situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83 Parcela Cc 75/1





SENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

asemenea material pe sau in proprietate si nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante. Prezentia unor substante ce degaja gaze toxice si alte material potential periculoase, poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimate este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea material c ear afecta valoarea proprietati. Nu se asuma nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca este nevoie.

Evaluarea proprietatilor a fost efectuata in ipoteza ca de la data inspectiei si pana la data evaluarii nu au avut loc scimbari de nicio natura care ar fi putut duce la modificarea valorii estimate;

Evaluarea proprietatii a fost facuta in ipoteza ca situatiile financiare se elaboreaza pe ipoteza continuitatii entitati, cu exceptia cazului in care managementul fie intetioneaza sa lichideze entitatea, fie sa inceteze activitatea comerciala, fie nu are alta alternative realista decat acestea.

Evaluatorul nu vva putea fi facut raspunzator pentru existent unor servituti si/ sau a unor factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavand competentele necesare;

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nicio responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;

Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridical ale proprietatii. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil si nu exista sarcini asupra bunului imobil la data evaluarii, altele decat cele mentionate eventual in prezentul raport;

Evaluatorul a presupus ca proprietatea se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile si certificatele necesare utilizarii lor si ca acestea vor putea fi reactualizate in viitor daca va fi necesar;

Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator pentru existent a unor vicii ascunse (neaparente) privind constructiile si/ sau factorii externi care ar putea influenta in vreun fel valoarea estimate. Evaluatorul nu a efectuat o analiza a constructiilor, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate intr-o stare tenica buna.

Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tenice a acelor parti neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor;

Previziunile si estimarile privind exploatarea acestor terenuri ca active sunt bazate pe informatiile primite de la "operatori", in conditii curente ale pietei.

Prin urmare aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile economice ce pot apare ulterior evaluarii;

Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimate, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

Crizele macroeconomice neprevazute au un effect brusc si dramatic asupra pietei. Acesta se poate manifesta fie prin paica la vanzare sau cumparare sau pur si simplu neintrare in tranzactie pana cand devine clar cum vor fi afectate preturile pe termen lung. Daca data evaluarii este in aceasta perioada rezultatul evaluarii are un grad de certitudine scazut;

Activele, de natura terenurilor, nu au fost masurate de reprezentantii evaluatorului sau e evaluator, toate dimensiunile se presupun a fi in concordant cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar.

In analiza realizata evaluatorul a luat in considerare suprafetele care au rezultat din documentele puse la dispozitie;

Nicio informative continuta in acest raport nu trebuie sa fie interpretata ca o consultant fiscal, juridical sau contabil;

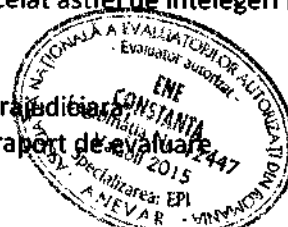
Evaluatorul nu are niciun interes present sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile de interesate in tranzactie;

Evaluatorul, prin natura Muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultant sau sa depuna marturie in instant relative la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au inceiat astfel de intelegeri in prealabil;

Valoarea estimate in acest raport nu poate fi utilizata pentru asigurare;

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instant fiind o expertiza extrajudiciala;

Evaluatorul isi asuma responsabilitatea pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare



Teren in suprafata de 60 mp ,situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83,Parcela Cc 725/1



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 SITUATIA JURIDICA

Teren in suprafata de 60 mp, Judetul PRAHOVA, UAT Campina, localitatea Campina, Str. Carol I, FN, Tarla 83, Parcele Cc725/1. Intre urmatoarele vecinatati: Magazinul Chinezesc, Farmacia Medimfarm, Stagi Campina OMV. Terenul nu este imprejmuit. Pe teren se afla amplasat un chiosc de presa.

Bunul imobil este proprietatea beneficiarului conform Hotarare nr. 20/26.02.2015 Primaria mun. Campina privind inventarierea in domeniul privat al municipiului.

Nu au fost prezentate documente cadastrale.

Accesul la proprietate se face direct din strada.

Drepturi de proprietate evaluate - drepturile de proprietate sunt considerate depline ca ipoteza de lucru.

Au fost anexate in copii actele de proprietate si plan de situatie, responsabilitatea privind aspecte juridice legate de dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru revin exclusiv in sarcina proprietarului.

4.2 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

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

CAI DE ACCES: Cu autoturismul pe DN1 (E15): Bucuresti - Campina 92km; Brasov - Campina 90km; Cu trenul pe magistrala feroviara Bucuresti - Brasov; In apropiere de oras se afla comuna Banesti, dupa care soseaua coboara in lunca larga a Doftanei.

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

De-a lungul Vaii Doftanei se afla dealul Ciobul (618m); la vest, paralel cu raul Prahova se observa un lant de dealuri dintre care se evidentiaza Pitigaia (634m), iar spre nord se afla varful Poienii (672m). Dincolo de raul Campinita spre nord si nord-est se reliefeaza dealul Cornului, dintre care varful Voila (675m) detine suprematia. Trecerea de la campie spre raurile care o delimiteaza se face prin versanti abrupti, uneori direct spre albia raurilor. Subcarpatii Prahovei au aspectul unui ansamblu de culmi deluroase, cu dimensiuni si orientari variate, a caror inaltime creste dinspre campie spre zona muntoasa. Cea mai mare parte a culmilor sunt inguste, multe avand infatisarea unor creste.

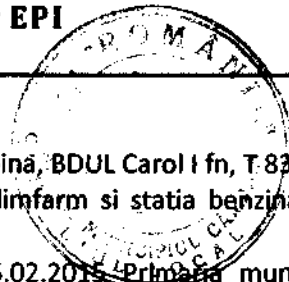
CLIMA: Topoclimatul acestui sector in care se afla Campina are un caracter de adapost, atat fata de circulatia vistica, cat si fata de patrunderea crivatului din nord-est. Bat vanturi cu caracter de foehn. Izotermele lunii ianuarie in municipiul Campina, medii multianuale: (-60°C) - (-30°C).

TEMPERATURA medie multianuala este de 9,5°C. Maxima pozitiva a verii a fost de 37,1°C inregistrata in luna iulie a anului 2000, iar valoarea minima de -21°C, in luna ianuarie a anului 2002.

AMPLITUDINI termice extreme absolute in oras: 64,4°C. Regimul precipitatilor este de 500 - 700 mm/an.



Teren in suprafata de 60 mp, situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83, Parcela Cc 725/1



4.3. DESCRIEREA ACTIVELOR

Identificarea proprietatii:

Teren in suprafata de 60 mp, Judetul PRAHOVA, UAT Campina, localitatea Campina, BDUL Carol I fn, T.83, Parcele Cc725/1. Intre urmatoarele vecinatati: Magazinul Chinezesc, Farmacia Medimfarm si statia benzina OMV. Terenul nu este imprejmuit. Pe teren se afla amplasat un chiosc de presa.

Bunul imobil este proprietatea beneficiarului conform Hotarare nr. 20/26.02.2015 a Primarului mun. Campina privind inventarierea in domeniul privat al municipiului.

Accesul la proprietate se face direct din strada. Proprietatea se bucura de o buna vizibilitate, se afla in zona B de impozitare, strada asfaltata cu canalizare.

CMBU, Avand in vedere caracteristicile amplasamentului si pozitia imobilului, tipul constructiei si dimensiunile, proprietatea se preteaza cel mai bine ca imobil cu utilizare pentru uzul proprietatului sau de inchiriat, pentru activitati de comert sau prestari servicii.

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Proprietatea a fost inspectata in prezenta reprezentantului beneficiarului, doamna Iorga Dumitru, consilier in cadrul ADPP Campina. La prezentul sunt anexate poze cu proprietatile inspectate si evaluate.

Aspectul tehnic precum si starea fizica rezulta si din fotografiile anexate.

5. ANALIZA PIETEI

5.1. DATE GENERALE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori.

Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un active, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acel active s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. O piata poate fi definitiva pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:

- Bunurile sau serviciile care se tranzactioneaza, de exemplu, piata autovehiculelor este diferita de piata autovehiculelor este diferita de piata aurului;
- Limitari ale dimensiunii retelei de distributie, de exemplu, un producator de bunuri ar putea sa nu detina infrastructura de distributie sau de comercializare pentru a vinde utilizatorilor finali ar putea sa nu solicite bunurile in volumul la care acestea se produc de catre producator;
- Geografic de exemplu, piata bunurilor sau serviciilor similar poate fi locala, regional, nationala sau international.

Totusi, cu toate ca in orice moment o piata poate fi independent si poate fi putin influentata de activitatea de pe alte piete, intr-o anumita perioada de timp pietele se vor influenta reciproc.

De exemplu, la o anumita data, pretul unui active dintr-o tara poate fi mai mare decat cel care ar putea fi obtinut pentru un active identic in alta tara. Daca sunt ignorate orice distorsiuni posibile, cauzate de restrictiile legale de comercializare sau de politicile fiscale, in timp, furnizorii ar majora oferta de marfa catre tara in care ar putea obtine un pret mai ridicat si ar diminua oferta catre tara in care pretul este mai mic, ceea ce va conduce in timp, la o convergenta a preturilor.

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre oferta si cerere si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau la asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv esmiterea



Teren in suprafata de 60 mp, situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83, Parcela Cc 725/1



celui mai probabil pr t de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pr t corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada lunga de timp, pe multe piete vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai intense sau mai redusa fata de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai in termeni relativi, de exemplu piata este mai active sau mai putin active fata de cum a fost aceasta la o data anterioara. Nu exista o linie de demarcatie clar definite intre o piata activa si o piata inactiva.

Cand cererea este mai mare decat oferta , se asteapta ca preturile sa creasca , tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vanzatori si , deci, o crestere a activitatii pietei. Contrariul este cazul cand cererea este mica si preturile scad. Totusi, existent unor niveluri diferite ale activitatii pietei este mai degraba un raspuns la modificarea preturilor decat o cauza a acesteia. Tranzactiile pot avea loc pe piete care , in mod current, sunt mai putin active decat este normal, daca exista si posibilitatea ca potentialii cumparatori sa vizeze un pr t pentru care ar fi dispusi sa intre pe piata.

Totusi , informatiile despre preturile de pe o piata inactiva pot fi o dovada a valorii de piata. Intr-o perioada de scadere a preturilor este posibil sa se observe atat o diminuare a nivelurilor activitatii pietei, cat si o crestere a vanzarilor care pot fi considerate „ fortate”. Totusi, pe pietele in declin exista vanzatori care nu actioneaza sub constrangerea de a vinde si, a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vanzatori ar insemna ignorarea realitatilor pietei.

5.2. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

5.2.1. DEFINIREA PIETEI

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri , cum sunt banii. O serie de caracteristici special deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relative mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare , ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si a fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare poate 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 se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de mai multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati. De multe ori , informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi private ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile , dorintele, motivatiile, localizarea , tipul si varsata participantilor la piata pe de o parte si tipul , amplasarea , design si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, special). Acestea , la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii. Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare , cat si de disponibilitatea de moneda din piata.

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 sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare pot fi provide ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei progresul 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 pietele imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, special. 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.

La momentul evaluarii piata imobiliara din Romania este in declin ca urmare a crizei economice generale si cele mai optimiste opinii merg pe o revenire a sistemului economic dar pe alte coordonate, la jumatatea anului 2014, in vreme ce altii vorbesc despre o criza a carei durata se va intinde pe trei pana la cinci ani. Certa pe anul acesta este si modificarea raportului de forta intre vanzatori, pe de o parte, si cumparatori sau chiriasi, pe de alta parte, in favoarea ultimei categorii, fapt ce va prelungi tendinta de scadere a preturilor de vanzare si a chiriilor, atat rezidentiale cat si comerciale.

5.2.2. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII EVALUATE

Studiind tendintele din ultimii ani, cererea specifica si oferta competitive pentru tipul de proprietate de evaluat, in domeniul imobiliar, preturile de tranzactionare sunt in scadere.

Tranzactiile sunt relative rare la preturi sub nivelul ofertelor. Piata specifica a proprietatii de evaluat este piata imobilelor rezidentiale, comerciale, industriale, servicii si teren liber.

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

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare
- Informatii privind istoricul amplasamentului, furnizate de catre proprietar si preluate din documentatia existent
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare din documentatiile cadastrale si hotararile consiliului local
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participant pe piata imobiliar; iara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice, locale de specialitate

Sursele de informatii au fost:

- Reprezentantii proprietarului, pentru informatii si documente legate de proprietatea imobiliara evaluate si care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.

Publicatii: Agentii imobiliare din municipiul Ploiesti, adrese de internet: www.imobiliare.ro, www.marcador.ro, www.tocmai.ro, www.mervani.ro,

Avand in vedere caracterul specific piata specifica este restransa avand in vedere unicitatea amplasamentului si gradul de raritate fiind totodata destinata unui numar limitat de investitori, cumparatori.

Au fost selectate din piata proprietati imobiliare comparabile si anume terenuri libere, amplasate in zona si oferite la tranzactionare sau inchiriere pentru a avea informatii despre nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare (proprietati comparabile).

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

Tendinta valorilor imobiliara (in valuta) este in scadere lenta, prognozandu-se o evolutie descendenta si in perioada imediat urmatoare;

In zona se inchiriaza spatii administrative cu 1-3,5 euro/mp, in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, amenajari, destinatie, preturile de ofertare se negociaza si ele si difera de cele de inchiriere cu cca 10-20%.

- In zona se inchiriaza spatii industriale cu 1-2 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, preturile de ofertare se negociaza si ele difera de cele de inchiriere cu cca 10-20%
- Terenuri libere in zona se tranzactioneaza rar, iar ofertele de tranzactionare au preturi intre 10-200 euro/mp; iar pentru inchiriere se cere intre 1-2 euro/mp, preturile de ofertare difera de preturile de vanzare cu 10-20%.

Teren in suprafata de 60 mp, situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83 Parcela Cc 728/1





- In zona, ofertele pentru tranzactionare de proprietati imobiliare sunt de 200-750 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, amenajari, destinatie.

5.2.3. ANALIZA OFERTEI

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila 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, terenuri, variaza in functie de zona, dimensiune, dotare cu utilitati, accesibilitate, forma, pozitie, tipul si calitatea constructiei, amenajare.

Oferta este medie preturile de tranzactionare sunt mai mici decat cele de ofertare cu 10-20%. La momentul evaluarii exista oferta de inchiriere si mai putin pentru vanzare pentru spatii similare.

Au fost selectate din piata astfel de oferte si au fost anexate in prezentul raport.

5.2.4. 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 concurenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: cantitativ si calitativ.

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 si mai multi din partea celor ce detin in proprietate locuintele amplasate pe aceste terenuri.

5.2.5. 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 prinsa legal, planul de urbanism si se manifesta mai intens sau mai slab in functie de posibilitatea de dezvoltare ulterioara. 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.

5.2.6. PIATA TERENURILOR

Analistii imobiliari spun ca segmentul terenurilor a fost cel mai intens supus boom-ului intre 2006-2008, iar preturile au urcat la un nivel exagerat. Criza a inghetat tranzactiile pe acest segment, asa ca preturile au scazut foarte mult.

„Toata lumea a cumparat terenuri, ceea ce a dus la amplificarea boom-ului, intre timp s-a ales toata lumea cu terenuri, cele mai multe, erau cu scop speculative, intre timp a venit criza, s-a terminat cash-ul, terenurile au ramas in proprietatea noilor proprietari, dar cererea a scazut”, explica Daniel Crainic, specialist in piata imobiliara. Terenurile din Moldova si Dobrogea s-au ieftinit cu pana la 80 la suta in ultimii cinci ani. Este cea mai mare scadere de preturi la nivelul tarii.

Ceva mai ferrite de ieftiniri au fost terenurile din Oltenia, Muntenia, si Transilvania. Scaderile preturilor la terenuri nu au trecut, in general, de 70%. Bucurestiul nu a scapat nici el. Terenurile din capital se vand acum preturi cu peste 60 % mai mici fata de cele din 2008. Terenurile din Iasi au fost cele mai lovite de criza: preturile sunt cu 79% mai mici fata de cele de acum cinci ani, arata datele firmei de evaluare Darin, citate de Economica. Si alte orase din regiunea Moldovei, precum Bacaul si Suceava, au raportat scaderi semnificative, de la 71 la suta, respective 65 la suta. O situatie similara este si in Constanta, unde terenurile s-au ieftinit cu 74% intre 2008-2013.

La polul opus se afla terenurile din Miercurea Ciuc, Galati sau Bistrita. Aici, terenurile si-au pierdut cca 30, respective mai bine de 40% din valoarea de tranzactionare in ultimii cinci ani.

In ultimul an, scaderile au fost semnificative. Cele mai afectate au fost orasele Ramnicu Valcea si Ploiesti, unde preturile la terenuri s-au redus cu peste 10 %.

Preturile terenurilor din Bucuresti au scazut semnificativ, cu 1%, pe cand cele din orasele Miercurea Ciuc, Galati, Craiova s-au pastrat la acelasi nivel de acum un an. In conditiile in care piata nu da semne de revenire,

Teren in suprafata de 60 mp, situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83, Parcela 725/1





proprietarii de terenuri nu au decat doua variante: sa le pastreze in urmatorii ani sau sa inceapa sa investeasca in ele.

5.2.7. PIATA CONSTRUCTIILOR

Increderea investitorilor imobiliari in Romania a crescut, arata un studiu Jones Lang LaSalle, care precizeaza ca 2013 este anul perfect pentru achizitii pe piata locala. Optimismul companiei de consultant nu este impartasit de actorii de pe piata imobiliara locala.

Daca in studiul LaSalle se mentioneaza ca anul acesta ar fi perfect pentru investitii imobiliare, intrucat „caracteristicile demografice ale Romaniei si conditiile attractive pentru companiile care activeaza in domeniul externalizarii de servicii au ramas neschimbate”, analistul imobiliar Radu Zilisteanu remarca un aspect cel putin intrigant. „Ei spun ca 2013 este anul perfect pentru achizitii, dar printre randuri, inseamna ca 2014 nu ar fi”, explica prof. Zilisteanu, pentru Business24.

Cresterea economica a Romaniei si suplimentarea fondurilor pentru programul „Prima Casa” in 2014 readuc Speranta pe piata imobiliara la inceput de an. Analistii ii tempereaza totusi pe cei mai optimisti, avertizand ca nu va exista un boom imobiliar, ci doar o „dezmortire” usoara a pietei.

„Piată imobiliară va avea o anumită creștere în 2014. Există o revenire a acestei piețe încă din 2013 care s-a bazat în special pe scăderea prețurilor la achiziție și la închiriere... Parerea mea este însă că băncile se vor orienta mai mult spre creditele de consum, pentru că deja sunt foarte aglomerate cu credite imobiliare. Creditele de consum sunt mult mai ușor de manipulate și de manevrat la nivelul băncilor”, a declarat pentru Business 24, analistul economic Mircea Cosea.

Încă din 2013 asistăm la o revenire a pieței imobiliare, bazată în special pe scăderea prețurilor locuințelor, atât pe piața vânzărilor, cât și pe piața închirierilor.

6. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

6.1. METODOLOGIE

Evaluarea imobilizărilor corporale s-a făcut cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare SEV 2014, Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) ediția 2014, Glosar IVS 2014 și abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV 101/2014 în interpretarea ANEVAR.

Noțiunile folosite în lucrare sunt cele definite în standardele și actele normative menționate.

6.2. PROCEDURA DE EVALUARE; ETAPELE PARCURSE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizată abordarea prin piață, metoda comparației directe.

Etapile parcurse:

- Documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client
- Inspectia amplasamentului
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- Aplicarea metodelor de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR

6.3. ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALĂ ÎN ANALIZA CMBU

Pentru evaluarea terenului s-a apelat la metoda reziduală în analiza CMBU. În tehnica reziduală terenul se evaluează în ipoteza că este construit, din valoarea proprietății construite scăzându-se apoi costurile de construcție și profitul dezvoltatorului, suma rezultată reprezentând valoarea reziduală a terenului.

Etapile parcurse sunt:

- Stabilirea dimensiunilor și caracteristicilor proprietății construite care se va realiza, precum și a celorlalte amenajări.
- Estimarea costurilor de dezvoltare totale (costuri de construire, costuri de amenajare, profitul dezvoltatorului imobiliar, etc) și etapizarea acestora în timp.
- Estimarea prețurilor de vânzare a proprietăților imobiliare care vor rezulta din dezvoltare și a veniturilor totale provenite din vânzarea proprietăților imobiliare construite.



Teren în suprafață de 60 mp, situat în Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83, Parcela C.C. 703/1



In lucrarea de fata s-a considerat ca fiind adecvata construirea de spatii cu destinatie comerciala, pe teren fiind in momemntul de fata amplasat un chiosc de presa.

Costurile de dezvoltare la nivel de finisat au fost estimate pe baza devizelor existente pe piata. La aceste costuri se adauga costurile pentru alte amenajari exterioare (parcari, trotuar, alei), costurile aferente avizelor proiectarii urmaririi proiectului, promovarii, precum si un profit al dezvoltatorului imobiliar.

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

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

In realizarea lucrarii s-a avut in vedere faptul ca pe teren se afla amplasat un chiosc de presa cu o suprafata de aproximativ 18 mp. Am considerat costul pe metru patrat constructie chiosc presa, ca fiind in jur de 200 euro/mp, preturi din piata care se coroboreaza si cu costurile stabilite in lucrarea *COSTURI DE RECONSTRUCTIE, COSTURI DE INLOCUIRE, CLADIRI INDUSTRIALE COMERCIALE SI AGRICOLE, CONSTRUCTII SPECIALE, EDITURA IROVAL 2010, CORNELIU SCHIOPU*, la care aplicam depreciere. Deasemeni s-a avut in vedere o chirie de 3,2 euro/mp, un grad de neocupare de 10% si cheltuieli de administrare de 10%. Astfel s-a ajuns la un venit net anual din exploatare de 560 euro. Pentru capitalizarea acestuia s-a calculat rata de capitalizare pentru proprietati comerciale din zona. Au fost selectate din piata oferte de inchiriere si vanzare proprietati similare. In urma calculelor s-a ajuns la o rata de capitalizare de 5%. Capitalizand venitul net am ajuns la o valoare a proprietatii de 11197 euro, din care valoare teren este de 1999 euro, respectiv 33,3 euro/mp. Toate calculele despre care se vorbeste in lucrare se regasesc in anexe, respective Anexa 1 calcul rata capitalizare, Anexa 2 Metoda reziduala in CMBU.

Rezultatul evaluarii

Rezultatele obtinute in urma analizei indica un pr t de 33,3 euro/mp. Astfel, cu valabilitate la data evaluarii, valoarea de piata estimata prin aceasta metoda, pentru terenul in suprafata de 60,0 mp mp este: 1.999 euro, 8.889 lei. Valoarea nu contine TVA.

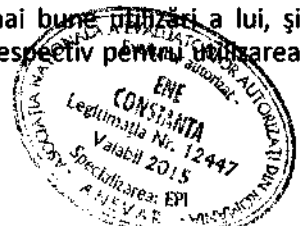
Metodologia de evaluare aplicata in lucrarea de fata este abordarea prin metoda reziduala in analiza CMBU. In tehnica reziduala terenul se evalueaza in ipoteza ca este construit, din valoarea proprietatii construite scazandu-se apoi costurile de constructie si profitul dezvoltatorului, suma rezultata reprezentand valoarea reziduala a terenului.

In lucrarea de fata s-a considerat ca fiind adecvata construirea de spatii cu destinatie comerciala, pe teren fiind in momemntul de fata amplasat un chiosc de presa.

Costurile de dezvoltare la nivel de finisat au fost estimate pe baza devizelor existente pe piata. La aceste costuri se adauga costurile pentru alte amenajari exterioare (parcari, trotuar, alei), costurile aferente avizelor proiectarii urmaririi proiectului, promovarii, precum si un profit al dezvoltatorului imobiliar.

Abordarea prin piața este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăti imobiliare, atunci c nd există suficiente informații credibile privind tranzac ii  i/sau oferte recente credibile. In cazul de fata nu a fost posibila aplicarea acestei metode deoarece nu există informații disponibile despre tranzac ii/oferte comparabile.

Valoarea terenului trebuie estimată având in vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea in considerare a celei mai bune utilizări a lui,  i anume, prin considerarea lui ca fiind liber  i disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.



Teren in suprafata de 60 mp, situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83, Parcela Cc 725/1



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării. Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente.

Valoarea de piață estimată prin abordarea prin metoda reziduală în analiza CMBU se susține. Astfel, în urma analizei datelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, conjunctura economică, evoluția pieței imobiliare și scopul evaluării este estimată prin abordarea prin piață, comparația directă și este reflectată în ANEXA 2, și este:

VALOAREA DE PIATA = 8.889 LEI

Evaluator E.P.I

Ec Constanta Ene

Legitimatie nr 12447

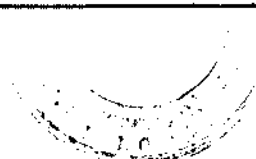




ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

1. Fotografii ale proprietatii
2. Documente de proprietate
3. Plan de situatie
4. Harti
5. ANEXA 1 calcula rata capitalizare
6. ANEXA 2 Abordare prin metoda reziduala in analiza CMBU





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXA 1

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata	250	400	200	250	250
Venit Brut Potential (EUR/an)	3.000	4.800	2.400	3.000	3.000
Grad de neocupare (5% din VBP)	150	240	120	150	150
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2.850	4.560	2.280	2.850	2.850
Cheltuieli aferente proprietarului (5% din VBE)	142,5	228	114	142,5	142,5
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2.708	4.332	2.166	2.708	2.708
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	59.000	60.000	45.000	65.000	45.000
Rata de capitalizare (%)	4,6	7,2	4,8	4,2	6,0
Rata de capitalizare medie (%)	4,60				

Rata de capitalizare =

VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 4,6%.

Chiriile au fost approximate în funcție de dotările oferite de fiecare imobil în parte, acestea fiind furnizate de agențiile imobiliare ce activează în zona analizată.





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXA 2

Metoda reziduala in analiza CMBU

Nr crt	Teren Str Bdul Carol I Campina	Analiza datelor	Utilizare
1	Destinatia terenului		comercial
2	Suprafata totala a terenului mp	60	
3	Supfata construita mp	18	POT 30%
4	Suprafata utila mp	18	mp
5	Chirie lunara Euro/mp	3,2	Chirie E/mp/luna
6	Venit brut potential anual(VBP) Euro	691	
7	Grad de ocupare 90%	0,90	
8	Venit brut efectiv anual (VBE) Euro	622	
9	Cheltuieli fixe anuale 10%	0,10	
10	Cheltuieli exploatare anuale Euro	62	
11	Venit net din exploatare anual (VNE) Euro	560	
12	Rata de capitalizare	5%	
13	Valoare proprietate Euro	11.197	
14	Cheltuieli constructie Euro/mp	200	Conform Catalog
15	Cheltuieli constructie Euro	3.600	
16	VNE alocat constructiei Euro	360	10%
17	VNE rezidual pantru teren Euro	200	
	Valoarea terenului Euro	1.999	10%
	Curs valutar EUR/mp	4,4472	
	Valoarea terenului Lei	8.889	
	Valoarea unitara a terenului Euro/mp	33,3	

Rata de capitalizare comercial

5%

Chirie estimata functie de amplasament si destinatie teren



Teren in suprafata de 60 mp ,situat in Campina, str. bulevardul Carol I, FN, Tarla 83,Parcela Cc 725/1

EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnatul Tifgiu Mihai - Valentin, consilier local al municipiului Câmpina, membru al Comisiei de specialitate sănătate, cultură, învățământ, culte și tineret, sport și turism, în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al municipiului Câmpina, înaintez la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 60,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, B-dul Carol I, f.nr., T 83, Parcela Cc 725/1, Nr. cadastral 26289, CF nr.26289.**

Prin H.C.L. nr.20/26 februarie 2015 Consiliul local al municipiului Câmpina a aprobat inventarierea în domeniul privat a terenului în suprafață de 60,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, B-dul Carol I, f.nr., T83, Parcela Cc 725/1.

Conform Raportului de specialitate întocmit de Serviciul ADPP cu ocazia inventarierii terenului, acesta este grevat de sarcini fiind străbătut de cablurile electrice ce deservesc intersecția semaforizată din zonă.

Prețul de pornire a licitației este stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Ene Constanța și este în cuantum de 33,30 euro/m.p. (fără T.V.A.).

Cadrul legal aplicabil:

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

CONSILIER,
Tifgiu Mihai - Valentin



edit.B.L.