

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică
a terenului în suprafață de 1.797,00 m.p.,
situat în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr.,
T 83, Parcela Cc 689, Nr. cadastral 25262, CF nr. 25262**

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.59.757/20 noiembrie 2014 a membrilor Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat, prin care propune aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.797,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr., T 83, P Cc 689, Nr. cadastral 25262, CF nr. 25262;

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

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

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

- Comisia amenajarea teritoriului, urbanism ecologie și protecția mediului;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

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

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

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. (1) - Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.797,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr., T 83, P Cc 689, Nr. cadastral 25262, CF nr. 25262.

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

Art.2. (1) - Prețul minim de pornire a licitației este echivalentul în lei a 27 euro/mp (fără T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3. - Cu organizarea și desfășurarea licitației se va ocupa comisia stabilită prin H.C.L. nr.82/26 iulie 2012.

Art.4. - Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 180 de zile calendaristice nu s-a finalizat vânzarea.

Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică:

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

Președinte de ședință,
Consilier,
dl. Telegescu Daniel



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul



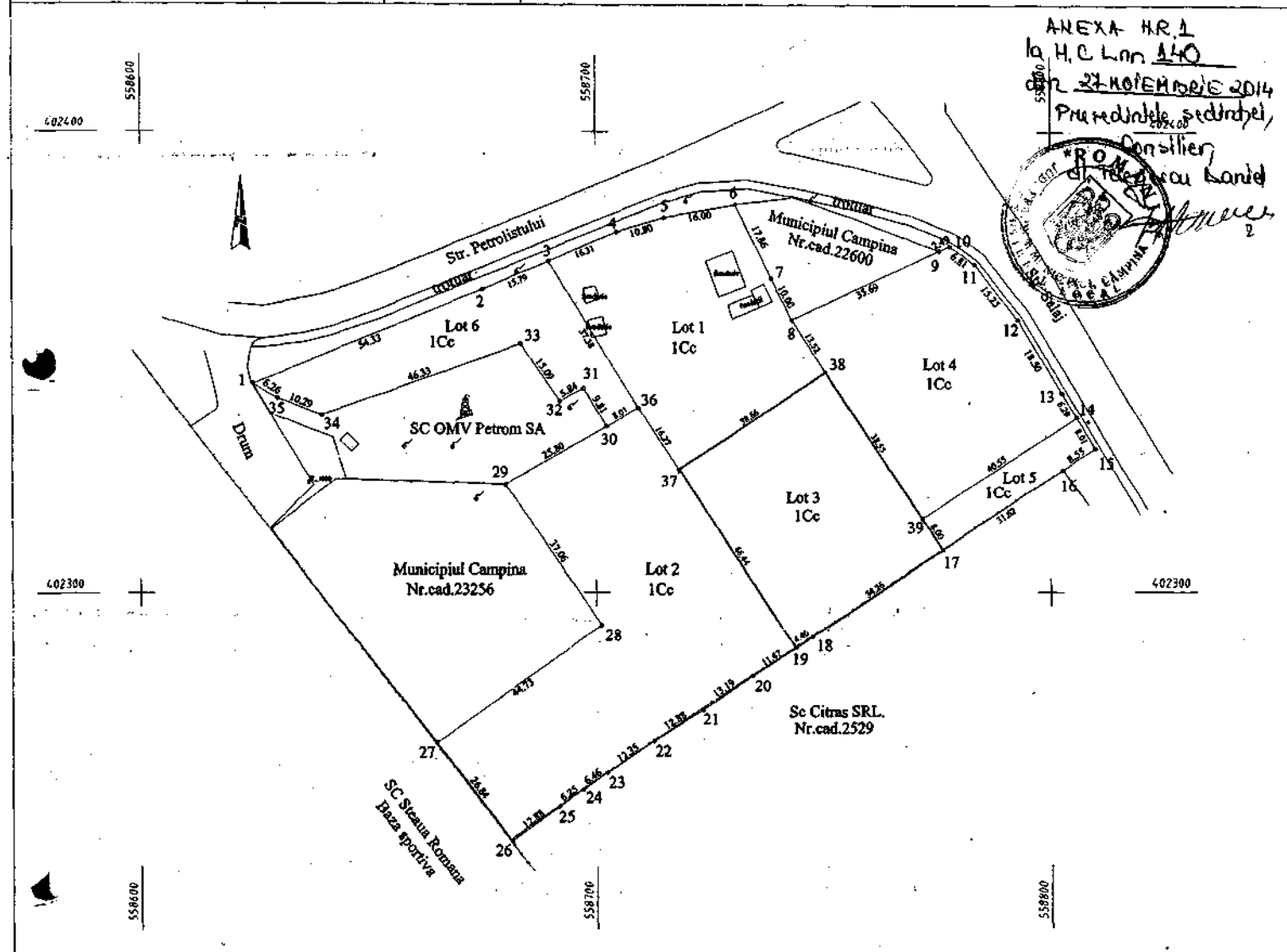
Câmpina, 27 noiembrie 2014
Nr. 140

Cod FP-06-01, ver.1

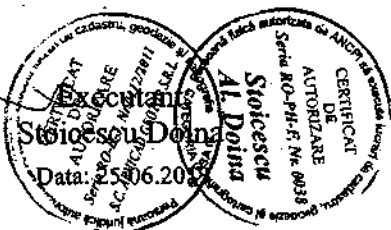
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA: 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25262	Lot 3 = 1797.00mp.	Mun. Câmpina, Str. Petrolistului, Tarla 83, Parcela 689, Jud. Prahova.
Carte Funciara nr.	U.A.T.	Mun. Campina - Intravilan



Inventar de coordonate teren			A. Date referitoare la teren				
SISTEM DE PROECTIE STEREO 70			Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
Nr. pct.	E(m)	N(m)	1	Cc	1797.00	nu are valoare de impozitare	Lot 3- imprejmuit partial cu gard din metal si partial fara gard.
17	558776.248	402308.973					
18	558747.614	402290.155	Total		1797.00		
19	558743.948	402287.729					
37	558718.321	402326.459	B. Date referitoare la constructii				
38	558750.562	402347.792	Cod constructie	Suprafata construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)		Mentiiuni
39	558771.833	402315.645					
Suprafata teren St = 1797 mp			Total				



12018/ 25.IUL. 2015
Se confirmă suprafața din măsurători și
imobilul în baza de date
TUDOR ANELIA CLAUDIA
SUBINGHER GR III



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

ANEXA NR 2
la H.C.L. nr. 140
din 27 NOIEMBRIE 2014
Prezidentul sedintei,
Consilier
dl. Telegescu Răzvan



CUPRINS

- Cap.1. Sinteza evaluarii
- Cap. 2. Prezentarea evaluatorului certificare
- Cap. 3. Premizele evaluarii
- Cap 4. Analiza pietei imobiliare
- Cap. 5. Analiza datelor
- Cap. 6. Rezultatul evaluarii Opinia evaluatorului
- Anexa



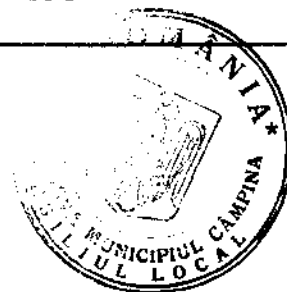
Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlăua 83, parcela 689



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL EVALUAT:

Teren intravilan in suprafata de 1797 mp situat in Municipiul Campina, jud. Prahova



BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

DATA EVALUARII: 13.11.2014



Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83, parcela 689

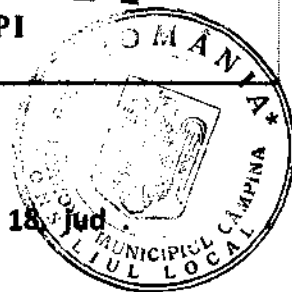


ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

SINTEZA EVALUARII



Solicitant si beneficiar:

Primaria Municipiului Campina cu sediul in Campina ,Str. Bdul Culturii nr. 18, jud Prahova,

Proprietar:

Primaria Municipiului Campina cu sediul in Campina ,Str. Bdul Culturii nr. 18, jud . Prahova conform HCL .

Obiectul evaluarii:

Proprietate imobiliara, situata in Campina, jud Prahova ,compusa din teren in suprafata de 1797 mp cu nr cadastral 25262,lot 3

Drept de proprietate ce se evalueaza :

Drept integral de proprietate

Data inspectiei: 13.11.2014

Data evaluarii: 13.11.2014 Cursul de schimb valutar la data evaluarii este 4.4030 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 comparative cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata(valoare 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 .

Tip de valoare estimata: Valoare de piata (valoare justa).

„ Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale se determina in general , prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piata. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general, valoarea lor de piata determinate prin evaluare”(IPSAS 17)

VALOAREA DE PIATA - suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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 (conform SEV 100 -2014 – Cadrul General)

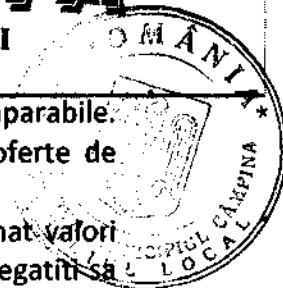
Conform IFRS 13 si in special referire la participantii pe piata , la o tranzactie normala tranzactia ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca valoarea justa conform IFRA – urilor este similara, in general cu conceptual de valoare de piata, asa cum aceasta este definita si comentata in SEV 100 – Cadrul General (Aplicatii ale evaluarii – SEV 300 – evaluarea pentru raportare financiara)

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

PIATA:

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlăua 83, parcela 689





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 , s-au determinat trenduri , s-au facut extrapolari , si s-au determinat valori analizand oferte de piata. Exista o piata in care vanzatorii nu sunt dispusi si nici pregatiti sa coboare pretul , in timp ce cumparatorii asteapta . Rezulta astfel o piata blocata . Deblocarea pietei se face la sume mult mai mici decat cele de la momentul blocajului si se poate considera cand valoarea de piata ajunge la valoarea justa. Pe piata imobilelor de inchiriat s-a constatat o scadere drastica a cererii (pe fondul scaderii economice) si implicit a chiriilor practicate , gradul de utilizare a spatiilor din piata fiind redus sub 60% in functie de amplasament si amenajari. Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii.

Abordari in evaluare

Metodologia de evaluare include, abordarea prin comparatie directa si abordarea prin metode bazate pe venit (metode de randament).

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 aalizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile , din aceeasi arie de piata care au fost tranzactonate 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 dferentele caracteristicilor spacificale 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 abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar (sau potential investor) respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere (exploatare) . In calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare a veniturilor brute si rata de capitalizare a veniturilor brute si rata de capitalizare corespunzatoare estimata din analiza pietei specific la momentul evaluarii. In estimarea prin venit chiriile percepute sunt in functie de amplasament , amenajare si dotare.

Raportul ce urmeaza a fost structurat dupa cum urmeaza (1) – Partea introductiva (2)- Premisele evaluarii – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii (3) Prezentarea datelor – in care sunt prezentate atat proprietatea imobiliara cat si informatiile de pe piata imobiliara locala (4) Analiza datelor – contine aplicarea metodelor de evaluare , rezultatele obtinute , reconcilierea rezultatelor si sustinerea opiniei evaluatorului . Capitolul Anexe- contine elemente care sustin argumentele prezentate in raport- plan de amplasare in zona, fotografii ale proprietatii , documentatie cadastrala , etc. Valorile de piata a proprietatii, estimate in cele doua abordari sunt:

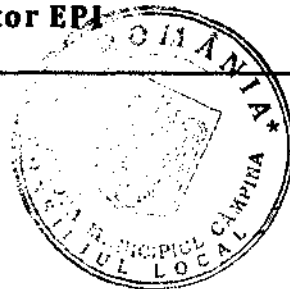
Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83,parcela 689





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Abordarea prin comparatie :

Vp = 213.000 lei

Abordarea prin venit :

Vp = 235.000 lei

In urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusive de prevederile prezentului raport este estimata prin abordarea prin comparatii si este :

Valoarea de piata estimata pentru teren prin metoda comparatiilor :

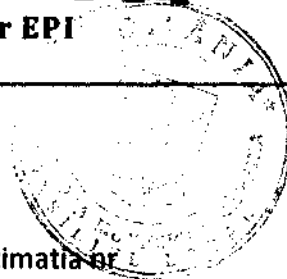
Vp = 213.000 lei

Valoarea nu contine TVA

Economist Constanta ENE,
Expert Tehnic Judiciar EPI
Expert evaluator ANEVAR
Legitimatie nr 12447



Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83, parcela 689



1. PREZENTAREA EVALUATORULUI ; CERTIFICARE

1.1 Prezentarea evaluatorului

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

- 2006 – Curs ANEVAR – Evaluarea proprietatilor imobiliare
 - 2010 – SPIC D 10 - Evaluarea stocurilor
 - 2011 – SPIC D 28- Identificarea cadastrala a proprietatii imobiliare
 - 2011 – SPIC D 04 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - 2012 - Seminar de legislatie
 - 2012 – SPIC - D29 – Introducerea in analiza celei mai bune utilizari
 - 2012 – SPIC – D30 – Particularitati in evaluarea echipamentelor pentru garantarea imprumuturilor
 - 2013 – Seminar de legislatie
 - 2013-SPIC- D 36- Conceptul de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare
 - 2013 – SPIC – D 33- Verificarea evaluarii
 - 2014 – SPIC D39- Business/Competitive Intelligence pentru evaluator
 - 2014 – SPIC C 022 – Desfasurarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara
 - 2014 – inscrisa in Tabloul Expetilor tehnici judiciari ,specialitatea EPI
- 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 persoane juridice, evaluari de proprietati imobiliare active din patrimoniul societatilor comerciale avand ca scop evaluarea si reevaluarea activelor , tranzactionari, garantii, inregistrari contabile, aport de capital, executari, lichidari, raportare financiara
 - Rapoarte de evaluare pentru persoane fizice – terenuri , constructii, ansambluri imobiliare avand ca scop tranzactionari, garantii bancare , expertize extrajudiciare , emigrari.

1.2 Certificare

In prezenta lucrare, analizele , opiniile si concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipoteze si conditii limitative specific, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii material sau morale. In plus , se certifica lipsa oricarui interes prezent sau de perspective asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare si a oricarui interes sau influenta legata de partile implicate.

Evaluatorul a obtinut informatii , estimari si opinii, ce au fost evidentiata in raportul de evaluare , de la surse pe care le considera credibile.

Prezentul raport de evaluare este elaborate cu respectarea standardelor Internationale de Evaluare SEV 2014, Gidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME)

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83,parcela 689

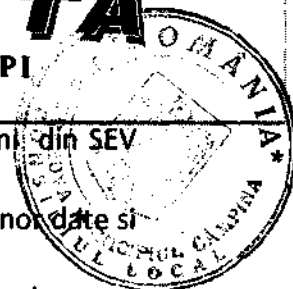




ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



editia 2014 , Glosar IVS 2014 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101 /2014 in interpretarea ANEVAR .

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

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cap 1 ; nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator daca este transmis altei persoane , fie pentru scopul declarat , fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus , in intregime sau partial , in documente , circulare sau in declaratii , nici publicat sau mentionat in alt fel , fara acordul scris al evaluatorului si al clientului acestuia , cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , referitor la proprietatea evaluata.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezenta in acest raport. Aceste valori se aplica proprietatii constituite din teren.

2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 1797 mp, situat in Campina tarlăua 83, parcela 689, in zona de impozitare B .Terenul a fost identificat prin inspectia in teren si au fost atasate fotografii .Terenul a facut parte dintr o tarla mai mare ce a avut nr cadastral 25180 ,au fost intocmite acte de dezmembrare si a fost impartit in 6 loturi Obiectul evaluarii il face terenul ce reprezinta pe planul de situatie lotul nr 3,intravilan cc,cu vecinii urmatori: SC CITRAS SRL, LOT 1, LOT2,LOT 4,cu acces de 8 ml si intrare dintr-o alee ce face delimitarea intre SC CITRAS si lotul in cauza, in speta delimitat pe schita ca fiind lotul nr 5.Terenul,lotul nr 3 este traversat de canalizare menajera ce deserveste si loturile nr 2 si 1.Canalizarea menajera este pozitionata pe calea de acces ce reprezinta lotul nr 5 ,in plan, pe langa gardul obiectivelor ce apartin cooperativei mestesugaresti CITRAS.Canalizarea pluvial este pozitionata pe strada Salaj.

2.2 . Drepturi de proprietate evaluate

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

2.3. Scopul evaluarii

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 .

Data inspectiei: 13.11.2014

Data evaluarii: 13.11.2014 Cursul de schimb valutar la data evaluarii este 4.4030 lei/ euro.

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlăua 83, parcela 689





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 comparative cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica).

2.4. Solicitantul , destinatarul si proprietarul

Solicitantul si destinatarul prezentei lucrari este Primaria Municipiului Campina cu sediul in Campina ,Str. Bdul Culturii nr. 18, jud . Prahova,

Proprietarul imobilului este Primaria Municipiului Campina cu sediul in Campina ,Str. Bdul Culturii nr. 18, jud . Prahova conform HCL.

2.5. Bazele evaluarii

Evaluarea este un process de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criteria comparative, acesta exprimand de fapt, valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextual general al pietei. In lucrarea de fata va fi estimata valoarea de piata , definita dupa cum urmeaza:

Tip de evaluare estimata: Valoarea de piata

VALOAREA DE PIATA – suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) 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 (conform SEV 100 -2014- Cadrul General)

Conform IFRS 13 si in special referire la participantii pe piata , la o tranzactie normala tranzactia ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca valoarea justa conform IFRA – urilor este similara, in general cu conceptual de valoare de piata, asa cum aceasta este definita si comentata in SEV 100 – Cadrul General (Aplicatii ale evaluarii – SEV 300 – evaluarea pentru raportare financiara)

VALOAREA JUSTA , conform Standardului International de Evaluare SEV 100-2014- Cadrul General ,este pretul estimat pentru transferul unui activ sau al unei datorii intre parti identificate , aflate n cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti.

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.

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83, parcela 689





Metodologia de evaluare aplicata, include abordarea prin comparatii si abordarea prin metode bazate pe venit. 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 abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar (sau potential investitor) respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere. In calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare a veniturilor obtinute din chirii si rata de capitalizare corespunzatoare.

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.

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 naturale) 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 tehnico-functionale, reflectate in elemente de comparatie.

Criteriul de comparatie ales: Pret/mp.

2.6. Ipoteze si conditii limitative

Conditii limitative in care s-a efectuat prezenta lucrare sunt urmatoarele:

- 1- Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vanduta
- 2- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83, parcela 680





- 3- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competent a proprietatii evaluate.
- 4- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte . Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate.
- 5- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare.Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii.
- 6- Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- 7 - Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice
- 8 - Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii dn 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 material 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 material 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.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Situatia juridica

Proprietatea de evaluat apartine **Primaria Municipiului Campina** cu sediul in **Campina ,Str. Bdul Culturii nr. 18, jud . Prahova conform HCL.**

Au fost prezentate acte cadastrale partiale, respective ,planuri si fisa corpului de proprietate fara extras de carte funciara. Se evalueaza dreptul integral de proprietate asupra terenului identificat in conformitate cu documentatia pusa la dispozitie de catre client.

Au fost anexate in copii actele de proprietate mentionate si acte cadastrale . Responsabilitatea privind aspecte juridice legate de dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru revin exclusiv in sarcina proprietarului.

3.2. Descrierea amplasamentului

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

ASEZARE: Municipiul Campina este situat în judetul Prahova, al 3-lea judet ca marime al tarii. Amplasata într-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 în cote aproape egale toate formele de relief, dand un farmec aparte acestor meleaguri. Lanturile muntoase cu varfuri de pana la 2.507m, prezinta tablouri

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlăua 83,parcela 689

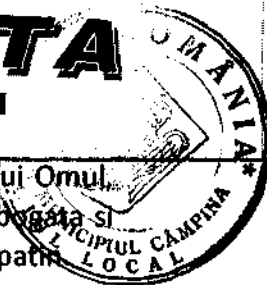




ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



peisagistice de exceptie, de la crestele înzapezite tot anul din împrejurimile varfului Omul, întinse pasuni alpine si pana la nesfarsitele paduri seculare, toate înnobilate 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 înscrie în 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 într-o platforma triunghiulara, cu pante mai line ori mai abrupte, care se întinde pe o suprafata de 2.423 hectare, avand o usoara înclinare pe directia nord-sud.

CAI DE ACCES:

1. Cu autoturismul pe DN1 (E15):
 - o Bucuresti - Campina 92km;
 - o Brasov - Campina 90km;
2. Cu trenul pe magistrala feroviara Bucuresti - Brasov;

In apropiere de oras se afla comuna Banesti, dupa care soseaua coboara în lunca larga a Doftanei iar de pe pod, în stanga, se zareste confluenta cu raul Prahova.

COORDONATE:

- 45°10' latitudine nordica;
- 25°42' longitudine estica;

LOCALITATI VECINE: Banesti (E6 - 4 km), Brebu (DJ 1021 -12 km) si Cornu (E60 - 4 km). Campina - un oras cu 38.758 de locuitori, cu o industrie complexa (rafinarea petrolului, reparatii utilaje petroliere, industria lemnului etc.).

RELIEF: Municipiul Campina este situat în zona colinara, ca un avanpost al subcarpatilor înaintea 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 într-o depresiune ferita de vanturile puternice ce bat în campie. Dealurile care înconjoara orasul au înaltimi medii de 600m si un aspect ce alterneaza între colinar si fragmentat.

De-a lungul Vaili 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 înaltimi creste dinspre campie spre zona muntoasa. Cea mai mare parte a culmilor sunt înguste, multe avand înfatisarea unor creste.

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83, parcela 689





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



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. Băr vânturi cu caracter de foehn. Izotermele lunii ianuarie în municipiul Campina, medii multianuale: 60°C - (-30°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.

Numarul anual de zile senine: 160 - 180; viteza medie a vântului: 1,5 m/s; valoarea coeficientului solar, $K_s = 0,32$; intensitatea izoseismică: 7.

Toate statisticile recomandă Campina ca fiind localitatea din România cu cele mai multe zile însorite pe an și cu un aer având efecte curative.

Localitatea a fost menționată documentar în anul 1503, iar în 1593 apare consemnată ca punct de vamă pe drumul spre Transilvania. În 1663 devine târg, iar în 1864 este ridicată la rangul de oraș. În 1890, la Campina se ridică prima schelă petrolieră din țară, iar în 1895 se construiește rafinaria "Fabrica Nouă", pe atunci cea mai mare din Europa. În 1994 orașul Campina a fost declarat municipiu. Localitatea, cu statut de târg în 1663, se dezvoltă treptat, beneficiind în 1791 de prima amenajare a drumului pe Valea Prahovei, datorită trupelor austriece.

Începând cu 1836, când poetul Cezar Bolliac, gazduit de boierul progresist I. Campineanu, descrie frumusețile locurilor acestea. Prin Campina își vor perinda pași nenumărate personalități culturale: Dimitrie Bolintineanu, I. Heliade Radulescu, B. Petriceicu - Hasdeu, G. Cosbuc, N. Grigorescu, C-tin Istrati, Eugen Jebeleanu, Geo Bogza etc., scriitori care și-au legat viața și opera de aceste meleaguri.

Orașul are și astăzi o viață culturală intensă și un nivel intelectual ridicat al locuitorilor săi.

Date istorice importante:

- 1864 - Domnitorul Alexandru Ioan Cuza decretează statutul de oraș pentru Campina;
- 1871 - Printul Stirbei devine unic proprietar al mosiei Campina;
- 1879 - Se inaugurează calea ferată Ploiești - Predeal;
- 1881 - Amenajarea primului stabiliment de băi salinice și sulfuroase, pe platoul Gafita;
- 1895 - Începe exploatarea modernă a titeiului, a cărui primă atestare scrisă datează din 1697;
- 1904 - Este fondată prima școală de maeștri sonori din lume în "Casa cu grifoni";
- 1913 - La Bănești, Aurel Vlaicu se prăbușește cu avionul său, încercând pentru a doua oară să treacă Carpații;
- 1919 și 1923 - Înființarea celor două licee, de fete, respective de băieți;
- 1970 - Înființarea Institutului de Cercetări pentru Petrol și Gaze;

Teren în suprafață de 1797 mp situat în Campina țarlăua 83, parcela 689





La trecerea în mileniul III, când aniversează 500 de ani de la atestarea documentară, Campina se prezintă ca un oraș civilizat, modern, bine îngrijit, meritându-și numele pe care-l primise la începutul secolului al XX-lea: "Orașul florilor".

OBIECTIVE TURISTICE

- MUZEUL MEMORIAL "N. GRIGORESCU";
- MUZEUL MEMORIAL "B.P. HASDEU";
- BIBLIOTECA MUNICIPALĂ "Dr. C. I. ISTRATI";
- CASA DE CULTURĂ "GEO BOGZA";
- CASA TINERETULUI;

Clasificarea zonei : proprietatea supusă evaluării este situată în intravilanul municipiului Campina, în zona de impozitare B , strada asfaltată, Zona este liniștită având în vedere faptul că circulația nu este intensă, mediul lasă impresia unei zone semicentrale. Ca și vecini mai importanți sunt : magazinul Kaufand , SC Citras SRL, BOSS Campina. Teren în suprafață de 1797 mp, situat în Campina tarla 83, parcela 689. Terenul a făcut parte dintr-o tarla mai mare ce a avut nr. cadastral 25180 , au fost întocmite acte de dezmembrare și a fost împărțit în 6 loturi. Obiectul evaluării îl face terenul ce reprezintă pe planul de situație lotul nr 3, intravilan cc, cu vecinii următori: SC CITRAS SRL, LOT 1, LOT 2, LOT 4, cu acces de 8 ml și intrare dintr-o alee ce face delimitarea între SC CITRAS și lotul în cauză, această alee de acces este reprezentată în planul de situație ca fiind lotul nr 5.

- **Categoria de folosință a terenului:** intravilan, categoria cc,
- **Utilități :** la strada: apă, gaze, energie electrică, stradă asfaltată, canalizare menajeră și pluvială. Canalizarea menajeră trece pe lotul 5 și deserveste lotul 1 și 2 , pe lângă gardul CITRAS , de aici se pot face racordările pentru subiectul în cauză. Canalizare pluvială este pe strada Salaj , racordările deasemenii se pot face de aici.
- **Caracteristici fizice ale terenului:** plan , cu acces direct din strada Salaj prin lotul nr 5, nebetonat.
- Din fotografiile anexate rezultă caracteristicile terenului .

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru , dar acest punct este teoretic și rareori atins , existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta . Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu , iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori să existe supra oferta sau exces de cerere și nu echilibru.

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

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea , tipul , vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul amplasării , design și restricții privind proprietățile , pe de alta

Teren în suprafață de 1797 mp situat în Campina tarla 83, parcela 689





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.

4.1.Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.

Studiind tendintele din ultimii ani , cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate de evaluat , in domeniul imobiliar , preturile de tranzactionare sunt in scadere. Tranzactiile sunt relativ rare la preturi sub nivelul ofertelor. Piata specifica a proprietatii de evaluat este piata imobilelor rezidentiale – teren liber .

Informatiile 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 de catre documentatiile cadastrale si autorizatiilor de construire;
- informatii preluate din baza de date a evaluatorului , de la vanzatori , cumparatori si alti participant pe piata imobiliara 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 docmentele 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.Mercador.ro , www.Tocmai.ro , www.Mervani.ro

Proprietatea imobiliara de evaluat este amplasata in intravilanul orasului Campina , judetul Prahova , cu destinatia teren pentru curti constructii. Avand in vedere caracterul specific piata specifica este restransa avand in vedere unicitatea amplasamentului si gradul de raritate fiind totodata destinata unui numar limitat de investitori , cumparatori.

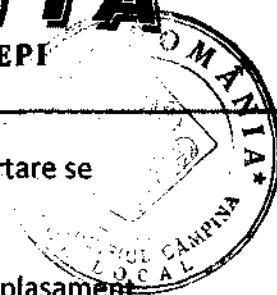
Au fost selectate din piata proprietati imobiliare comparabile si anume terenuri libere , amplasate in zona si oferite la tranzactionare sau inchiriere pentru a avea informatii despre nivelul chiriilor , estimarea ratei de capitalizare(proprietati comparabile).

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

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

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83,parcela 689





- In zona se inchiriaza spatii administrative cu 3-6 euro/mp, in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, amenajari, destinatie, preturile de ofertare se negociaza si ele difera de cele de inchiriere cu cca 10-20%
- in zona se inchiriaza spatii industriale cu 2-4 euro /mp in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, preturie 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 20-150 euro /mp ; iar pentru inchiriere se cere intre 1-3 euro/mp, preturile de ofertare difera de preturile de vanzare cu 10-20 %.
- in zona, ofertele pentru tranzactionare de proprietati similare sunt de 20-150 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, amenajari, destinatie.

4.2. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara , oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi , pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pretul imobilelor de acest tip ,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.

4.3. 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.

4.4. 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 cumparator 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

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlăua 83, parcela 689





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. ANALIZA DATELOR

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 metoda comparatiilor si abordarea pe baza venitului . Etapele 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.

5.1. Abordarea prin comparatii

Metoda comparatiei vanzarilor, se bazeaza pe principiu economic al substitutiei. Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera ca fiind libere pentru scopul evaluarii . Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinata in urma analizei preturilor de piata a terenurilor liber comparabile, pentru a cuantifica diferentele intre preturile platite sau cerute pe unitatea de suprafata, cauzate de diferentele caracteristicilor specific ale proprietatilor sau tranzactiilor (numite elemente de comparative). S-au selectat proprietati comparabile, teren liber, oferite spre tranzactionare in zona si s-au atasat in capitolul anexe (1,2,3,4). 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:

1. Teren, central, 846 mp, 99eur/mp, deschidere 16 ml, plan, toate utilitatile la hotar
2. Teren, semicentral, 7417 mp, deschidere 34 ml, 42 eur/mp, plan, toate utilitatile la hotar
3. Teren, semicentral, 1072 mp, 35eur/mp, deschidere 16 ml, plan, toate utilitatile la hotar
4. Teren, semicentral, 1139 mp, 34 eur/mp, deschidere 17 ml, plan, toate utilitatile la hotar

Explicatii pentru corectii.

Pretul de oferta/vanzare: pentru comparabilele 1 ,2,3 si 4 , fiind oferte , s-a considerat o marja de negociere de 20%.

Aceasta ajustare nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie) , ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii)

Localizare : corectia pentru localizare a fost facuta la pretul validat de piata , pentru zona subiectului. S-a aplicat o corectie intre -5% procente in minus comparabilelor

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlăua 83, parcela 689





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

fata de subiect, deasemeni la aplicarea acestor corectii s-a avut in vedere ca zona este semirezidentiala spre industrial. Comparabilei 4 nu i s-a aplicat corectie fiind tot in zona semicentrala.

Suprafata: Au fost aplicate corectii, functie de diferentele de marime ale terenului, dintre subiect si comparabile, deoarece piata confirma aceeaasi atractivitate pentru suprafetele de teren mai mici. La comp 1.3.4 au fost aplicate corectii de -3%, iar comparabilei 2 ce are o suprafata mult mai mare fata de subiect (7417 mp) i s-a aplicat o corectie in minus de 15 procente.

Acces la proprietate (front stradal): cele patru proprietati comparabile difera fata de subiect prin accesul la frontul stradal, am luat in calcul suprafetele de teren versus deschiderile stardale ale fiecareia in parte. Am aplicat corectie de -1% comparabilelor c1, c2, c3, c4, deoarece are deschideri mai mari fata de subiect si fata de cerintele actuale.

Destinatie Au fost aplicate corectii comparabilelor c1, c3, c4 de 1 procent in minus, deoarece acestea sunt in rezidentiala iar subiectul se afla mai mult in zona industriala. Comparabilei 2 i s-a aplicat o corectie de 3 procente in plus, deoarece ea este in zona de faneata fata de subiect ce este in zona semirezidentiala.

Forma: Au fost aplicat corectii de 5 procente in minus comp c1 si c2, deoarece au inclinatie mica. Comparabilelor c3 si c4 nu li s-a aplicat corectii fiind plana ca si subiectul.

Amenajari: Ata subiectul cat si comparabilele sunt libere deci nu au fost aplicate corectii.

Dreptul de proprietate: am dat tuturor comparabilelor o corectie de 0 procente, consideran proprietate deplina.

Utilitati: Comparabilele noastre au toate utilitatile dar fiind terenuri virane acestea sunt la hotar, la fel si subiectul, prin urmare nu au fost aplicate corectii.

Rezultatul evaluarii

Rezultatele obtinute in urma analizei comparative succesive si a corectiilor impuse de diferentieri, arata ca cea mai apropiata de proprietatea de evaluat este comparabila 4, cu corectia totala procentuala bruta cea mai mica si cu numarul minim de corectii, fapt ce justifica alegerea pretului unitar de 27 E/mp pentru terenul de evaluat. Astfel, cu valabilitate la data evaluarii, valoarea de piata estimata prin aceasta metoda, pentru terenul in suprafata de 1797 mp este: 48519 euro.

Valoarea de piata a terenului estimata prin comparatii este: 27 euro/mp, respectiv:
1 eur=4.4030 lei

Vp = 48519 euro

Vp= 213.000 lei

Valoarea nu contine TVA.

5.2. Abordarea prin venit (metoda capitalizarii veniturilor din chirii)

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe (sau metoda capacitatii beneficiare). Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii care confera anumita valoare unui bun sau proprietati cumparate numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83, parcela 689





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



cazul proprietatii , aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua problem metodologice si practice:

- Determinarea maririi venitului anual reproductibil
- Stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create astfel.

Estimarea ratei de capitalizare (c)

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri , vanzari , cumparari).

Relatia de calcul a valorii de randament a proprietatii imobiliare prin metoda de venit este :

$V_{cb} = V_{Br} / C$, unde :

C = rata de capitalizare

Vbr = venit brut anual reproductibil

Au fost identificate proprietati comparabile, de la care a pornit calcularea ratei de capitalizare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului, privind tranzactii de proprietati imobiliare , sintetizate in lucrare, rata de capitalizare pentru proprietati similare cu proprietatea imobiliara evaluata (din punct de vedere al amplasarii , caracteristicilor fizice, utilizare etc) se situeaza in intervalul 9.6% - 10.88 %.

Au fost selectate si utilizate urmatoarele comparabile din piata:

1. Teren semicentral, 4000 mp, 0.75 eur/mp, 3000eur/luna, deschidere 59 ml
2. Teren semicentral, 526 mp, 2 eur/ mp, 1050eur/luna 24 ml deschidere
3. Teren Banesti, 11445 mp, 0.5 eur/mp, 5722 eur/luna, deschidere 67mp
4. Teren, dn1, 11.000mp, 1.22eur/mp, 13500eur/luna, deschidere 85ml

Conform cazurilor selectate am facut o medie aritmetica a chiriilor solicitate , astfel a rezultat o chirie medie de 1.00 euro /mp, in zona de interes a noastra. In baza acestor date pe care le-am corelat cu ofertele de vanzare mai sus prezentate, am calculat rata de capitalizare.

Pentru determinarea valorii proprietatii s-a utilizat o rata de capitalizare de 8 % , situate intre rata de capitalizare a proprietatilor 1 si 4 , care reprezinta tranzactii recente.

Estimarea ratei de capitalizare este prezentata in ANEXA 2 . Se estimeaza rata de capitalizare din piata 8 %. Analiza datelor de piata este efectuata in ANEXA 3 – Abordarea prin venit. Valoarea terenului :

Valoarea de piata a terenului estimata prin venit este: 29eur/mp

$V_p = 53.000$ euro

$V_p = 235.000$ lei

Valoarea nu contine TVA

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlawa 83, parcela 689





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



6. Rezultatul evaluarii. Opinia evaluatorului.

Metodologia de evaluare include abordarea prin comparatii si abordarea prin metode de venit abordari considerate adecvate scopului evaluarii . Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari s-a tinut cont si la fluctuatia de piata, cerere ,oferta, cand la negociere deobicei vanzatorul obtine un pr t mai mic fata de cel cerut initial.Datele utilizate sunt pertinente si suficiente . In urma aplicarii metodelor de evaluare au rezultat urmatoarele valori:

Abordarea prin comparatii :

Vp = 213.000 lei

Abordarea prin venit :

Vp = 235.000 lei

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 abordarea prin comparatii si este:

Vp = 213.000 lei

Valoarea nu contine TVA

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlăua 83,parcela 689





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXE La Raportul de evaluare

1. Fotografii ale amplasamentului
2. ANEXA 1 abordarea prin comparatia vanzarilor
3. ANEXA 2 Estimarea ratei de capitalizare
4. ANEXA 3 Abordarea prin venit
5. Harti
6. Acte cadastrale

Economist Constanta ENE,
Expert Tehnic Judiciar EPI
Expert evaluator ANEVAR
Legitimatie nr 12447



Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83, parcela 689





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXA NR. 1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

teren petrolistului 1797 mp,,tarla 83,parcela 689,nr cadastral 25262

ZONA B , ,asfalt canalizare pluviala si menajera

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	1797	846	7417	1072	1139
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		99	42	35	34
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		100,00	42	35	34
Conditii vanzare (20% mai putin fata de oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
-20%					
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-19,8	-8,4	-7	-6,8
Pret corectat(Euro/mp)		80	33,6	28	27,2
Localizare	petrolistului	central	campinita	slobozia	semicentra l
Corectie procentuala		-5%	-5%	-5%	0%
Valoarea corectiei(euro/mp)		-4	-1,68	-1,4	0
Pret corectat(Euro/mp)		76	32	27	27
Acces	8	16	34	16	17
Corectie procentuala		-1%	-1%	-1%	-1%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,8	-0,336	-0,28	-0,27
Pret corectat(Euro/mp)		75	31,58	26,32	26,93
Destinatia	cc	cc rezidential	faneata	cc rezidential	cc rezidential
Corectie procentuala		-1%	3%	-1%	-1%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,80	2,40	-0,28	-0,27
Pret corectat(Euro/mp)		74,40	33,98	26,04	26,66

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83,parcela 689

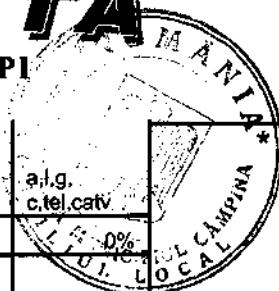




FNE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Utilitati(apa,lumina,gaze,canalizare)	a.l.g. c.la strada	a.l.g. c.tel.catv	a.l.g. c.tel.catv,posibilitati	a.l.g. c.tel.catv	a.l.g. c.tel.catv
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat(Euro/mp)		74,40	33,98	26,04	26,66
Forma teren/ riscuri	plat	inclinatie mica	inclinatie mica	plat	plat
Corectie procentuala		-5%	-5%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-4	-1,68	0	0
Pret corectat		70,4	32,30	26,04	26,66
Amenajari	liber	liber	liber	liber	liber
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		70,40	32,30	26,04	26,66
Suprafata	1797	846	7417	1072	1139
Corectie procentuala		-3%	-15%	-3%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,40	-5,04	-0,84	0,00
Total corectie bruta(suma corectiilor)		31,80	14,74	9,80	7,34
Total corectie bruta (%)suma procentelor)		35%	43%	30%	2%
Se alege comparabila 4 (corectia procentuala bruta cea mai mica)					
Valoarea estimata teren					
					4,403 lei

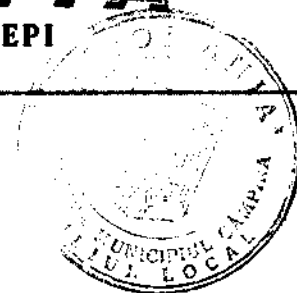
Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83,parcela 689





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 2

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata	846	180	535	400	
Venit Brut Potential (EUR/an)chiria*12 luni	10152	2160	6420	4800	0
Grad de neocupare (5% din VBP)	507,6	108	321	240	0
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	9644,4	2052	6099	4560	0
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	964,44	205,2	609,9	456	0
Venit Net din Exploatare (EUR/an) (VNE)	8679,96	1846,8	5489,1	4104	0
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	84000	25000	53500	45000	30000
Corectie procentuala la tranzactie	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei	-4200	-1250	-2675	-2250	-1500
Valoarea corectata a proprietatii (EUR)	79800	23750	50825	42750	28500
Rata de capitalizare (%)=(VNE/Val corectata)	10,88	7,78	10,80	9,60	0,00

Rata de capitalizare = VNE/ Valoarea corectata a proprietatii

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83,parcela 689





ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

teren petrolistului 1797 mp,,tarla 83,parcela 689,nr cadastral 25262

ZONA B , ,asfalt canalizare pluviala si menajera

Chiria lunara medie (EUR/luna)	1	1797
Total chirie (EUR/luna)		1797
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		21564
Total VBP (eur/an)		21564
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		19407,6
Total VBE (EUR/an)		19407,6
Cheltuieli exploatare	3%	582,228
Venit net efectiv (EUR/an) VNE		18825,372
Total VNE (EUR/an)		18825,372
Rata de capitalizare RC		8%
Multiplicator (=1/RC)		12,50
Valoare randament (EUR)(=VNE/RC)		235.317,15
Valoare randament (EUR)(=VNE*multiplicatorul		235.317,15

29,74109

Teren in suprafata de 1797 mp situat in Campina tarlaua 83,parcela 689



EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnații: Albu Elena, Nistor Marian, Zăgan Horațiu - Teodor, Enache Dragomir și Pițigoi Ioan – Adrian, consilieri locali ai municipiului Câmpina, membri ai Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe financiare europeană, administrarea domeniului public și privat, în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al municipiului Câmpina, înaintăm la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.797,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr., T 83, P Cc 689, Nr. cadastral 25262, CF nr. 25262.**

Prin H.C.L. nr.77/30 mai 2013 Consiliul local al municipiului Câmpina a aprobat dezmembrarea terenului în suprafață de 10.500,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Petrolistului, f.nr., T83, Parcela 689 în 6 (șase) loturi, din care 2(două) reprezintă drumul de acces și parcare publică și concesionarea, prin licitație publică a 4 (patru) loturi din cele 6 (șase).

Ca urmare a desfășurării licitațiilor în termenul de valabilitate a hotărârii au fost concesionate lotul nr.1 și lotul nr.2, iar pentru loturile nr.3 și nr.4 nu au fost încheiate contracte de concesiune.

Având în vedere faptul că lotul nr.3 și nr.4 sunt inventariate în domeniul privat al Municipiului Câmpina nu se mai poate urma procedura concesionării prin licitație publică a acestor terenuri, singura posibilitate legală de a le valorifica fiind vânzarea prin licitație publică.

Prețul de pornire a licitației pentru lotul nr.3 este stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Ene Constanța și este în cuantum de 27 euro/m.p. (fără T.V.A.).

Cadrul legal aplicabil:

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

CONSILIERI,

Albu Elena _____
Nistor Marian _____
Zăgan Horațiu – Teodor _____
Enache Dragomir _____
Pițigoi Ioan – Adrian _____

