

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării unui apartament construit prin
Agenția Națională pentru Locuințe, situat în Municipiul Câmpina,**

Având în vedere referatul de aprobare nr.4.712/21 februarie 2020 al membrilor Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, prin care propun aprobarea vânzării unui apartament construit prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în Municipiul Câmpina, [redacted]
Nr.Cadastral/CF [redacted]

Ținând seama de:

- raportul nr.4.713/21 februarie 2020, promovat de Direcția juridică - Compartimentul îndrumare asociații de proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.4.714/21 februarie 2020, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe financiare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;

- avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.

- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.4.715/21 februarie 2020;

- H.C.L. nr.34/25 februarie 2016 privind aprobarea Procedurii de vânzare a locuințelor cu chirie, pentru tineri, construite prin A.N.L., din Municipiul Câmpina;

În conformitate cu prevederile:

- art.4, alin.(1), alin.(3), lit."a", alin.(4), alin.(8) și alin.(9) și art.10, alin.(2), lit."d" din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.6, alin.(3), art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;

- art.129, alin.(14) și art.363, alin.(6) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1.(1) – Se aprobă vânzarea unui apartament construit prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în Municipiul Câmpina, [redacted]
[redacted] identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Perfectarea contractului de vânzare – cumpărare între Municipiul Câmpina și solicitant se va face prin înscris autentic, cu suportarea cheltuielilor notariale de către cumpărător și cu respectarea condițiilor și clauzelor contractuale impuse prin legislația aplicabilă în materie, în termen de 60 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri.

Art.2. – Prețul de vânzare al apartamentului construit prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Nr.Cadastral/CF [redacted] este de 194.285,00 lei (T.V.A. inclus) și reprezintă valoarea de inventar, stabilită conform Raportului de evaluare nr.15/25 aprilie 2019, a bunurilor imobile aflate în domeniul public și privat al Municipiului Câmpina, întocmit la 31 decembrie 2018, completat prin Raportul de evaluare nr.45/9 septembrie 2019, conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. – Cumpărătorul va achita prețul locuinței conform modalității de plată stabilite în Anexa nr.1 și comisionul de 1% din valoarea apartamentului, datorat unității vânzătoare, odată cu autentificarea contractului de vânzare – cumpărare.

Art.4. – Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferente acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.5. – Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, poate împuternici, în condițiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina contractul de vânzare – cumpărare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitant.

Art.6. – Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției investiții;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Compartimentului îndrumare asociații de proprietari;
- Persoanei nominalizate în Anexa nr.1.

Președinte de ședință,
Consilier,
dl.Enache Dragomir



Contrasemnează,
Secretar,
jr.Moldoveanu Elena



Câmpina, 27 februarie 2020
Nr. 39

ANEXA nr.1
la H.C.L. nr.39/27 februarie 2020

Președintele ședinței,
Consilier,
dl.Enache Dragomir



Nr. Crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	ADRESA	PREȚ VÂNZARE	MODALITATE DE PLATĂ
1.			194.285,00 lei (T.V.A. inclus)	194.285,00 lei (T.V.A. inclus) - integral

CABINET INDIVIDUAL POPESCU CRISTIAN
Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru titular ANEVAR
Legitimatie nr. 15433
Curtea de Argeș, str. Despina Doamna, nr. 41, jud. Argeș
Email: office.cristianpopescu@yahoo.com
Telefon 0745 53 64 78; fax 0248/ 721503

ANEXA NR.2.
la H.C.L. nr. 39
din 21 FEB. 2020
Președinte sedinței,
Consilier,
dl. Enache Arăgăruș
[Signature]

Nr. 15/25.04.2019

RAPORT DE EVALUARE

BUNURI IMOBILE
AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUN. CÂMPINA, JUD.
PRAHOVA



Întocmit
Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
Ec. POPESCU CRISTIAN

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al prestatorului
POPESCU CRISTIAN – în calitate evaluator și al destinatarului

CABINET INDIVIDUAL POPESCU CRISTIAN
Evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru titular ANEVAR

Legitimație nr. 15433

Curtea de Argeș, str. Despina Doamna, nr. 41, jud. Argeș

Email: office.cristianpopescu@yahoo.com

Telefon 0745 53 64 78; fax 0248/ 721503

Nr. 45/09.09.2019

RAPORT DE EVALUARE - COMPLETARE

BUNURI IMOBILE
AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUN. CÂMPINA, JUD. PRAHOVA



Întocmit

Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR

Ec. POPESCU CRISTIAN

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al prestatorului

POPESCU CRISTIAN – în calitate evaluator și al destinatarului

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

UAT CÂMPINA, JUD. PRAHOVA

În legătură cu prevederile contractului de prestări servicii, avem plăcerea să vă prezentăm concluziile raportului de evaluare.

Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă bunurile imobile aflate în domeniul privat al mun. Câmpina, jud. Prahova, după cum urmează:

- Spații locative situate în mun. Câmpina, strada [redacted] Prahova, după cum urmează:

Nr crt	strada	nr.	bloc	Scara	Număr apartament	Suprafata construită-mp
1	[redacted]	1D	[redacted]	A	1	78,53
2		1D		B	2	98,74
3		1D		B	3	98,74
4		1D		B	8	98,73
5		1D		B	9	98,73
6		1D		A	11	98,73
7		1D		A	12	98,73

Bunurile imobile au fost evaluate în condițiile termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul punctului 18, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; bunurile sunt fără „restricții deosebite de utilizare” impuse de formă, dimensiuni, utilitate putându-se proceda la estimarea unei „valori juste”, utilizabilă pentru scopul exprimat

Scopul evaluării

Evaluarea a fost solicitată pentru stabilirea valorii bunurilor imobile aflate în domeniu privat al mun. Câmpina, jud. Prahova și evidențierea rezultatelor evaluării în contabilitatea instituției la valoarea justă. Evaluarea nu va putea fi folosită în alte scopuri (garantarea împrumutului, vânzare cumpărare, despăgubiri etc)

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că cea mai bună utilizare a proprietății este cea de SPAȚIU REZIDENȚIAL, destinație pe care o avea proprietatea la data efectuării inspecției.

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc la capitolul „Prezentarea datelor”
Datele referitoare la drepturile reale sunt prezentate detaliat la cap. „Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică”

Tipul valorii estimate

Potrivit contractului de prestări servicii încheiat, tipul valorii solicitate este „**valoarea justă**”

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă (definiție conf. Normelor contabile) ”prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Clientul și destinatarul lucrării

Clientul acestui raport de evaluare este UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova cu sediul în mun. Câmpina, Bulevardul Culturii, nr.18, jud. Prahova

Destinatarul acestui raport de evaluare este UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova cu sediul în mun. Câmpina, Bulevardul Culturii, nr.18, jud. Prahova

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării

Dreptul evaluat este un drept real, altul decât dreptul de proprietate, asupra bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al UAT Câmpina, conferit de către titularul dreptului de proprietate. Descrierea acestui drept este menționată la capitolul „Descrierea juridică a proprietății”, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (*fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda proprietarului în același timp și destinatar*).

Data evaluării

Prezentul raport a fost întocmit pentru data de **31.12.2018**. Data evaluării este **31.12.2018**

Inspekția

Inspekția bunurilor aflate în domeniul privat al mun. Câmpina a fost efectuată de evaluator, împreună cu reprezentanții UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova. Inspekția efectuată a constatat în identificarea și vizualizarea bunurilor imobile. De asemenea cu ocazia inspekției au fost notate caracteristicile fizice și elementele de identificare pentru bunurile evaluate..

Amploarea investigației

Activele evaluate au fost inspectate vizual de evaluator. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării, nu a testat funcționalitățile și parametrii de funcționare, nu a apelat la expertize tehnice externe și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

Misiunea noastră de evaluare este limitată după cum urmează:

- Nu am desfășurat investigații oficiale în legătură cu dreptul real asupra bunurilor iar întocmirea prezentului raport s-a realizat exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de către client. În situația în care aceste documente se dovedesc a fi false, prezentul raport de evaluare va fi revizuit;
- Nu am desfășurat investigații oficiale la autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a bunurilor imobile, ci ne vom baza pe documentele și informațiile furnizate de către client;
- Nu am desfășurat investigații oficiale la autoritățile de mediu cu privire la situația bunurilor imobile în ceea ce privește mediul;
- Prezentul raport de evaluare nu exprimă o opinie privind situația juridică a bunurilor, verificarea situației juridice a bunurilor, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea.
- De asemenea, prezentul raport de evaluare nu reprezintă o inventariere a domeniului privat al mun. Câmpina, jud. Prahova. Întocmirea prezentului raport s-a realizat în baza evidențelor contabile ale instituției, puse la dispoziția evaluatorului în format electronic
- Nu am desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către client, și vom presupune că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea noastră va fi revizuită

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum și analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul a optat pentru valorile obținute prin abordarea prin venit, detaliate în capitolele de mai jos

Având în vedere cele de mai sus valorile obținute sunt:

Valoarea justă estimată la data de 31.12.2018 pentru Spații locative situate în mun. Cîmpina, strada [redacted] Prahova, după cum urmează

Nr crt	strada	nr.	bloc	Scara	apartam.	suprafata construită	Valoare justa la 31.12.2018 lei
1	[redacted]	1D	[redacted]	A	1	78,53	161.904
2		1D		B	2	98,74	194.285
3		1D		B	3	98,74	194.285
4		1D		B	8	98,73	194.285
5		1D		B	9	98,73	194.285
6		1D		A	11	98,73	194.285
7		1D		A	12	98,73	194.285

Argumentarea valorii

-Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport

-Valoarea estimată în LEI este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietăților, a piețelor, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe orice piață valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul euro nu este neapărat liniară;

-Valoarea este o predicție și valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu. Valoarea este subiectivă și evaluarea este o opinie asupra unei valori.

-Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă

Evaluator

Popescu Cristian

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca evaluator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ediția 2018 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că am respectat codul deontologic al ANEVAR și că prezentul raport de evaluare se supune normelor. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de aceasta tranzacție, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare. Nu îmi asum responsabilitatea pentru informațiile furnizate de către client și reprezentanții acestuia, aceștia au fost informați cu privire la falsul în declarații, drept urmare toate aceste informații se regăsesc atașate la prezentul raport la capitolul anexe.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator
Popescu Cristian

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți în baza contractului de prestări servicii în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora

1.	EVALUATOR																																														
	Numele și prenumele	POPESCU CRISTIAN. Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către POPESCU CRISTIAN și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara celor identificate mai jos. Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației)																																													
	Legitimăție ANEVAR	Nr. 15433																																													
	Parafa	Nr. 15433 – valabilă 2019																																													
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: CURTEA DE ARGEȘ, jud. Argeș ▪ str. Despina Doamna, nr. 41 ▪ Telefon: 0745.536478 ▪ Fax: 0248.721503 ▪ E-mail: office.cristianpopescu@yahoo.com																																													
2.	2.1. CLIENT	Clientul acestui raport de evaluare este UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova cu sediul în mun. Câmpina, Bulevardul Culturii, nr.18, jud. Prahova																																													
	2.2. DESTINATARUL RAPORTULUI	Prezentul raport de evaluare se adresează către UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova cu sediul în mun. Câmpina, Bulevardul Culturii, nr.18, jud. Prahova. Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț																																													
3.	Scopul evaluării	Evaluarea mijloacelor fixe a fost solicitată pentru înregistrarea în contabilitatea instituției la valoarea justă. A fost evaluat dreptul real, altul decât dreptul de proprietate, asupra bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al UAT Câmpina, conferit de către titularul dreptului de proprietate. Prezenta evaluare va fi utilizată numai în scopul precizat. Valoarea rezultată în acest raport este valabilă la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau ale caracteristicilor proprietății evaluate.																																													
4.	PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Prezentul raport de evaluare se referă la următoarele bunuri: -Spații locative situate în mun. Câmpina, jud. Prahova, după cum urmează: <table><thead><tr><th>Nr crt</th><th>strada</th><th>nr.</th><th>bloc</th><th>Scara</th><th>Număr apartament</th><th>Suprafata construită-mp</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td rowspan="7"> </td><td>1D</td><td rowspan="7"> </td><td>A</td><td>1</td><td>78,53</td></tr><tr><td>2</td><td>1D</td><td>B</td><td>2</td><td>98,74</td></tr><tr><td>3</td><td>1D</td><td>B</td><td>3</td><td>98,74</td></tr><tr><td>4</td><td>1D</td><td>B</td><td>8</td><td>98,73</td></tr><tr><td>5</td><td>1D</td><td>B</td><td>9</td><td>98,73</td></tr><tr><td>6</td><td>1D</td><td>A</td><td>11</td><td>98,73</td></tr><tr><td>7</td><td>1D</td><td>A</td><td>12</td><td>98,73</td></tr></tbody></table> Proprietar Bunurile evaluate fac parte din domeniul prvat al UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova cu sediul în mun. Câmpina, Bulevardul Culturii, nr.18, jud. Prahova		Nr crt	strada	nr.	bloc	Scara	Număr apartament	Suprafata construită-mp	1		1D		A	1	78,53	2	1D	B	2	98,74	3	1D	B	3	98,74	4	1D	B	8	98,73	5	1D	B	9	98,73	6	1D	A	11	98,73	7	1D	A	12	98,73
Nr crt	strada	nr.	bloc	Scara	Număr apartament	Suprafata construită-mp																																									
1		1D		A	1	78,53																																									
2		1D		B	2	98,74																																									
3		1D		B	3	98,74																																									
4		1D		B	8	98,73																																									
5		1D		B	9	98,73																																									
6		1D		A	11	98,73																																									
7		1D		A	12	98,73																																									
5.	Baza de evaluare	Evaluarea realizată conform acestui raport de evaluare, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii juste a mijloacelor fixe așa cum este definită în Standardele de Evaluare ediția 2018. La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate la pct. 17																																													
	Tipul valorii	Conform solicitării se urmărește estimarea valorii mijloacelor fixe pentru																																													

		înregistrarea în contabilitate înțelegând prin această exprimare "valoare justă". <i>Valoarea de piață</i> este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. <i>Valoarea justă</i> este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Valoarea justă (definiție conf. IFRS 13) "prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți"	
6.	Data evaluării	Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada decembrie 2018. Data evaluării este 31.12.2018. Curs valutar valabil la data evaluării: 1 euro=4,6639 lei	
7.	Data inspecției	Inspecția bunurilor aflate în domeniul privat al mun. Câmpina a fost efectuată de evaluator, împreună cu reprezentanții UAT a mun. Câmpina, jud. Prahova în perioada 13.03.2019-12.04.2019.. De asemenea cu ocazia inspecției au fost notate caracteristicile fizice și elementele de identificare pentru bunurile evaluate... S-au realizat fotografii din mai multe puncte ale imobilelor. Nu au fost efectuate investigații privind contaminării.	
8.	Data întocmirii raportului de evaluare	Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pentru data de 31.12.2018	
9.	Conformitatea cu standardele de evaluare	Întocmirea prezentului raport de evaluare a fost realizată conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția 2018 compusă din: -SEV 100- Cadrul general -SEV 101- Termenii de referință ai evaluării -SEV 102-Implementare -SEV 103-Raportate -SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare -SEV 300- Evaluări pentru raportarea financiară -GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile	
10.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	Au fost recepționate următoarele documente, puse la dispoziție de către client: - Procol de predare primire nr. 337/25.11.2015 - Procol de predare primire nr. 338/25.11.2015 - Procol de predare primire nr. 339/25.11.2015 - Procol de predare primire nr. 340/25.11.2015 - Procol de predare primire nr. 341/25.11.2015 - Procol de predare primire nr. 342/25.11.2015 - Procol de predare primire nr. 343/25.11.2015 - Extras de carte funciară pentru informare nr. 12100/15.05.2019	
11.	Limitări privind documentarea și analizele necesare în scopul evaluării	Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării ☐ Identificarea bunurilor ☐ Evaluatorul a examinat documentele puse la dispoziție și a identificat bunurile evaluate. Responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea bunurilor revine clientului. - ☐ Cu ocazia identificării bunurilor s-au realizat fotografii, s-au notat caracteristicile tehnico-fizice Misiunea noastră de evaluare este limitată după cum urmează: - Nu am desfășurat investigații oficiale în legătură cu dreptul asupra bunurilor iar întocmirea prezentului raport s-a realizat exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de către client. În situația în care aceste documente se dovedesc a fi incorecte, prezentul raport de evaluare va fi revizuit; - Suprafețele spațiilor evaluate au fost preluate din documentele prezentate (protocoalele de predare primire menționate la punctul 10) - Prezentul raport de evaluare nu exprimă o opinie privind situația juridică a bunurilor, verificarea situației juridice a bunurilor, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea. - Prezentul raport de evaluare nu reprezintă o inventariere a domeniului privat al	

		mun. Câmpina, jud. Prahova. Întocmirea prezentului raport s-a realizat în baza evidențelor contabile ale instituției, puse la dispoziția evaluatorului în format electronic - Identificarea apartamentelor și spațiilor locative care fac parte din domeniul privat s-a realizat doar din exteriorul clădirii, evaluatorul neavând acces în interior. În aceste condiții, pentru estimarea valorii juste prin metoda capitalizării venitului, s-a luat în considerare starea finisajelor interioare ca fiind bună - Nu am desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către client, și vom presupune că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea noastră va fi revizuită	
--	--	---	--

12.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dreptul evaluat este un drept real, altul decât dreptul de proprietate, asupra bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al UAT Cămpina, conferit de către titularul dreptului de proprietate: Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza următoarelor documente: ▪ Procol de predare primire nr. 337/25.11.2015 ▪ Procol de predare primire nr. 338/25.11.2015 ▪ Procol de predare primire nr. 339/25.11.2015 ▪ Procol de predare primire nr. 340/25.11.2015 ▪ Procol de predare primire nr. 341/25.11.2015 ▪ Procol de predare primire nr. 342/25.11.2015 ▪ Procol de predare primire nr. 343/25.11.2015 ▪ Extras de carte funciară pentru informare nr. 12100/15.05.2019 În ANEXĂ sunt prezentate copiile acestor documente <i>Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind dreptul asupra proprietății supuse evaluării în situația în care sunt alte documente și nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului.</i>	
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Documentații cadastrale, fișa corpului de proprietate, extras de carte funciară și încheieri de intabulare	
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrisurile din Cartea Funciară	▪ Transformări prin extinderi, reconfigurări, etc., cu autorizație sau fără – Nu este cazul ▪ Eroare la înregistrarea datelor (adresa eronată/ numele proprietarului eronat etc.) – nu este cazul	
	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Au fost prezentate documentații cadastrale, fișa corpului de proprietate, extras de carte funciară și încheieri de intabulare pentru informare	

13.	Sursele de informații	Sursele de informații care au stat la baza prezentului raport de evaluare sunt: A. Informații primite de la client - elemente și date de identificare ale proprietăților imobiliare evaluate aflate în domeniul privat – identificare fizică, delimitare, amplasament - documentele privind bunurile evaluate și prezentate la pct 12 - scopul evaluării Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului B. Informații colectate de evaluator - metodologia de evaluare ANEVAR - Anunțuri și publicații din presă privind ofertele (închirierile) de proprietăți similare precum și comparabilele de piață utilizate în raport - lucrarea „Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire clădiri industriale, - Inspectia la fața locului a proprietăților imobiliare implicate	
-----	------------------------------	--	--

14.	Clauza de nepublicare	Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară	
-----	------------------------------	--	--

15.	Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea	
-----	--	--	--

		clientului. Acest raport este destinat scopului precizat la pct.3 și destinatarului precizat la pct.2. Acest raport este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță
16.	Descrierea raportului	Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

17. Ipoteze și condiții limitative

17.1. IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit având la bază ipoteza dreptului deplin de proprietate.

Bunurile evaluate ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data inspecției

Suprafețele spațiilor au fost luate în calcul pe baza documentelor de proprietate avute la dispoziție (prezentate de proprietar), respectiv protocoalele de predare primire, fără a se face măsurători suplimentare.

Identificarea spațiilor locative care fac parte din domeniul privat s-a realizat doar din exteriorul clădirii, evaluatorul neavând acces în interior. În aceste condiții, pentru estimarea valorii juste prin metoda capitalizării venitului, s-a luat în considerare starea finisajelor interioare ca fiind medie

În cazul spațiilor evaluate, valoarea justă exprimată în acest raport nu este valoarea de înlocuire conform Ordinului 5396/2018 în vederea vânzării locuințelor pentru tineri și a prevederilor legii 152/1998, cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe

17.2.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

* Evaluatorul a examinat planurile de amplasament și delimitare imobil vizate de ANCPI/OCPI (la clădirile pentru care au fost prezentate astfel de planuri) și a identificat clădirile evaluate împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate

* Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate iar prezentul raport de evaluare va fi revizuit

* Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (plan de amplasament vizat, inventarul bunurilor din domeniul public și privat); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință

* Nu am desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către client, și vom presupune că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea noastră va fi revizuită

* Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).

* Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente

* Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor în legătură cu bunurile evaluate în cauză și își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

* Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca întreg și nu va putea folosit parțial. A fost realizat numai pentru uzul destinatarului și numai în scopul declarat

* Situația actuală a bunurilor și informațiile disponibile au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate.

* Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

* Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

* Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică și economică a acestuia, ulterioară evaluării

* Bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația de la data evaluării, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a lor (pe perioada de proceduri insolvenței), care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;

* Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase

* În timpul efectuării identificării bunurilor supuse evaluării, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestuia, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală, în cazul în care nu s-a menționat altceva; Orice neconcordanță între situația „luată în calcul” de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție, pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanțelor

* Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie bunurile evaluate, fie dreptul de proprietate și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhiva de garanții mobiliare, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. Bunurile se evaluează pe premisa că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

* Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la OCPI, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. Proprietatea imobiliară se evaluează pe premisa că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă

* Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

* Conținutul acestui raport este confidențial. El nu va fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și în

prealabil al evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate în nici o circumstanță, față de o persoană care să poată face uz de el.

* Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

* Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe

17.2.3. Condiții limitative impuse evaluării

- Posesia acestui raport în original sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit în scris;
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport;
- În pregătirea evaluării au fost folosite acele planuri și specificații avute la dispoziție.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de existența unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în acest raport nu are legătură cu valoarea de asigurare

18. DESCRIEREA BUNURILOR

Descrierea juridică:

Spațiile evaluate reprezintă apartamente de tip ANL realizate din conform legii 152/1998, cu modificările și completările ulterioare privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe. Edificarea blocului din care fac parte apartamentele evaluate a fost realizată în baza autorizației de construire nr. 392/03.09.2008 eliberată de către Primăria Cîmpina în favoarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a contractelor de construire emise în favoarea beneficiarilor persoane fizice. Apartamentele evaluate sunt în administrarea UAT Cîmpina, făcînd parte din domeniul privat

Astfel, obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie „apartamente de tip ANL” aflate în domeniul privat al Municipiul Cîmpina, Jud. Prahova, după cum urmează:

Nr ert	strada	nr.	bloc	Scara	Număr apartament	Suprafata construită- mp
1		1D		A	1	78,53
2		1D		B	2	98,74
3		1D		B	3	98,74
4		1D		B	8	98,73
5		1D		B	9	98,73
6		1D		A	11	98,73
7		1D		A	12	98,73

Descrierea amplasamentului

Municipiul Cîmpina este situat în județul Prahova, al 3-lea județ ca mărime al țării. Amplasată într-un adevărat amfiteatru natural, Cîmpina se afla pe două coordonate esențiale ale continentului: paralela de 45 de grade Nord (la fel cu New York-ul) și meridianul 26. Natura a distribuit în cote aproape egale

toate formele de relief, dând un farmec aparte acestor meleaguri. Lanțurile muntoase cu vârfuri de până la 2.507 m crestele înzăpezite tot anul din împrejurimile vârfului Omul, întinse pășuni alpine și până la nesfârșitele păduri seculare, toate înnobilate de o bogată și variată floră și de un neasemuit fond cinegetic, patronat de capra neagră și ursul carpatin. Câmpina se află pe Valea Prahovei, la 30 km depărtare față de Ploiești (reședința județului Prahova) și la 90 km de Brașov. Așezat la o altitudine medie de 450 m, orașul se înscrie în zona subcarpatică. Este mărginit la nord de râul Câmpinița, la est de râul

Doftana, iar la vest de râul Prahova. Cele trei râuri au reușit să modeleze terasa Câmpinei, transformând-o într-o platformă triunghiulară, cu pante mai line ori mai abrupte, care se întinde pe o suprafață de 2.423 hectare, având o ușoară înclinare pe direcția nordsud

Căi de acces:

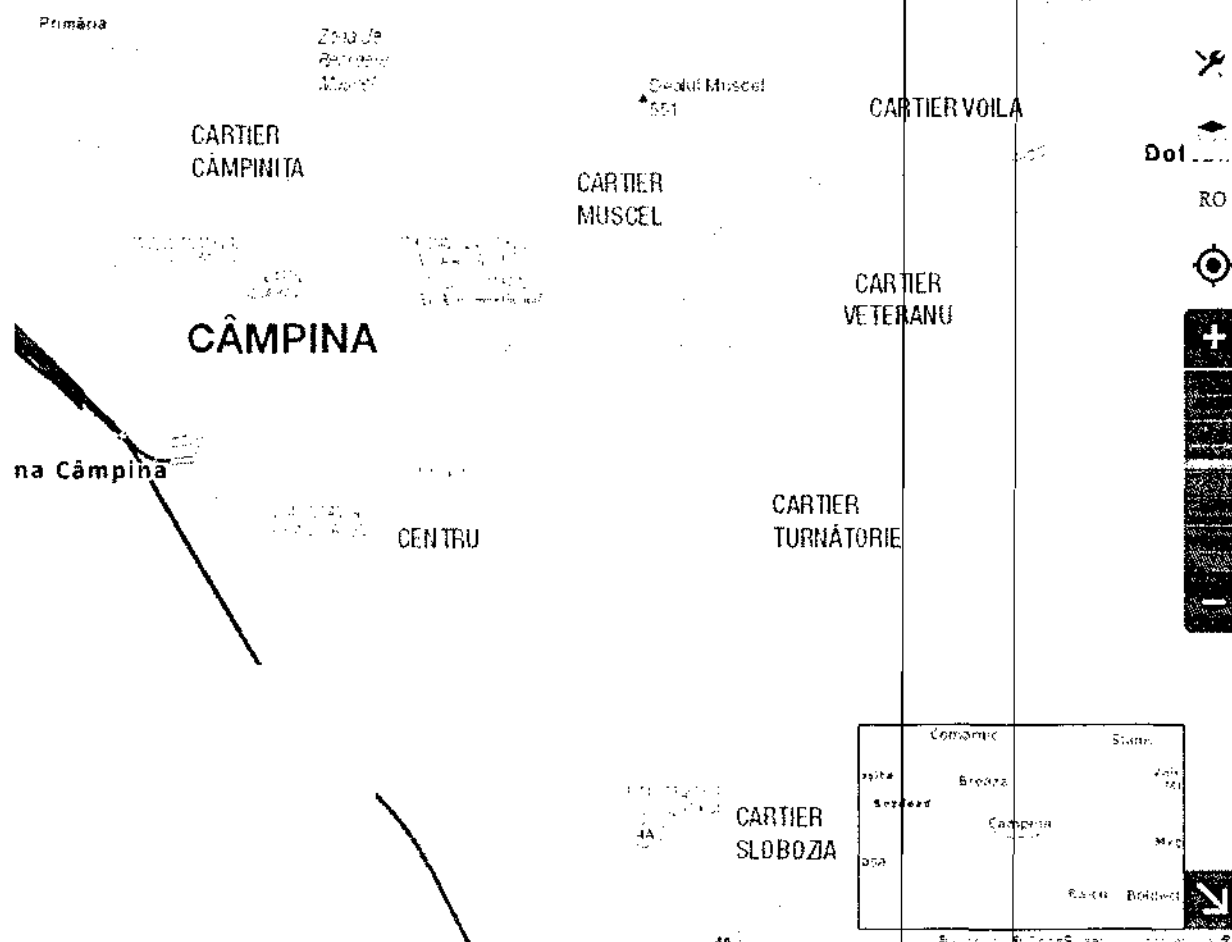
- Cu autoturismul pe DN1
- București-Câmpina 92 km
- Brașov-Câmpina 90 km
- Cu trenul pe magistrala feroviară București-Brașov, la stația Câmpina.

În apropiere de oraș se află comuna Bănești, după care șoseaua coboară în lunca largă a Doftanei iar de pe pod, în stânga, se zărește confluența cu râul Prahova.

Coordonate:

- 45°10' latitudine nordică
- 25°42' longitudine estică

Localități vecine: Bănești (E6 – 4 km); Brebu (DJ 102I–12 km); Cornu (E60 – 4 km). Câmpina - un oraș cu 38.758 de locuitori, cu o industrie complexă (rafinarea petrolului, reparații utilaje petroliere, industria lemnului etc.).



19. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței presupune identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o conformare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția competitivă pe piața sa.

Definiție: O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt următoarele:

- pe piețele imobiliare pot acționa în același timp, puțini vânzători și cumpărători în intervalul unui interval de preț și pe un amplasament sau cel mult o zonă restrânsă. Piețele imobiliare sunt foarte sensibile la schimbarea nivelului salariilor, la stabilirea veniturilor și numărului de locuri de muncă;
- pe piețele imobiliare prețurile sunt relativ ridicate și deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului, durata rambursării;
- piețele imobiliare nu se autoreglementsază și există relativ multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare;
- deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tinde către echilibru, acest punct practic nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele;
- cumpărătorii și vânzătorii de proprietăți imobiliare nu sunt întotdeauna bine informați, ei nu vând și cumpără în mod frecvent, iar informațiile despre prețurile de ofertă sau tranzacție ale unor proprietăți imobiliare similare nu sunt disponibile imediat;
- Pe piețele imobiliare cererea poate fi volatilă, datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației;
- Proprietatea imobiliară este un produs cu durată lungă de viață și cu o valoare mare și are un grad redus de lichiditate. Ea nu se vinde rapid pentru că implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

Analiza pieței imobiliare pentru activele supuse evaluării este prezentată în anexele raportului de evaluare

20. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat valoarea cea mai mare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Analizând prin prisma criteriilor de mai sus, atât datele colectate de pe piețele specifice activelor evaluate cât și starea activelor evaluate în ipoteza continuității activității societății, s-a considerat că CMBU a activelor evaluate este cea actuală. - SPAȚIU DE LOCUIT- APARTAMENT

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Analiza celei mai bune utilizări pentru activele supuse evaluării este prezentată în anexele raportului de evaluare

21. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE- TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA 2018	• SEV 100 Cadrul general • SEV 101 Termeni de referință ai evaluării • SEV 102 Implementare • SEV 103 Raportare • SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare • GME 630 Evaluarea bunurilor imobile • Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobate prin HG 2139/2004
ALTE REGLEMENTĂRI	Legislația în vigoare

Pentru estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, standardele ANEVAR acceptă trei abordări de evaluare:

-abordarea pe bază de costuri. Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată se încadrează în această categorie. În cazul de față, având în vedere specificul proprietății evaluate, această abordare nu a fost aplicată

- abordarea prin comparația vânzărilor Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut. În cazul de față, abordarea nu a fost aplicată

-abordarea prin venit Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului. Abordarea prin venit include două metode de bază: capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF). Pe piața specifică, au fost identificate câteva oferte de închiriere pentru astfel de proprietăți, cuantumul chiriei estimate se bazează pe baza analizei de piață prezentată la capitolul „Analiza pieței imobiliare”. Având în vedere natura proprietății evaluate, această abordare este cea mai potrivită pentru estimarea valorii de piață

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin venit

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seamă la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor d.p.d.v. al evaluării;

- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorii determinate.

21.3 Abordarea prin venit- Metoda capitalizării venitului (a capitalizării directe)

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizare, fie din deținerea activului.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă

Abordarea prin capitalizarea venitului este bazată pe aceleași principii care se aplică și în alte abordări ale evaluării. În mod concret, abordarea consideră ca valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit). *Capitalizarea venitului* utilizează procesele care calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare anticipate. Ca și alte abordări, *abordarea prin capitalizarea venitului* poate fi utilizată cu credibilitate numai când există informații comparabile relevante.

Abordarea prin capitalizarea venitului este importantă, în special, pentru proprietățile care sunt cumpărate și vândute pe baza capacității și caracteristicilor lor de a genera câștiguri, precum și în situațiile în care există evidențe de piață pentru susținerea diverselor elemente încorporate în analiză.

Pentru *abordarea prin capitalizarea venitului*, **analiza de piață** este importantă din mai multe motive. Pe lângă oferirea de informații care vor fi prelucrate, analiza de piață furnizează și informații calitative pentru a determina comparabilitatea și pentru a fundamenta importanța aplicabilității rezultatelor analizei.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit. Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii proprietății prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

- se estimează o chirie lunară (**Ch**) obținabilă din închirierea proprietății analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de piață. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară din zona analizată. Pentru a putea fi identificată o chirie obținabilă pentru proprietățile analizate, s-au realizat prospecțiuni pe piața imobiliară specifică a mun. Cîmpina, fiind identificate mai multe apartamente oferite spre închirire și prezentate în anexel raportului de evaluare

În cazul apartamentelor evaluate s-a estimat o chirie între 250-300 euro conform anexei nr. 1

- se calculează **Venitul Brut Potential (VBP)** care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul

$$\text{VBP} = \text{Ch} \times \text{Au} \times 12 \text{ luni}$$

- se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în întregime, sau în anumite perioade, a proprietății și/sau, neplata chiriei de către locatar. În cazul de față, dat fiind specificul proprietății închiriate și mărimea spațiilor, s-a estimat un grad de neocupare de 10%. Aceasta apreciere este susținută și studiile de piață prezentate la capitolul analiza pieței specifică proprietății analizate.

- se calculează Venitul Brut Efectiv (VBE) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare:

$$VBE = VBP \times (1 - Gno)$$

o se estimează Cheltuielile (CH) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului (locatorului). Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări) și pentru continuarea generării de venituri.

o se calculează Venitul Net din Exploatare (VNE) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operationale din Venitul Brut Efectiv:

$$VNE = VBE - CH$$

Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (c) specifică pieței imobiliare corespunzătoare zonei și tipului de proprietate analizate. Legătura dintre valoare și veniturile nete generate de exploatarea proprietății este făcută de rata de capitalizare. Rata de capitalizare (c) este un coeficient ce permite transformarea venitului în valoare.

Pentru determinarea ratei de capitalizare specifică pieței proprietăților evaluate, au fost selectate comparabile ofertate spre închiriere și/sau vanzare. Rata de capitalizare estimată pe baza analizei de piață se situează în intervalul 7-8%.

În cadrul prezentului raport, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, s-a estimat o rată de capitalizare de 7%

Extrase de piață ale ofertelor de vanzare/inchiriere din care rezulta chiriile obtenabile respectiv rata de capitalizare sunt prezentate în anexele raportului de evaluare.

Fișele de calcul pentru determinarea valorii juste a activelor, prin metoda capitalizării directe cât și rezultatele obținute sunt prezentate în anexele raportului de evaluare

În anexa nr.1 este prezentată determinarea valorii juste a apartamentelor evaluat prin metoda capitalizării venitului

Nr crt	strada	nr.	bloc	Scara	apartam.	suprafata construită	Valoare justa la 31.12.2018 lei
1		1D		A	1	78,53	161.904
2		1D		B	2	98,74	194.285
3		1D		B	3	98,74	194.285
4		1D		B	8	98,73	194.285
5		1D		B	9	98,73	194.285
6		1D		A	11	98,73	194.285
7		1D		A	12	98,73	194.285

22. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALĂ

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ ESTE CĂ VALOAREA JUSTĂ A BUNURILOR EVALUATE LA DATA DE 31.12.2018 DESCRISE ESTE:

Valoarea justă estimată la data de 31.12.2018 pentru Spații locative situate în mun. Cîmpina,
[redacted] jud. Prahova, după cum urmează

Nr crt	strada	nr.	bloc	Scara	apartam.	suprafata construită	Valoare justa la 31.12.2018 lei
1	[redacted]	1D	[redacted]	A	1	78,53	161.904
2		1D		B	2	98,74	194.285
3		1D		B	3	98,74	194.285
4		1D		B	8	98,73	194.285
5		1D		B	9	98,73	194.285
6		1D		A	11	98,73	194.285
7		1D		A	12	98,73	194.285

EXPERT EVALUATOR
POPESCU CRISTIAN

ȘTAMPILA DE EVALUATOR
SEMNĂTURA