



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției,
în suprafață de 315,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.23,
Nr.Cadastral 1958/19, CF nr.112-9,
prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Ispas Adrian,
domiciliat în Municipiul București,
Șoseaua Nordului, nr.110-112, ap.B36, sector 1**

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.68.782/13 aprilie 2016 a membrilor Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 315,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.23, Nr.Cadastral 1958/19, CF nr.112-9, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Ispas Adrian, domiciliat în Municipiul București, Șoseaua Nordului, nr.110-112, ap.B36, sector 1;

- raportul de specialitate promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat;

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

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

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

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

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

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

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 315,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.23, Nr.Cadastral 1958/19, CF nr.112-9, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Ispas Adrian, domiciliat în Municipiul București, Șoseaua Nordului, nr.110-112, ap.B36, sector 1, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenurilor, respectiv 54 euro/m.p. (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

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

Art.3. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri dl.Ispas Adrian va fi notificat, acesta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Biroului urbanism, amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- D-lui Ispas Adrian.

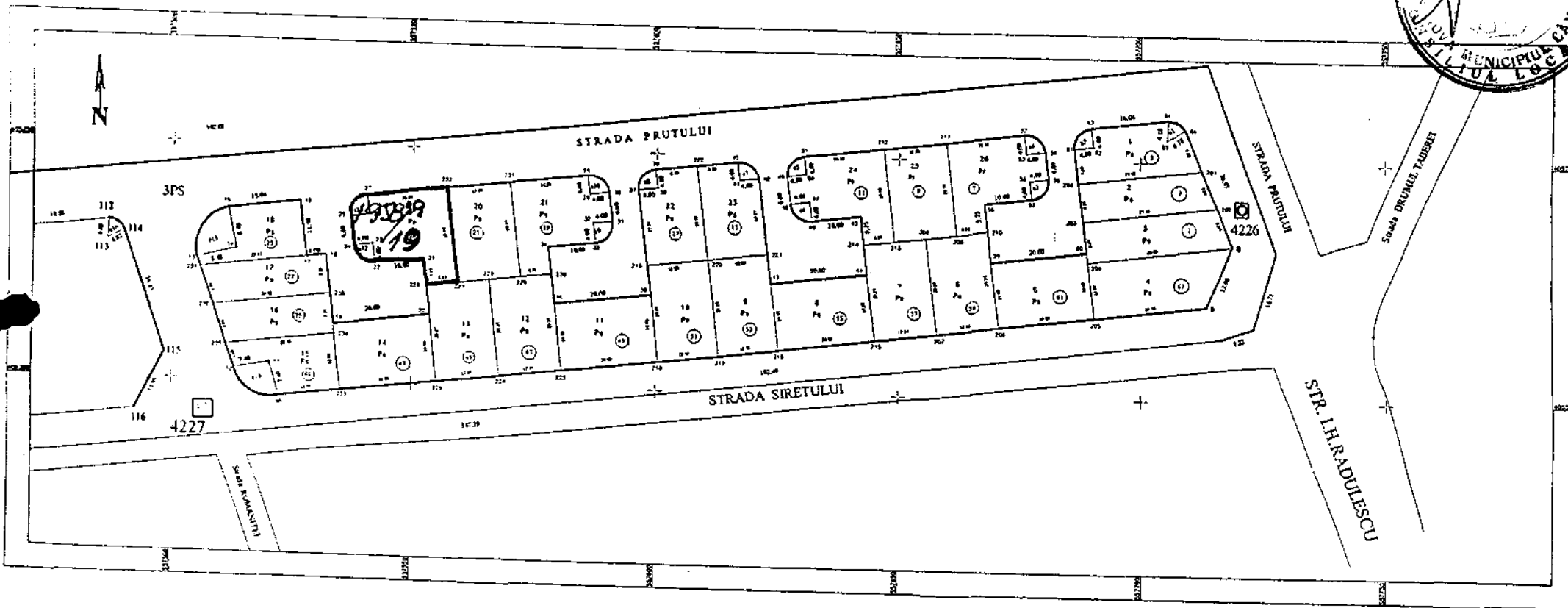
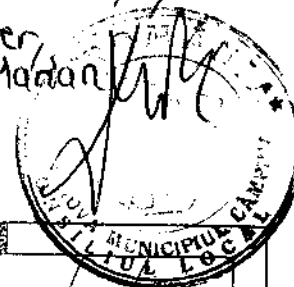
Președinte de ședință,
Consilier,
dl. Dulă Marian



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul
[Signature]

Câmpina, 21 aprilie 2016
Nr. 59

ANEXA NR.1
la H.C.L. nr. 59
din 21 APRILIE 2016
Președintele sedinței,
Consilier
dl. Aulă Marian





SENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare

ANEXA NR. 2

la H.C.L. nr. 59

din 21 APRILIE 2016

Prezidentul sedintei,

Consilier

D. Lăzărescu



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



Proprietar:
PRIMARIA MUN. CAMPINA

Data evaluarii: 15.04.2016

Raport de evaluare Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan parcelat in 26 parcele in suprafata totala de 6881 mp, situat in Mun. Campina, str. Prutului-Siretului, Jud. Prahova



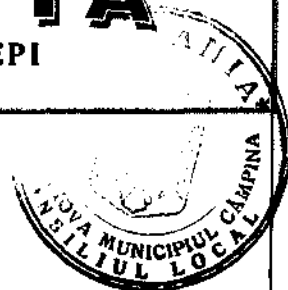
CUPRINS

Sinteza evaluarii

1. Precizari preliminare
2. Definirea misiunii
3. Premisele evaluarii
4. Prezentarea datelor
5. CMBU
6. Analiza datelor, evaluarea
7. Prezentarea rezultatelor, Opinia evaluatorului, Estimarea valorii finale

8. ANEXE

- Oferte proprietati imobiliare comparabile
- Fotografii
- Acte de proprietate si acte cadastrale
- Comanda



SINTEZA EVALUARII

SOLICITANT :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 10281/12.04.2016

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform act 690/2003

OBIECTUL EVALUARII :

- Prezentul raport de evaluare se refera la evaluarea a 26 de parcele de teren ce insumeaza 6881 mp. Suprafata totala de teren, de 6881 mp, a fost in categoria faneata, ulterior Primaria Campina a solicitat scoaterea din productia agricola a acestui teren. Prin adresa nr 4881/11.04.2003, Oficiul National de Cadastru Geodezie si Cartografie aproba scoaterea in mod definitiv din circuitul agricol, a suprafetei de 6881 mp, cu conditia de a se realiza un ansamblu imobiliar, conform documentatiei prezentate. In vederea realizarii obiectivului respectiv cladiri rezidentiale, terenul a fost dezmembrat si parcatat intr-un nr de 26 de parcele, fiecare cu suprafete distincte, de circa 190-300 mp, fiecare cu nr cadastral provizoriu, incepand de la 1958/1 pana la 1958/26. Pe terenuri sunt edificate cladiri rezidentiale, proprietate privata a cetatenilor municipiului Campina. Zona este una rezidentiala de lux, dispune de toate utilitatile si se afla la margine de oras spre iesirea ce duce la Cornu.

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

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

DATA INSPECTIEI : Inspectia s-a efectuat in: 15.04.2016 in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

DATA EVALUARII : 15.04.2016. Curs euro la data evaluarii este de 4.4731 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 între parti identificate aflate în cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”.

VALOAREA DE PIATA – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în 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 în care se poate consemna falimentul marilor dezvoltatori imobiliari, dar si mari reduceri de pret ce vor face zona imobiliara mai atractiva în 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% în anul trecut cu maxime de 35% în 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 piata si abordarea prin extractie, abordari considerate adecvate scopului evaluarii.

Exista sase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

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



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

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

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

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

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

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

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

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

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

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

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

Valoarea ramasa reprezinta valoarea de piata a terenului.

Pretul de vanzare al proprietatii comparabile a fost corectat pentru faptul; ca informatiile gasite reprezinta prèt de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabila este amplasata intr-o zona similara, constructia de pe teren este o constructie cu destinatia locuinta edificata in 2015.

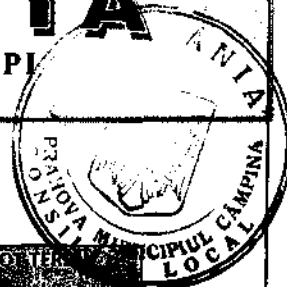
Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii. La momentul evaluarii piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii; piata apartine cumparatorilor.

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

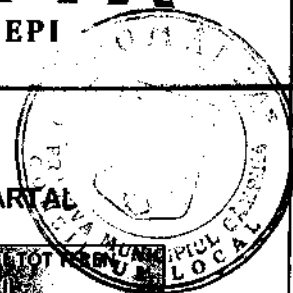


Valoarea de piata a terenului, obtinuta prin abordarea de piata este:

CENTRALIZATOR VALORI DE PIATA IN CVARTAL PRUTULUI CAMPINA

NR. PARCELA	NR. CADASTRAL PROVIZORIU	SUPRAFATA MP	VAL PRUTULUI (eur/MP)	VAL. TEREN (EUR)	VAL. TOTAL (EUR)
1	1958/1	272	54,00	14.700	65.755
2	1958/2	221	54,00	11.900	53.230
3	1958/3	239	54,00	12.900	57.703
4	1958/4	318	54,00	17.200	76.937
5	1958/5	280	54,00	15.100	67.544
6	1958/6	261	54,00	14.100	63.071
7	1958/7	261	54,00	14.100	63.071
8	1958/8	280	54,00	15.100	67.544
9	1958/9	253	54,00	13.700	61.281
10	1958/10	253	54,00	13.700	61.281
11	1958/11	280	54,00	15.100	67.544
12	1958/12	261	54,00	14.100	63.071
13	1958/13	261	54,00	14.100	63.071
14	1958/14	280	54,00	15.100	67.544
15	1958/15	255	54,00	13.800	61.729
16	1958/16	195	54,00	10.500	46.968
17	1958/17	210	54,00	11.300	50.546
18	1958/18	265	54,00	14.300	63.965
19	1958/19	315	54,00	17.000	76.043
20	1958/20	257	54,00	13.900	62.176
21	1958/21	315	54,00	17.000	76.043
22	1958/22	231	54,00	12.500	55.914
23	1958/23	231	54,00	12.500	55.914
24	1958/24	315	54,00	17.000	76.043
25	1958/25	257	54,00	13.900	62.176
26	1958/26	315	54,00	17.000	76.043
TOTAL		6881		81.600	1.662.207





Valoarea de piata a terenului, obtinuta prin extractie este:

CENTRALIZATOR VALORI DE PIATA PRIN METODA EXTRACTIEI IN CVARTAL PRUTULUI

NR PARCELA	NR CADASTRAL PROVIZORIU	SUPRAFATA MP	VAL PRIN PIATA (eur/MP)	VAL TOT TEREN (EUR)	VAL TOT TEREN (LEI)
1	1958/1	272	66	17.865	79.912
2	1958/2	221	81	17.865	79.912
3	1958/3	239	75	17.865	79.912
4	1958/4	318	56	17.865	79.912
5	1958/5	280	64	17.865	79.912
6	1958/6	261	68	17.865	79.912
7	1958/7	261	68	17.865	79.912
8	1958/8	280	64	17.865	79.912
9	1958/9	253	71	17.865	79.912
10	1958/10	253	71	17.865	79.912
11	1958/11	280	64	17.865	79.912
12	1958/12	261	68	17.865	79.912
13	1958/13	261	68	17.865	79.912
14	1958/14	280	64	17.865	79.912
15	1958/15	255	70	17.865	79.912
16	1958/16	195	92	17.865	79.912
17	1958/17	210	85	17.865	79.912
18	1958/18	265	67	17.865	79.912
19	1958/19	315	57	17.865	79.912
20	1958/20	257	70	17.865	79.912
21	1958/21	315	57	17.865	79.912
22	1958/22	231	77	17.865	79.912
23	1958/23	231	77	17.865	79.912
24	1958/24	315	57	17.865	79.912
25	1958/25	257	70	17.865	79.912
26	1958/26	315	57	17.865	79.912
TOTAL		6881		464.490	2.077.610

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 piata si este:

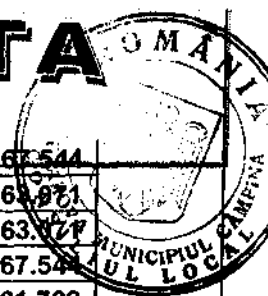
CENTRALIZATOR VALORI DE PIATA IN CVARTAL PRUTULUI CAMPINA

NR PARCELA	NR CADASTRAL PROVIZORIU	SUPRAFATA MP	VAL PRIN PIATA (eur/MP)	VAL TOT TEREN (EUR)	VAL TOT TEREN (LEI)
1	1958/1	272	54,00	14.700	65.755
2	1958/2	221	54,00	11.900	53.230
3	1958/3	239	54,00	12.900	57.703
4	1958/4	318	54,00	17.200	76.937
5	1958/5	280	54,00	15.100	67.544
6	1958/6	261	54,00	14.100	63.071
7	1958/7	261	54,00	14.100	63.071
8	1958/8	280	54,00	15.100	67.544
9	1958/9	253	54,00	13.700	61.281
10	1958/10	253	54,00	13.700	61.281



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI



Legitimatie nr. 12447					
11	1958/11	280	54,00	15.100	67.544
12	1958/12	261	54,00	14.100	63.971
13	1958/13	261	54,00	14.100	63.971
14	1958/14	280	54,00	15.100	67.544
15	1958/15	255	54,00	13.800	61.729
16	1958/16	195	54,00	10.500	46.968
17	1958/17	210	54,00	11.300	50.546
18	1958/18	265	54,00	14.300	63.965
19	1958/19	315	54,00	17.000	76.043
20	1958/20	257	54,00	13.900	62.176
21	1958/21	315	54,00	17.000	76.043
22	1958/22	231	54,00	12.500	55.914
23	1958/23	231	54,00	12.500	55.914
24	1958/24	315	54,00	17.000	76.043
25	1958/25	257	54,00	13.900	62.176
26	1958/26	315	54,00	17.000	76.043
TOTAL		6881		371.600	1.662.207

Valoarea nu contine TVA

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

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

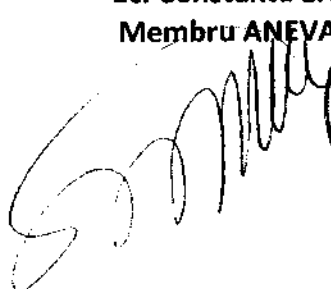
Valoarea este o predictie;

Valoarea este subiectiva;

Valoarea este o comparare;

Orientarea este piata;

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






1. PRECIZĂRI PRELIMINARE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

- 2006 – Curs ANEVAR – Evaluarea proprietăților imobiliare
- 2010 – SPIC D 10 - Evaluarea stocurilor
- 2011 – SPIC D 28 - Identificarea cadastrală a proprietății imobiliare
- 2011 – SPIC D 04 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- 2012 - Seminar de legislație
- 2012 – SPIC - D29 – Introducerea în analiză celei mai bune utilizări
- 2012 – SPIC – D30 – Particularități în evaluarea echipamentelor pentru garantarea împrumuturilor
- 2013 – Seminar de legislație
- 2013 - SPIC - D 36 - Conceptul de clădire verde și dezvoltare durabilă în evaluarea proprietății imobiliare
- 2013 – SPIC – D 33- Verificarea evaluării
- 2014 – SPIC D 39- Business/Competitive Intelligence pentru evaluator
- 2014 – SPIC C 022 – Desfasurarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară
Am experiență în domeniu, începând cu anul 2006 până în prezent întocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice și fizice:
- Contract de colaborare cu SC REAG ESTATE (evaluare pentru garantare împrumut)
- Rapoarte de evaluare pentru autoritățile locale având ca scop exproprieri, concesiuni, tranzacționari, garanții, raportare financiară
- Rapoarte de evaluare pentru persoane juridice, evaluări de proprietăți imobiliare active din patrimoniul societăților comerciale având ca scop evaluarea și reevaluarea activelor, tranzacționari, garanții, înregistrări contabile, aport de capital, executări, lichidări, raportare financiară
- Rapoarte de evaluare pentru persoane fizice – terenuri, construcții, ansambluri imobiliare având ca scop tranzacționari, garanții bancare, expertize extrajudiciare, emigrări.
- Datele de identificare ale consultantului evaluator:
- Expert contabil, Evaluator imobiliar
- Domiciliul Fiscal Ploiesti strada Boldescu nr. 18,
- Telefon/Fax 0244 407274; 0244 407273; 0722 29 34 29
- E-mail constant_ene@yahoo.com
- C.I.F. 28072864
- Cont RO 89 INGB 0000 9999 0208 2481, deschis la ING BANK

1.2. CERTIFICARE

Subsemnata certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- În prezenta lucrare, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipoteze și condiții limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații material sau morale. În plus, se certifică lipsa oricărui interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare și a oricărui interes sau influență legată de părțile implicate.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considera credibile.

- Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor Internaționale de Evaluare SEV 2015, Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GEV) editia 2015, Glosar IVS 2015 și abordarea metodologica a unor definiții și termeni din SEV 101 /2015 în interpretarea ANEVAR.
- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către proprietar a unor date și informații referitoare la bunul evaluat, care face obiectul evaluării.
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se asuma nici o responsabilitate de către evaluator dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.
- Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietatea evaluată.
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezenta în acest raport.
- Aceste valori se aplică proprietății imobiliare de evaluat, așa cum rezulta din fotografiile anexate
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.
- Raportul este întocmit pe baza informațiilor obținute de la reprezentanți corelați cu date culese cu ocazia inspecțiilor efectuate în teren
- În prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 12447, valabilă 2016.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 15.04.2016

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. 585/11.01.2016

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18

OBIECTUL EVALUARII :

- Prezentul raport de evaluare se refera la evaluarea a 26 de parcele de teren ce insumeaza 6881 mp. Suprafata totala de teren, de 6881 mp, a fost in categoria faneata, ulterior Primaria Campina a solicitat scoaterea din productia agricola a acestui teren. Prin adresa nr 4881/11.04.2003, Oficiul National de Cadastru Geodezie si Cartografie, aproba scoaterea in mod definitiv din circuitul agricol, a suprafetei de 6881 mp, cu conditia de a se realiza un ansamblu imobiliar, conform documentatiei prezentate. In vederea realizarii obiectivului respectiv cladiri rezidentiale, terenul a fost dezmembrat si parcatat intr-un nr de 26 de parcele, fiecare cu suprafete distincte, de circa 190-300 mp, fiecare cu nr cadastral provizoriu, incepand de la 1958/1 pana la 1958/26. Pe terenuri sunt edificate cladiri rezidentiale, proprietate privata a cetatenilor municipiului Campina. Zona este una rezidentiala de lux, dispune de toate utilitatile si se afla la margine de oras spre iesirea ce duce la Cornu.

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: 15.04.2016. Curs euro la data evaluarii este de 4.4731 lei pentru 1 euro. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).



3. PREMISELE EVALUARII

3.1. BAZELE EVALUARII

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

3.2. TIP DE VALOAREA ESTIMATA : Valoare de piata.

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

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

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

3.3. ABORDARI IN EVALUARE

Metodologia de evaluare a terenului include abordarea prin piata, si abordarea prin extractie, abordari considerate adecvate scopului evaluării,

Exista sase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

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

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

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

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

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

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

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



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

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

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

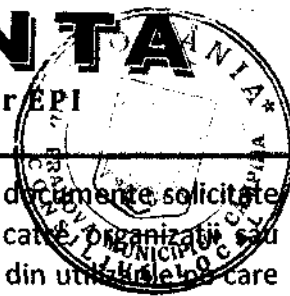
Extractia este o tehnica prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati amenajate prin deducerea valorii contributiei constructiilor, estimate prin costul de inlocuire net.

Valoarea ramasa reprezinta valoarea de piata a terenului.

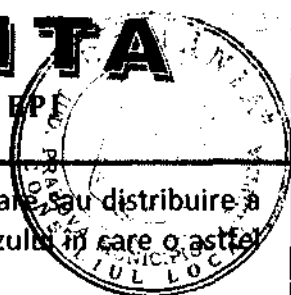
Pretul de vanzare al proprietatii comparabile a fost corectat pentru faptul; ca informatiile gasite reprezinta pr t de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabila este amplasata intr-o zona similara, constructia de pe teren este o constructie cu destinatia locuinta edificata in 2015.

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 av nd la bază informatiile puse la dispozitie de către acesta  i urmează a fi folosit în vederea raportării financiare;
 - evaluare este inerent subiectivă  i reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate.
 - Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării  i nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;
-  n elaborarea lucrării au fost lua i în considerare toți factorii care au influen   asupra valorii, nefiind omis  deliberat nici o informa ie relevantă pentru estimarea valorii;
- Propriet  ile imobiliare au fost văzute  i inspectate de către evaluator au fost culese informa ii de la reprezentanti.
 - Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vanduta.
 - Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.
 - Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii evaluate.
 - Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate.
 - Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structuri ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii.
 - Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
 - Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.



- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilitatile care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise in raport.
- In afara cazurilor descrise in acest raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate si nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante. Prezenta unor substante ce degaja gaze toxice si alte materiale potential periculoase, poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca este nevoie.
- Evaluarea proprietatilor a fost efectuată în ipoteza că de la data inspectiei și până la data evaluării nu au avut loc schimbări de nici o natură care ar fi putut duce la modificarea valorii estimate;
- Evaluarea proprietatii a fost facuta in ipoteza ca situatiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea.
- Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți și/sau a unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- Evaluatorul a obtinut 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 si a constructiilor corespunde cu grantele descrise in raport.

10 - In afara cazurilor descrise in acest raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate si nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante. Prezenta unor substante ce degaja gaze toxice si alte materiale potential periculoase, poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca este nevoie.

Ipoteze speciale

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. SITUATIA JURIDICA

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

Evaluarea se face avand la baza informatii din documente de proprietate, plan de amplasament (suprafete masurate) si informatii puse la dispozitie de proprietar si anexate in prezentul raport.

4.2. DESCRIEREA BUNULUI EVALUAT

4.2.1. Descrierea amplasamentului

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

- **Clasificarea zonei** : Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situata in intravilanul Mun. Campina, din judetul Prahova, strazile prutului si siretului, zona rezidentiala de lux, la marginea localitatii spre Cornu.

Terenul evaluat are categoria de curti-constructii si are ca si vecinatati :

- **Conformitatea cu zonarea**: Ceilalti proprietari sunt alte proprietati (terenuri intravilane) dobandite intr-o lunga perioada de timp, zona cu populatie eterogena;

- **Categoria de folosinta a terenului**: curti-constructii

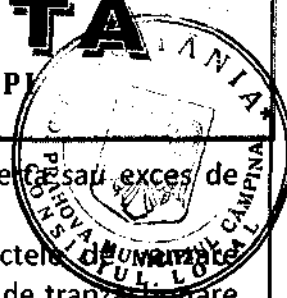
- **Utilitati**: din reseaua edilitara

- **Locuri de parcare**: nu exista locuri de parcare special amenajate pentru aceasta locatie

- **Caracteristicile fizice ale terenului pe care se afla imobilul**: terenul este plan, nu prezinta riscuri deosebite (alunecari de teren, poluare, incendii). Terenul este de forma regulata.

4.3. ANALIZA PIETEI BUNULUI

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementari guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea



poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru.

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

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

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

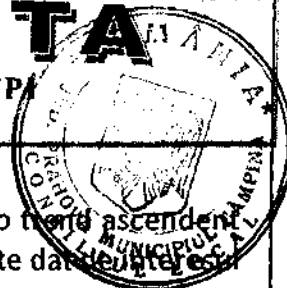
In ce priveste evolutia preturilor in 2014, este o evolutie in lateral (+/- 2-3%), factori precum ieftinirea creditelor si cresterea economica urmand a fi compensati de reticenta investitorilor in ce priveste contractarea unor noi credite. (Imobiliare.ro Publicat la 21.1.2014). Proprietatile din Romania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

Romanii au descoperit avantajele shopping-ului dintr-un singur loc. Acest lucru i-a determinat in ultimii trei ani pe retailerii sa cumpere pentru extindere aproape toate terenurile bune. Fuziunile si achizitiile intre greii din domeniu se fac si se vor extinde pana cand acest segment de piata se va satura. Cine va fi mai agresiv va castiga un procent mai mare dintr-o afacere sigura, care nu are cum sa dispara niciodata.

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

Proprietatile din Romania s-au impartit deja in doua categorii distincte: imobilele care conteaza si cele care nu mai conteaza. Cele care conteaza sunt vandabile oricand, chiar si in perioada de criza economica, la un pret mai mare decat cel de achizitie/constructie. Restantierii care obtin un venit anual constant peste cea mai mare dobanda bancara, luand in calcul si inflatia, se incadreaza in aceeasi categorie. Viitorul imobiliarilor va forma o noua categorie de dezvoltatori, care nu vor lucra niciodata pe stoc si vor livra numai produsele cerute de cei care pot cu adevarat sa cumpere, nu doar doresc.

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



4.4. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII EVALUATE

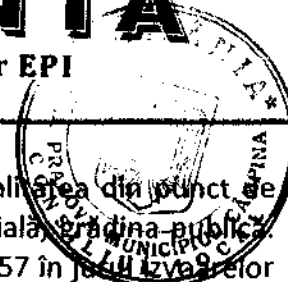
Piața imobiliară românească din prima jumătate a anului 2015 se află pe o ^{notă} ~~traiectorie~~ ^{traiectorie} ascendentă pe toate sectoarele imobiliare. Cel mai bun semnal al revenirii pieței imobiliare este dat de interesul manifestat atât de investitori noi pe piața din România, dar și de revenirea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

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

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

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare și a mijloacelor fixe puse la dispoziție de către proprietar;
- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare din proiect de execuție;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații preluate de la Agenții imobiliare din județul Prahova și Municipiului Ploiești, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.anuntul.ro, www.capital.ro.
- **Câmpina** este atestată documentar în anul 1503 figurând în registrele vicesmale ale negustorilor brașoveni care tranzitau Valea Prahovei, o zonă folosită drept drum comercial, fiind încă din secolul al XIV-lea o cale de comunicație între Transilvania și Muntenia. Deși în actele emise de cancelariile domnești este menționată „vama Prahovei”, există certitudinea că satul Câmpina, grație poziției sale geografice la intrarea în munții Carpați și amplasării la aceeași distanță de București și Brașov era vamă, punctul strategic pentru controlul mărfurilor. Acest lucru a făcut posibilă o dezvoltare rapidă a așezării, localitatea având parte de nenumărate avantaje în urma comerțului care avea loc aici. A funcționat ca vamă din 1422 până în 1840, când, pentru un scurt timp, vama s-a mutat la Breaza, iar după aceea la Predeal, punctul de frontieră cu Ardealul.
- Pe drumul Câmpinei existau hanuri pentru călători. Tot aici, în urma cererii scrise a 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 exploatarei 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 oraşului de a dezvolta localitatea din punct de vedere al confortului urban, prin: străzi pavate, felinare, piaţă comercială, grădina publică. Se aminteşte, între altele, despre băile minerale amenajate din anul 1857 în jurul izvoarelor sărate şi sulfuroase de pe platoul sudic al localităţii, devenit proprietatea lui Dumitru Hernia. Concesionate unor oameni din Bucureşti, Garoflide şi Georgescu, ele vor constitui un punct de atracţie al oraşului, prin: cazinou, restaurant cu orchestră şi fanfară şi spaţii de cazare. În mijlocul parcului întins pe o suprafaţă de 2,5 ha a fost ridicată o capelă în stil baroc, ce adăpostea mormântul lui Dumitru Hernia, un lăcaş veritabil monument de artă, astăzi în ruine.

Apropierea de Ploieşti şi Bucureşti a facilitat dezvoltarea oraşului, dat fiind existenţa pieţelor de desfacere în cele două mari oraşe. Având în vedere caracterul specific, clădirea se adresează cu precădere ocupanţilor actuali. Piaţa specifică este restrinsă şi destinată unui număr limitat de investitori, cumpărători. Au fost selectate din piaţa proprietăţi imobiliare similare oferite la tranzacţionare pentru a avea informaţii despre nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare, preturi de tranzacţionare (proprietăţi comparabile).

În urma investigaţiilor făcute de evaluator, privind piaţa imobiliară, în această perioadă şi pentru acest tip de proprietate s-a constatat:

- Tendinţa valorilor imobiliare (în valută) este în scădere lentă, prognozându-se o evoluţie descendentă şi în perioada imediat următoare;
- în zona se închiriază spaţii de locuit cu 2-3 Euro/mp în funcţie de amplasament, dimensiuni, utilităţi, amenajări, destinaţie; preţurile de ofertare se negociază şi ele diferă de cele de închiriere cu cca 10-20%.
- în zona se tranzacţionează terenuri libere cu 10-50 Euro/mp; preţurile de ofertare se negociază şi ele diferă de cele de închiriere cu cca 10-20%.
- tranzacţiile pentru proprietăţi similare sunt rare sub preţul ofertelor cu preţuri cuprinse între 50-450 EUR/mp suprafaţa desfasurată (costul de înlocuire net).

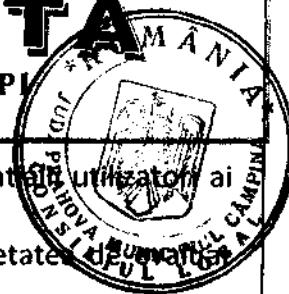
4.5. ANALIZA OFERTEI

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Preţul imobilelor de acest tip, amplasamente industriale şi birouri, variază în funcţie de zonă, dimensiune, dotarea cu utilităţi, accesibilitate, formă, poziţie, tipul şi calitatea construcţiei, amenajare etc.

Oferta este medie preţurile de tranzacţionare sunt mai mici decât cele de ofertare cu 10-20%. La momentul evaluării există oferta pentru închiriere sau vânzare pentru spaţii similare. Au fost selectate din piaţa astfel de oferte şi anexate în prezentul raport.

4.6. ANALIZA CERERII

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



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

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

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

4.7. ECHILIBRUL PIETEI

Echilibrul pietei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere oferta. Pentru tipul proprietatii evaluate, avand in vedere unicitatea acesteia, nu se poate vorbi de o piata functionala. Oferta similara este redusa pentru potentialul comparator avand in vedere unicitatea proprietatii, drept de proprietate, suprafata, localizare, vecini, etc. In ceea ce priveste cererea, aceasta este strans legata de destinatia permisa legal, planul de urbanism si se manifesta mai intens sau mai slab in functie de posibilitatile de dezvoltare ulterioare. La momentul evaluarii piata este in dezechilibru in favoarea cererii, cu oferta mai mare decat cererea.

Proprietatea este atractiva pentru un numar limitat de investitori. Zona are economie sub medie, somaj peste medie, populatie cu venituri mici, sub medie.

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Nu se cunosc date despre tranzactii certe pe piata la data evaluarii si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare, s-au determinat trenduri, s-au facut extrapolari si s-au determinat valori analizand oferta de piata. Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii. Concluzionand, rezulta ca la momentul evaluarii piata este in dezechilibru in favoarea cererii, cu oferta mai mare decat cererea, pe o piata imobiliara destul de putin active, ca urmare in primul rand a finantarii ce se mentine inca greoaie.

5. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Valoarea proprietății este influențată de următorii factori:

Utilitatea. Utilitatea unui teren cu destinația de pasune este data prin însuși modul lui de utilizare.

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

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

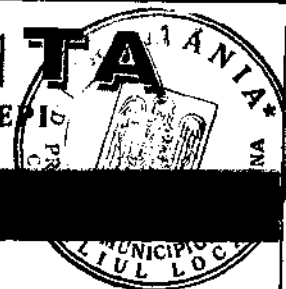
Puterea efectivă de cumpărare. Puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători din zonă este medie, ceea ce se reflectă în piața de tranzacții imobiliare.

"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.

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



6. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

6.1. METODOLOGIA

6.1.1 Evaluarea terenului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Criteriul de comparatie ales : Pret/mp.

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

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

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

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

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

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

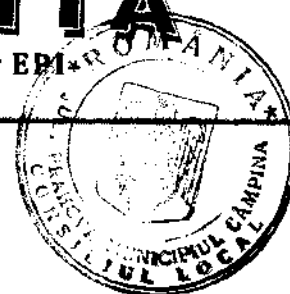
Analiza datelor s-a efectuat in **ANEXA 1**. Au fost selectate urmatoarele comparabile:



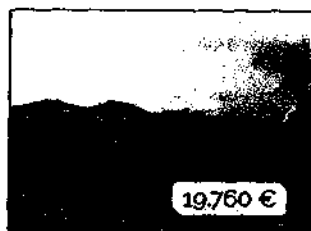
SENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Terenuri Intravilan Campina • Vanzari Terenuri Intravilan Campina • Terenuri Intravilan 520,00 mp Campina



IMOBIL. TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

Oras: CAMPINA zona Muscel

Pret: 19.760 € + 38 €/mp

→ Teren intravilan de Vanzare Campina, zona Muscel

Teren intravilan de Vanzare in Campina, zona Muscel. Teren intravilan de Vanzare (Teren intravilan 520.00 mp Campina). Teren intravilan/faneata, situat in zona Muscel. Terenul are suprafata de 520 mp si un front stradal de 28 m. Teren pentru constructii cu inclinatia mica.

Terenuri Intravilan Campina • Vanzari Terenuri Intravilan Campina • Terenuri Intravilan 620,00 mp Campina



IMOBIL. TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

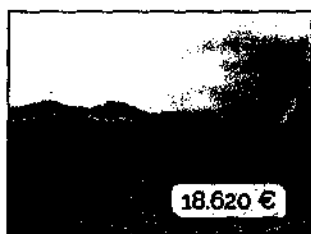
Oras: CAMPINA zona Muscel

Pret: 23.560 € + 38 €/mp

→ Teren intravilan de Vanzare Campina, zona Muscel

Teren intravilan de Vanzare in Campina, zona Muscel. Teren intravilan de Vanzare (Teren intravilan 620.00 mp Campina). Teren intravilan/faneata, situat in zona Muscel. Terenul are suprafata de 620 mp si un front stradal de 21 m. Teren pentru constructii cu inclinatia mica.

Terenuri Intravilan Campina • Vanzari Terenuri Intravilan Campina • Terenuri Intravilan 490,00 mp Campina



IMOBIL. TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

Oras: CAMPINA zona Muscel

Pret: 18.620 € + 38 €/mp

→ Teren intravilan de Vanzare Campina, zona Muscel

Teren intravilan de Vanzare in Campina, zona Muscel. Teren intravilan de Vanzare (Teren intravilan 490.00 mp Campina). Teren intravilan/faneata, situat in zona Muscel. Terenul are suprafata de 490 mp si un front stradal de 18m iar la teren se atacheaza un drum de servitute de 4 m. Teren pentru constructii cu inclinatia mica.

Valoarea de piata terenuri ,prin comparatii directe este :

CENTRALIZATOR VALORI DE PIATA IN CVARTAL PRUTULUI CAMPINA

NR. PARCELA	NR. CADASTRAL PROVIZORIU	SUPRAFATA (MP)	VALORINOMAT (RON)	VALORITEREN (EUR)	VALORITEREN (LEI)
1	1958/1	272	54,00	14.700	65.755
2	1958/2	221	54,00	11.900	53.230
3	1958/3	239	54,00	12.900	57.703
4	1958/4	318	54,00	17.200	76.937
5	1958/5	280	54,00	15.100	67.544
6	1958/6	261	54,00	14.100	63.071
7	1958/7	261	54,00	14.100	63.071
8	1958/8	280	54,00	15.100	67.544
9	1958/9	253	54,00	13.700	61.281
10	1958/10	253	54,00	13.700	61.281
11	1958/11	280	54,00	15.100	67.544
12	1958/12	261	54,00	14.100	63.071
13	1958/13	261	54,00	14.100	63.071
14	1958/14	280	54,00	15.100	67.544
15	1958/15	255	54,00	13.800	61.729
16	1958/16	195	54,00	10.500	46.968
17	1958/17	210	54,00	11.300	50.546

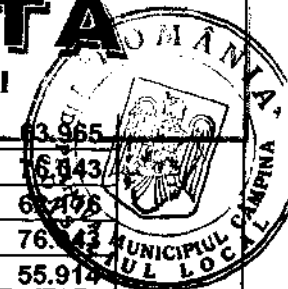


ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

18	1958/18	265	54,00	14.300	13.965
19	1958/19	315	54,00	17.000	16.043
20	1958/20	257	54,00	13.900	62.176
21	1958/21	315	54,00	17.000	76.043
22	1958/22	231	54,00	12.500	55.914
23	1958/23	231	54,00	12.500	55.914
24	1958/24	315	54,00	17.000	76.043
25	1958/25	257	54,00	13.900	62.176
26	1958/26	315	54,00	17.000	76.043
TOTAL		6881		311.600	1.662.207



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 pr t de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabila este amplasata intr-o zona similara, constructia de pe teren este o constructie cu sedinta locuinta edificata in 2015.

Valoarea de piata terenuri, prin extractie este :

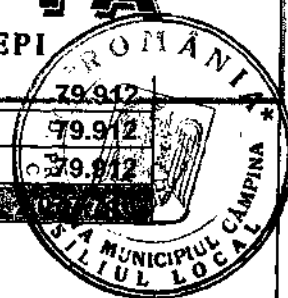
CENTRALIZATOR VALORI DE PIATA PRIN METODA EXTRACTIEI IN CVARTAL PRUTULUI

NR. PARCELA	NR. CADASTRU PROVIZORIU	SUPRAFATA (M ²)	VAL. PARCELA/100 (EUR/M ²)	VAL. 100 M ² (EUR)	VAL. TOT TEREN (EUR)
1	1958/1	272	66	17.865	79.912
2	1958/2	221	81	17.865	79.912
3	1958/3	239	75	17.865	79.912
4	1958/4	318	56	17.865	79.912
5	1958/5	280	64	17.865	79.912
6	1958/6	261	68	17.865	79.912
7	1958/7	261	68	17.865	79.912
8	1958/8	280	64	17.865	79.912
9	1958/9	253	71	17.865	79.912
10	1958/10	253	71	17.865	79.912
11	1958/11	280	64	17.865	79.912
12	1958/12	261	68	17.865	79.912
13	1958/13	261	68	17.865	79.912
14	1958/14	280	64	17.865	79.912
15	1958/15	255	70	17.865	79.912
16	1958/16	195	92	17.865	79.912
17	1958/17	210	85	17.865	79.912
18	1958/18	265	67	17.865	79.912
19	1958/19	315	57	17.865	79.912
20	1958/20	257	70	17.865	79.912
21	1958/21	315	57	17.865	79.912
22	1958/22	231	77	17.865	79.912
23	1958/23	231	77	17.865	79.912

ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

24	1958/24	315	Legitimatie nr. 12447	17.865	79.912
25	1958/25	257	70	17.865	79.912
26	1958/26	316	57	17.865	79.912
	TOTAL	6882		464.490	

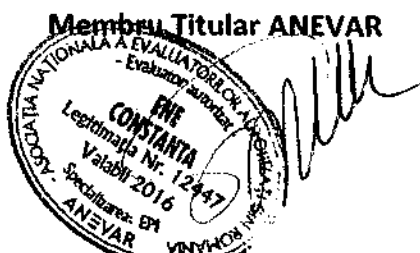


Expert Tehnic Judiciar

Evaluator E.P.I.

Ec. Constanta Ene

Membru Titular ANEVAR



7. PREZENTAREA REZULTATELOR, OPINIA EVALUATORULUI, ESTIMAREA VALORII FINALE

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

Pentru determinarea valorii de piata a terenului a fost utilizata :

- abordarea de piata.
- Abordarea prin extractie

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

CENTRALIZATOR VALORI DE PIATA IN CVARTAL PRUTULUI CAMPINA

NR. PARCELA	NR. CADASTRAL PROVIZORIU	SUPRAFATA (mp)	VALORIE PIATA (lei/mp)	VALORIE TEREN (lei)	VALORIE TEREN (lei)
1	1958/1	272	54,00	14.700	65.755
2	1958/2	221	54,00	11.900	53.230
3	1958/3	239	54,00	12.900	57.703
4	1958/4	318	54,00	17.200	76.937
5	1958/5	280	54,00	15.100	67.544
6	1958/6	261	54,00	14.100	63.071
7	1958/7	261	54,00	14.100	63.071
8	1958/8	280	54,00	15.100	67.544
9	1958/9	253	54,00	13.700	61.281
10	1958/10	253	54,00	13.700	61.281
11	1958/11	280	54,00	15.100	67.544
12	1958/12	261	54,00	14.100	63.071
13	1958/13	261	54,00	14.100	63.071
14	1958/14	280	54,00	15.100	67.544
15	1958/15	255	54,00	13.800	61.729
16	1958/16	195	54,00	10.500	46.968
17	1958/17	210	54,00	11.300	50.546
18	1958/18	265	54,00	14.300	63.965
19	1958/19	315	54,00	17.000	76.043
20	1958/20	257	54,00	13.900	62.176

ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447		Legitimatie nr. 12447		Legitimatie nr. 12447	
21	1958/21	315	54,00	17.000	76.043
22	1958/22	231	54,00	12.500	55.914
23	1958/23	231	54,00	12.500	55.914
24	1958/24	315	54,00	17.000	76.043
25	1958/25	257	54,00	13.900	62.476
26	1958/26	315	54,00	17.000	76.043
TOTAL		6881		3/1.600	1.662.207

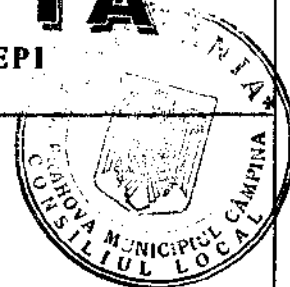
Expert Tehnic Judiciar,
Evaluator E.P.I.
Ec. Constanta Ene,
Membru Titular ANEVAR





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXE
la Raportul de evaluare:

ANEXA 1 – Evaluarea valorii de piata a terenului prin piata;
ANEXA 2 – 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



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA		ANEXA 1			4.4731
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Suprafata	315.00	520	620	620	
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		38.00	38.00		
Pret de tranzactionare/preț de ofertare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta	
Valoarea corectiei (Euro/mp)		3.80	7.60	3.80	
Pret corectat		34.20	30.40	34.20	
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral	
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	
Pret corectat		34.20	30.40	34.20	
Localizare	muscel	muscel	muscel	muscel	
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	
Pret corectat		34.20	30.40	34.20	
Acces	11.50	18.00	21.00	18.00	
Valoarea corectiei (%)		-2%	-2%	2%	
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.68	-0.61	0.68	
Pret corectat		33.52	29.79	34.88	
Destinatie	anuita	anuita	anuita	anuita	
Valoarea corectiei (eur/mp)		30%	30%	30%	
Pret corectat		43.57	38.73	45.35	
Utilizata	da	posibila	posibila	posibila	
Valoarea corectiei (EUR/mp)		10%	10%	10%	
Pret corectat		47.93	42.60	49.88	
Forma teren/accu	ofert	de la mla	maltrata mica	de la mla	
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%	
Valoarea corectiei (EUR/mp)		4.79	4.26	4.99	
Pret corectat		52.72	46.86	54.87	
Amplasare	constructia	liber	liber	liber	
Valoarea corectiei (%)		2%	2%	2%	
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1.05	0.94	1.10	
Pret corectat		53.78	47.80	55.97	
Suprafata	315.00	520.00	620.00	620.00	
Corectie procentuala		10%	12%	10%	
Valoarea corectiei (EUR/mp)		5.38	5.74	5.60	
Pret corectat		59.15		59.15	
Total corectie bruta		21.89		21.89	
Total corectie bruta (%)		58%		58%	

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



EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnații: Tudor Gheorghe, Papuc Rodica - Mariana, Stănică Viorica - Georgeta, Bondoc Viorel - Gheorghe și Nistor Marian - consilieri locali ai municipiului Câmpina, membri ai Comisiei de specialitate amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al municipiului Câmpina, înaintăm la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 315,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.23, Nr.Cadastral 1958/19, CF nr.112-9, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Ispas Adrian, domiciliat în Municipiul București, Șoseaua Nordului, nr.110-112, ap.B36, sector 1.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-lui Ispas Adrian, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.7.711/17 martie 2016 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 315,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.23 pe care are realizată o construcție edificată prin programul A.N.L.

Solicitantul deține terenul mai sus menționat în baza contractului de concesiune nr.20.071/28 octombrie 2013, după predarea acestuia pe bază de protocol încheiat între Agenția Națională a Locuinței și Municipiul Câmpina și a achitat redevențele la zi.

Cadrul legal aplicabil:

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

CONSILIERI,
Tudor Gheorghe _____
Papuc Rodica - Mariana _____
Stănică Viorica - Georgeta _____
Bondoc Viorel - Gheorghe _____
Nistor Marian _____