



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției,
în suprafață de 218,00 m.p., indiviz din 318,00 m.p.,
situat în municipiul Câmpina, str.Zimbrului, nr.3,
Nr.Cadastral 23135, CF nr.23135, Tarla 72, Parcela Cc 3909 parțial,
prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Dobre Iordache,
domiciliat în Municipiul Câmpina, str.Zimbrului, nr.3**

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.63.999/19 august 2015 a d-lui consilier Enache Dragomir, prin care propune aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 218,00 m.p., indiviz din 318,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Zimbrului, nr.3, Nr.Cadastral 23135, CF nr.23135, Tarla 72, Parcela Cc 3909 parțial, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Dobre Iordache, domiciliat în Municipiul Câmpina, str.Zimbrului, nr.3;

- 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 218,00 m.p., indiviz din 318,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Zimbrului, nr.3, Nr.Cadastral 23135, CF nr.23135, Tarla 72, Parcela Cc 3909 parțial, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Dobre Iordache, domiciliat în Municipiul Câmpina, str.Zimbrului, nr.3, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 22,70 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.Dobre Iordache 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 Dobre Iordache.

Președinte de ședință,
Consilier,
dl. Ioniță Daniel



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul

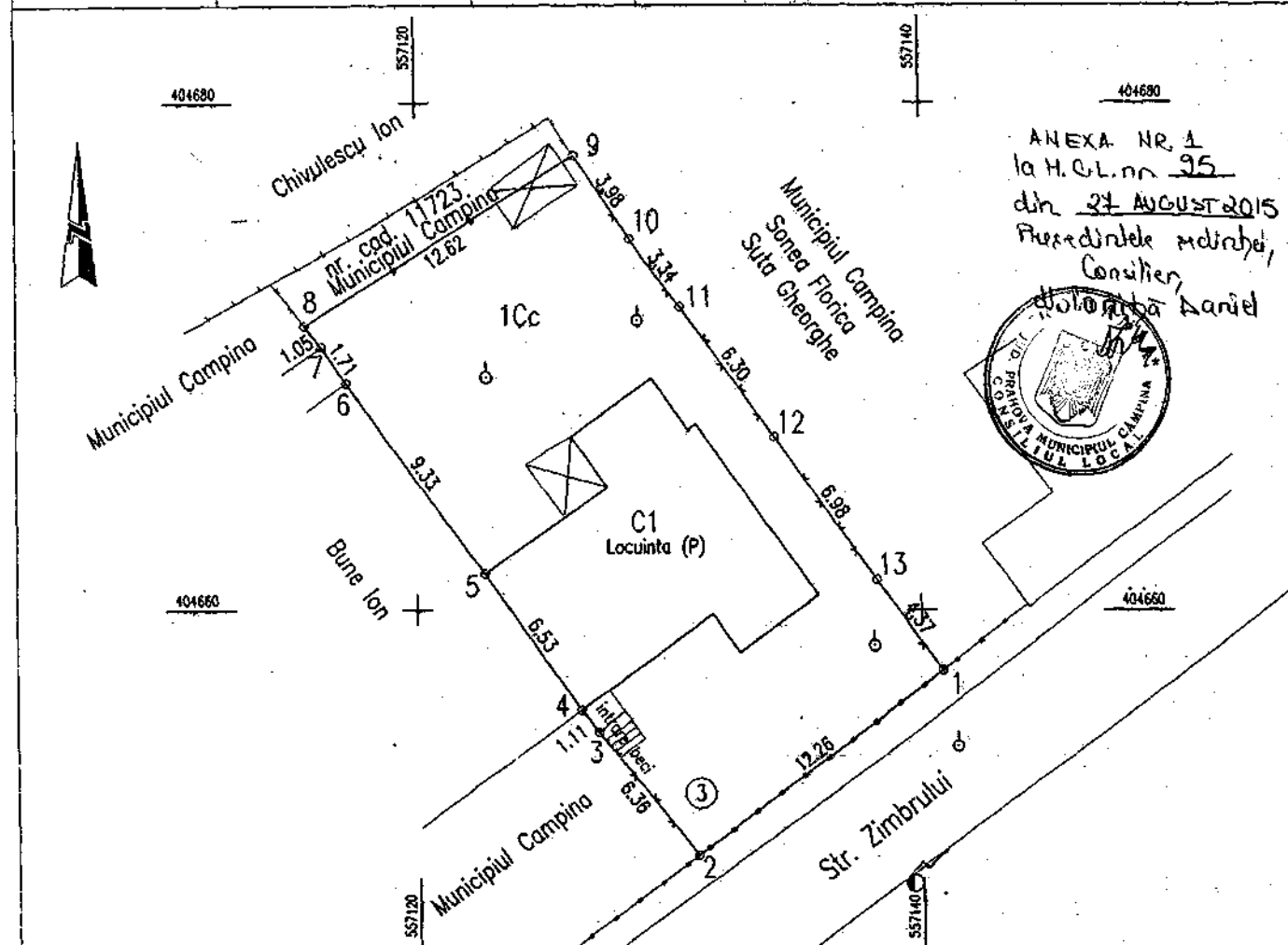
Câmpina, 27 august 2015
Nr. 95

Cod FP-06-01, ver.1

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
11818	S teren = 318.00mp.	Mun. Campina, Str. Zimbrului, nr.3, T 72, Cc 3909 partial, Jud. Prahova.
Carte Funciara nr.	U.A.T.	Mun. Campina - Intravilan



ANEXA NR. 1
la H.C.L. nr. 95
din 27 AUGUST 2015
Președintele mdrnbe,
Consilier
Balan Gheorghe



Inventar de coordonate teren			A. Date referitoare la teren				
SISTEM DE PROECȚIE STEREO 70			Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
Nr. pct.	E(m)	N(m)					
1	557140.840	404657.675	1	Cc	318.00	nu are valoare de impozitare	Imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma, metal, zid constructie si partial fara gard. Proprietar Balan Gheorghe cu 100.00mp. indiviz din 318.00mp. Proprietar Consiliul Local Campina cu 218.00mp. indiviz din 318.00mp.
2	557131.089	404650.238					
3	557127.137	404655.216					
4	557126.462	404656.100					
5	557122.680	404661.427	Total		318.00		
B. Date referitoare la constructii							
			Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni	
6	557117.221	404668.988	C1	84.00		Proprietar Balan Gheorghe. Suprafata utila parter = 65.02mp. Suprafata utila etaj = 58.70mp. Suprafata utila etaj+balcon = 62.60mp. Suprafata utila beci = 9.63 mp. Suprafata construita parter+etaj+beci = 177.86 mp.	
7	557116.234	404670.385					
8	557115.590	404671.219					
13	557126.274	404677.938					
14	557128.485	404674.634					
15	557130.462	404671.946	Total	84.00			
16	557134.199	404666.873	Exemplar: Inregistrare Doina Geodetic cu drept de semnatura Stoicescu Armand DOINA Gradul II 647 ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR CERTIFICAT DE IMPOZITARE Scrisa B Nr. 445 Clasa III S.C. ARHICAD GEOTOP S.R.L. A.N.C.P.I. CONSILIUL LOCAL CAMPINA 1256 10 AUG 2009				
17	557138.240	404661.182					
Suprafata teren St = 318.00 mp							
Suprafata teren acte = 318.00 mp							

Se confirmă a suprafața din măsurători și
introduce în baza de date
SUBINGINER OR III

1256

10 AUG 2009



ANEVAR CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE TEREN

MUNICIPIU CAMPINA, JUDET PRAHOVA

ALEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 95
din 27 AUG. 2015

Presedintele sedintei,

Consilierul
dl. Ionut Danet



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 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3



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 218 mp, aflat in patrimoniul Municipiului Campina, situat in strada Zimbrului, nr 3, nr cadastral 23135, 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:

Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3





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 constrangere.

11. PIATA IMOBILIARA

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

In ce priveste 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 prēt 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.

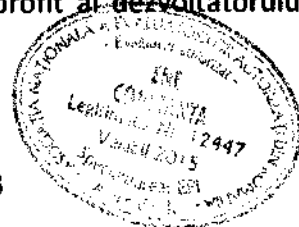
Pentru evaluarea terenului s-a apelat la metoda reziduala in analiza CMBU. In tehnica reziduala terenul se evalueaza in ipoteza ca este construit, din valoarea proprietatii construite scazandu-se apoi costurile de constructie si profitul dezvoltatorului, suma rezultata reprezentand valoarea reziduala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

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.





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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

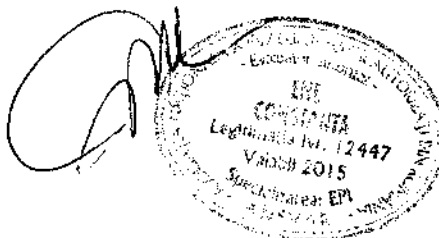
Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii. La momentul evaluarii piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii; piata apartine cumparatorilor.

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

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 de 22,7 euro/mp. La un curs de 4,4472 lei/euro rezulta o valoare totala pentru terenul de 218 mp ,rotunjita de 22.000 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.

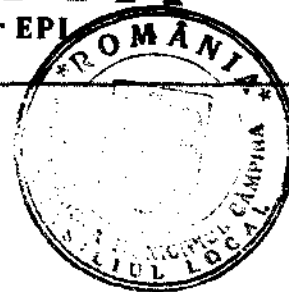
Ec. CONSTANTA ENE
Expert evaluator EPI
Legitimatie nr.12447





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 fianciara.
 - 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 evidentiatare 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.

Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3

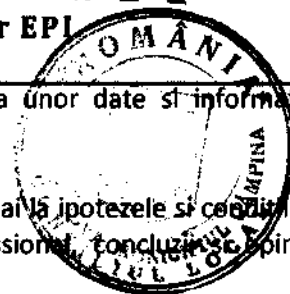




ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

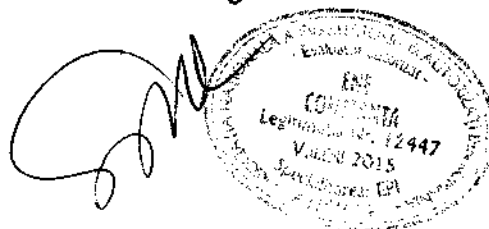
Legitimatie nr. 12447



- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre proprietar a unor date si informatii referitoare la bunul evaluat, care face obiectul evaluarii.
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluziile 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



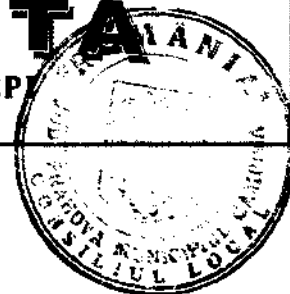
Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EP

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 218 mp, aflat in patrimoniul Municipiului Campina, situat in strada Zimbrului, nr 3, nr cadastral 23135, 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 CLAUZA 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 personae, 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 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Valoarea justa reprezinta fie tipul valorii solicitat, fie o optiune permisa pentru multe tipuri de active 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 participanti 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.

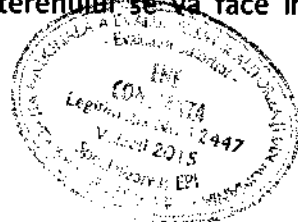
Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul.

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.

Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Estimarea valorii de piata a terenului in lucrarea de fata nu se va face prin metoda comparatii 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 (218 mp)

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 inerent 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 culese 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.

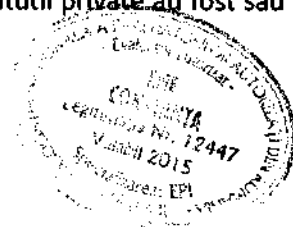
Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structure c ear avea ca effect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii.

Se presupune ca proprietatea este in deplina concordant cu toate reglementarile locale si republican 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

Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3





SENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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 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 material pe sau in proprietate si nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante. Prezenta 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 care sa afecte valoarea proprietatii. Nu se asuma nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca este nevoie.

Evaluarea proprietatilor a fost efectuata in ipoteza ca de la data inspectiei si pana la data evaluarii nu au avut loc schimbări 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 entitatii, cu exceptia cazului in care managementul fie intentioneaza 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 tehnica buna.

Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice 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;

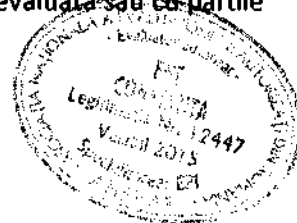
Activele, de natura terenurilor, nu au fost masurate de reprezentantii evaluatorului sau e evaluator, toate dimensiunile se presupun a fi in concordant cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar.

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

Nicio informatie 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;

Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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 extrajudiciara;

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 SITUATIA JURIDICA

Teren in suprafata de 218 mp, nr cadastral 23135, Judetul PRAHOVA, UAT Campina, localitatea Campina strada Zimbrului nr 3. Terenul este imprejmuit. Pe teren se afla amplasata o locuinta cu suprafata construita la sol de 84 mp. Terenul face parte dintr-un tot de 318 mp, din care 100 mp sunt in proprietatea proprietarului constructiei, iar diferenta de 218 mp ce fac parte din curtea casei sunt solcitati la cumparare acum.

Bunul imobil este proprietatea beneficiarului conform Hotarare Consiliului Local Primaria mun. Campina privind inventarierea in domeniul privat al municipiului.

Au fost prezentate documente cadastrale.

Accesul la proprietate se face direct din strada. Proprietatea dispune de toate utilitatile.

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, acte cadastrale 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 innobilate 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 inclinatie 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 inaltimi 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.

Teren in suprafata de 318 mp, situat in Campina, str. Zimbrului nr 3





CLIMA: Topoclimatul acestui sector în care se afla Campina are un caracter de adăpost, atât față de circulația vestică, cât și față de patrunderea crivatului din nord-est. Bat vânturi cu caracter de foehn. Izotermia lunii ianuarie în municipiul Campina, medii multianuale: $(-60^{\circ}\text{C}) - (-30^{\circ}\text{C})$.

TEMPERATURA medie multianuala este de $9,5^{\circ}\text{C}$. Maxima pozitivă a verii a fost de $37,1^{\circ}\text{C}$ înregistrată în luna iulie a anului 2000, iar valoarea minimă de -21°C , în luna ianuarie a anului 2002.

AMPLITUDINI termice extreme absolute în oras: $64,4^{\circ}\text{C}$. Regimul precipitațiilor este de 500 - 700 mm/an.

4.3. DESCRIEREA ACTIVELOR

Identificarea proprietății:

Teren în suprafață de 218 mp, nr cadastral 23135, Județul PRAHOVA, UAT Campina, localitatea Campina strada Zimbrului nr 3. Terenul este împrejmuit. Pe teren se afla amplasată o locuință cu suprafața construită la sol de 84 mp. Terenul face parte dintr-un tot de 318 mp, din care 100 mp sunt în proprietatea proprietarului construcției, iar diferența de 218 mp ce face parte din curtea casei sunt solcitați la cumpărare acum.

Bunul imobil este proprietatea beneficiarului conform Hotărâre Consiliului Local Primăria mun. Campina privind inventarierea în domeniul privat al municipiului.

Accesul la proprietate se face direct din strada. Proprietatea se bucură de o bună vizibilitate, se află în zona B de impozitare, strada asfaltată cu canalizare.

CMBU, Având în vedere caracteristicile amplasamentului și poziția imobilului, tipul construcției și dimensiunile, proprietatea se pretează cel mai bine ca imobil cu utilizare pentru uzul proprietății sau de închiriat, pentru activități de comerț sau prestări servicii.

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

Proprietatea a fost inspectată în prezenta reprezentantului beneficiarului, doamna Iorga Dumitru, consilier în cadrul ADPP Campina. La prezentul sunt anexate poze cu proprietățile inspectate și evaluate.

Aspectul tehnic precum și starea fizică rezultă și din fotografiile anexate.

5. ANALIZA PIETEI

5.1. DATE GENERALE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori.

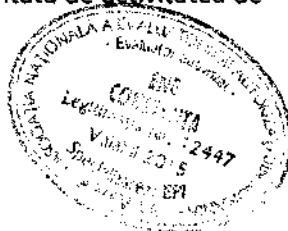
Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a pretului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:

- Bunurile sau serviciile care se tranzacționează, de exemplu, piața autovehiculelor este diferită de piața autovehiculelor este diferită de piața aurului;
- Limitări ale dimensiunii rețelei de distribuție, de exemplu, un producător de bunuri ar putea să nu dețină infrastructura de distribuție sau de comercializare pentru a vinde utilizatorilor finali ar putea să nu solicite bunurile în volumul la care acestea se produc de către producător;
- Geografic de exemplu, piața bunurilor sau serviciilor similar poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Totuși, cu toate că în orice moment o piață poate fi independentă și poate fi puțin influențată de activitatea de pe alte piețe, într-o anumită perioadă de timp piețele se vor influența reciproc.

Teren în suprafață de 318 mp, situat în Campina, str. Zimbrului nr 3

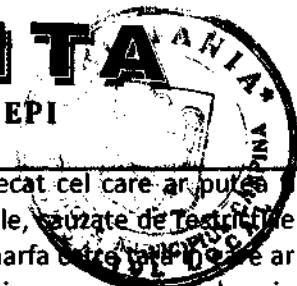




ANEBR CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



De exemplu, la o anumita data, pretul unui active dintr-o tara poate fi mai mare decat cel care ar putea 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 care ar putea obtine un pr t 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 crestere si diminuare 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 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.

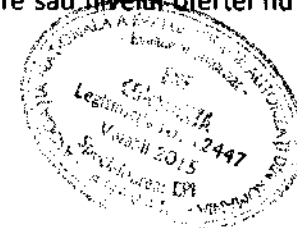
Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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.

Teren in suprafata de 318 mp, situat in Campina, str. Zimbrului nr 3





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPMANIA

Legitimatie nr. 12447

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 varsta 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 nu 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 piete 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:

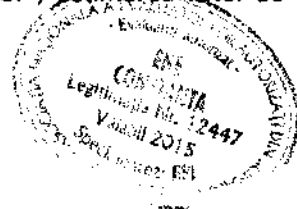
- Reprezentantii proprietarului, pentru informatii si documente legate de proprietatea imobiliara evaluate si care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.

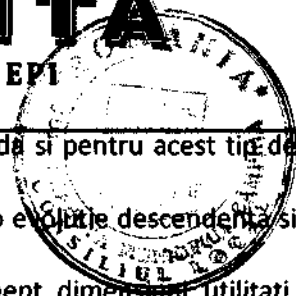
Publicatii: Agentii imobiliare din municipiul Ploiesti, adrese de internet: www.imobiliare.ro, www.marcador.ro, www.tocmai.ro, www.mervani.ro,

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).

Teren in suprafata de 318 mp, situat in Campina, str. Zimbrului nr 3





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%.
- 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 disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pr t 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 similar.

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 functional. 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 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.

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 capitala se vand acum

Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3





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 65 la suta, respective 65 la suta. O situatie similara este si in Constanta, unde terenurile s-au ieftinit cu 74% fata de 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, proprietarii de terenuri nu au decat doua variante: sa le pastreze in urmatoorii 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 atractive 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.

„Piaata imobiliara va avea o anumita crestere in 2014. Exista o revenire a acestei pieti inca din 2013 care s-a bazat in special pe scaderea preturilor la achizitie si la inchiriere... Parerea mea este insa ca bancile se vor orienta mai mult spre creditele de consum, pentru ca deja sunt foarte aglomerate cu credite imobiliare. Creditele de consum sunt mult mai usor de manipulate si de manevrat la nivelul bancilor”, a declarat pentru Business 24, analistul economic Mircea Cosea.

Inca din 2013 asistam la o revenire a pietei imobiliare, bazata in special pe scaderea preturilor locuintelor, atat pe piata vanzarilor, cat si pe piata inchirierilor.

6. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

6.1. METODOLOGIE

Evaluarea imobilizarilor corporale s-a facut cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2014, Ghidurile 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.

Notiunile folosite in lucrare sunt cele definite in standardele si actele normative mentionate.

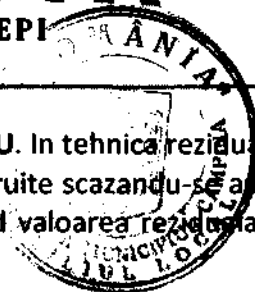
6.2. PROCEDURA DE EVALUARE; ETAPELE PARCURSE

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata abordarea prin piata, metoda comparatiei directe.

Etapile parcurse:

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client
- Inspectia amplasamentului
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- Selectarea tipului de valoare estimate in prezentul raport
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
- Aplicarea metodelor de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR





6.3. ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA IN ANALIZA CMBU

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.

In realizarea lucrarii s-a avut in vedere faptul ca pe teren se afla amplasata o constructie de tip rezidentiala, casa de locuit cu sc la sol de 84 mp. Am considerat costul pe metru patrat constructie, ca fiind in jur de 400 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 5 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 4533 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 81.601 euro, din care valoare teren este de 7220 euro, respectiv 22,7 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. Calculul a fost facut pentru suprafata totala de teren (318mp). Insa obiectul vanzarii il fac numai 218 mp. **Rezulta deci o valoare a proprietatii evaluate in suma de 4948 euro, respectiv 22.000 lei. Valoarea nu contine TVA.**

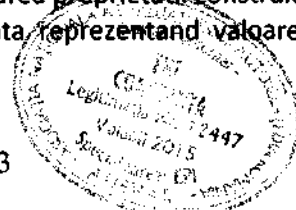
Rezultatul evaluarii

Rezultatele obtinute in urma analizei indica un pr t de 22,7 euro/mp. Astfel, cu valabilitate la data evaluarii, valoarea de piata estimata prin aceasta metoda, pentru terenul in suprafata de 218 mp mp este : 4948 euro, 22.000 lei. Valoarea nu contine TVA.

7. PREZENTAREA REZULTATELOR, OPINIA EVALUATORULUI, ESTIMAREA VALORII FINALE

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.

Teren in suprafata de 318 mp, situat in Campina, str. Zimbrului nr 3





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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 piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. In cazul de fata nu a fost posibila aplicarea acestei metode deoarece nu exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

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.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii. Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin metoda reziduala in analiza CMBU se sustine. Astfel, in urma analizei datelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, conjunctura economica, evolutia pietei imobiliare si scopul evaluarii este estimata prin metoda reziduala in analiza CMBU si este reflectata in ANEXA 2, si este:

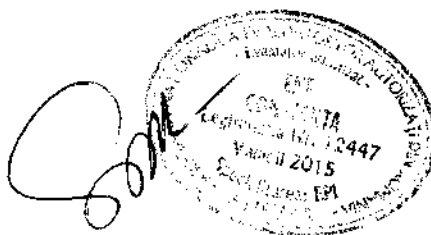
VALOAREA DE PIATA = 22.000 LEI

Valoarea nu contine TVA

Evaluator E.P.I

Ec Constanta Ene

Legitimatie nr 12447

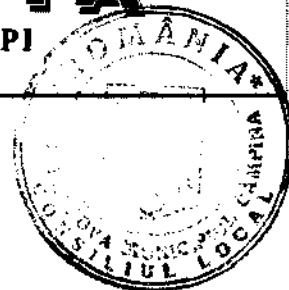


Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3



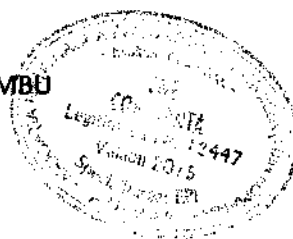
ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

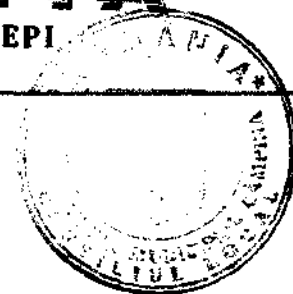


ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

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



Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3



ANEXA 1

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARA BILE	A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata	250	400	200	250	250
Venit Brut Potential (EUR/an)	3.000	4.80 0	2.40 0	3.000	3.000
Grad de neocupare (5% din VBP)	150	240	120	150	150
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2.850	4.56 0	2.28 0	2.850	2.850
Cheltuieli afere proprietarului (5% din VBE)	142,5	228	114	142,5	142,5
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2.708	4.33 2	2.16 6	2.708	2.708
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	59.00 0	60.0 00	45.0 00	65.00 0	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%.



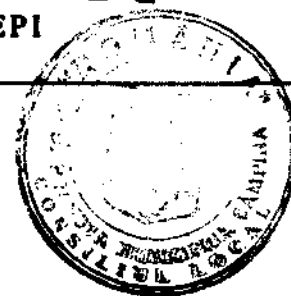
Chiriile au fost approximate în funcție de dotările oferite de
fiecare imobil în parte, acestea fiind furnizate de agențiile
imobiliare ce activează în zona analizată.

Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3



SENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

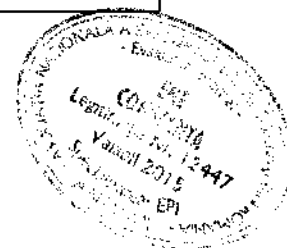


ANEXA 2

Nr crt	Teren Str. Zimbrului nr 3, Campina	Analiza datelor	Utilizare
1	Destinatia terenului		rezidential
2	Suprafata totala a terenului mp	318	
3	Supfata construita mp	84	POT 26,4%
4	Suprafata utila mp	84	mp
5	Chirie lunara Euro/mp	5,0	Chirie E/mp/luna
6	Venit brut potential anual(VBP) Euro	5.037	
7	Grad de ocupare 90%	0,90	
8	Venit brut efectiv anual (VBE) Euro	4.533	
9	Cheltuieli fixe anuale 10%	0,10	
10	Cheltuieli exploatare anuale Euro	453	
11	Venit net din exploatare anual (VNE) Euro	4.080	
12	Rata de capitalizare	5%	
13	Valoare proprietate Euro	81.601	
14	Cheltuieli constructie Euro/mp	400	Conform Catalog
15	Cheltuieli constructie Euro	33.581	
16	VNE alocat constructiei Euro	3.358	10%
17	VNE rezidual pantru teren Euro	722	
	Valoarea terenului Euro	7.220	10%
	Curs valutar EUR/mp	4,4472	
	Valoarea terenului Lei	32.108	
	Valoarea unitara a terenului Euro/mp	22,7	

Rata de capitalizare comercial

5%



Chirie estimata functie de amplasament si destinatie teren

Teren in suprafata de 318 mp ,situat in Campina, str. Zimbrului nr 3

EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnatul Enache Dragomir - consilier local al municipiului Câmpina, membru al Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al municipiului Câmpina, înaintez la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 218,00 m.p., indiviz din 318,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Zimbrului, nr.3, Nr.Cadastral 23135, CF nr.23135, Tarla 72, Parcela Cc 3909 parțial, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Dobre Iordache, domiciliat în Municipiul Câmpina, str.Zimbrului, nr.3.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-lui Dobre Iordache, înregistrată la Primăria municipiului Câmpina sub nr.24.282/10 nov.2014 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 218,00 m.p., pe care-l deține în baza unui contract de închiriere.

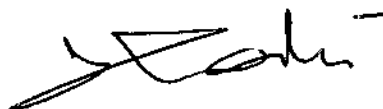
Terenul aferent curte are suprafața totală de 318,00 m.p. din care petentul deține în proprietate suprafața de 100,00 m.p., conform contractului de vânzare – cumpărare autentificat sub nr.6.140/20 dec.2012 și a încheierii nr.19.987/ 9 ian.2013 a Biroului de cadastru și publicitate imobiliară.

Conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluatorul autorizat Ene Constanța, prețul terenului este de 22,70 euro/m.p., fără T.V.A., iar plata acestuia se va face la încheierea contractului autentic de vânzare – cumpărare.

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.

CONSILIER,
Enache Dragomir



edit.B.L.