

Josar

HOTĂRÂRE

pentru modificarea și completarea HCL nr. 166/19.12.2013 privind vânzarea în condițiile legii, a unui teren proprietate privată a orașului Breaza, situat în Breaza, str. Ocinei, nr.2C

Având în vedere expunerea de motive nr.63/08.04.2014, formulată de membrii Comisiei de urbanism și buget-finanțe din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza, completată prin expunerea nr. 73/23.04.2014;

Luând act de :

-raportul de specialitate nr.5023/15.04.2014 întocmit de dna Sichim Elena, șef Serviciu financiar contabil;

-raportul Comisiei pentru prognoza...buget finanțe, administrarea domeniului public și privat comert și servicii din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

- avizul nr. 5024/15.04.2014 al secretarului orașului Breaza;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin.(5) lit. "b" raportat la alin. (2) lit. "c" coroborat cu art.123 alin. (1) teza finală, alin. (3) și (4) din Legea nr. 215/2001;

În temeiul prevederilor art.115 alin. (1) li. "b" coroborat cu art. 45, alin. (3) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

Consiliul Local al orașului Breaza adopta prezenta hotărâre:

Art.I. HCL nr. 166/19.12.2013 privind vânzarea în condițiile legii, a unui teren proprietate privată a orașului Breaza, situat în Breaza, str. Ocinei, nr.2C se modifică și completează, după cum urmează:

1. Alineatul (1) al art. 2 se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art.2(1) Aprobă raportul de evaluare întocmit de PFA Constantin Valerică pentru terenul intravilan din Breaza, str. Ocinei, nr.2C, în suprafață de 2000 mp, proprietate privată a orașului Breaza, Anexă la prezenta hotărâre.

2. După alin (1) al art.2 se introduce un nou alineat, alin.(1¹), cu următorul cuprins:

"Art.2 (1¹)Prețul de vânzare este de 430.000 lei la care se adaugă TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de PFA Constantin Valerică, evaluator autorizat ANEVAR".

3. Cu data adoptării prezentei, Anexa II la HCL nr. 166/19.12.2013 se revocă.

Art.II. Celelalte prevederi cuprinse în HCL nr. 166/19.12.2013 privind vânzarea în condițiile legii, a unui teren proprietate privată a orașului Breaza, situat în Breaza, str. Ocinei, nr.2C și Anexa I la aceasta rămân neschimbate.

Art.III. Prezenta va fi comunicată prin grija Serviciului Administrație Publică Locală: Instituției Prefectului Prahova, Primarului orașului Breaza, Biroului UAT, Serviciului Financiar-Contabil, Biroul agricol și cadastru și SC BiancoSpino SRL.

Președinte de Ședință:
Consilier local,
Cîrtoaje Florin

[Signature]

Breaza, 24 aprilie 2014
Nr.51



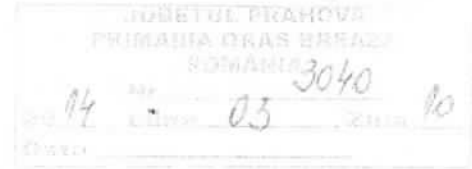
Contrasemnează:
Secretar oraș,
Moldoveanu Elena

[Signature]

P.
F.
A.

CONSTANTIN VALERICĂ
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.
LEGITIMATIA NR. 11667

Sediu: Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
Contact: Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
CIF: 24636618
E-Mail: ec.vconstantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Anexa la RCC nr. 51/24.04.2014

**Obiectiv: Evaluarea proprietatii imobiliare
Teren intravilan in suprafata de 2.000 mp,**

situat in Loc. Breaza, str. Ocinei, nr. 2C, jud.Prahova

Proprietar: CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BREAZA

Destinatar : PRIMARIA ORASULUI BREAZA

*Președinte sedință
Comitet local*

**Intocmit,
Evaluator autorizat
ec. Constantin Valerica**



FEBRUARIE 2014

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară TEREN INTRAVILAN, în suprafața de 0 mp, situat în Loc. Breaza, str. Ocinei, nr. 2C, parcela 438, tarla 28, jud. Prahova.

Cliantul și destinatarul raportului: PRIMĂRIA ORASULUI BREAZA cu sediul în Oras Breaza, str. Publicii, nr. 82B.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate considerat liber, valabil și marketabil.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață.

Tipul valorii: *valoarea de piață*

Standardele internaționale de evaluare (IVS) pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

IVS – Cadru general

IVS 101 Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

Inspectia proprietății a fost realizată în data de 18.02.2014 de către Constantin Valerica în prezenta reprezentantului legal din partea Primăriei Orașului Breaza.

Data efectivă a estimării valorii : 18.02.2014

Data întocmirii raportului de evaluare: 25.02.2014

Rezultatele evaluării sunt:

Moneda	Abordare prin comparații total	Abordare prin comparații mp
EUR	96.000	48
LEI	430.000	215

Opinia evaluatorului:

Astfel, în opinia evaluatorului, ținând seama de scopul prezentei evaluări, valoarea de piață estimată a proprietății așa cum se prezintă la data evaluării, este:

Denumire proprietate	Valoare estimată (Lei)	Valoare estimată (euro)
Teren intravilan 2.000 mp	430.000	96.000

Valoarea estimată în raportul de evaluare nu conține TVA

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- / valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- / au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- / valoarea opinata se refera la intreaga proprietate imobiliara, asa cum a fost descrisa in prezentul raport; valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- / opinia finala a fost exprimata in lei si in valuta la cursul de schimb BNR de la data evaluarii respectiv 4,4873 lei/EUR;
- / valoarea este o predictie;
- / valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- / valoarea este subiectiva;
- / evaluarea este o opinie asupra unei valori

Cu stima,
Evaluator autorizat
ec. Constantin Valerica



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul Constantin Valerica, declar pe proprie răspundere că analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru prevăzute în Standardul Internațional de Evaluare (IVS) și normele și metodologiile recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Am respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, respectiv principiile integrității (direct și onest în relațiile profesionale și de afaceri); obiectivității, independenței, imparțialității (evitarea conflictelor de interes, influențe sau preferințe care să îmi afecteze judecata profesională); confidențialității (am respectat confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale și nu am divulgat astfel de informații terților fără a avea autoritate specifică și nu am folosit informațiile în avantajul personal sau al unor terțe părți); competenței profesionale și comportamentului profesional.



Capitolul 1 - Premisele evaluării

1. Ipoteze speciale și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează, opinia evaluatorului fiind exprimată în concordanță cu acestea.

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Nu a fost realizată nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizată și a modalităților de aplicare a acesteia, pentru că valoarea rezultată să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- 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 bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării.
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.

Condiții limitative :

- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări a dreptului de proprietate sau a elementelor înscrise în extrasul CF de la data emiterii acestuia și până la data evaluării;
- Granitele și dimensiunile utilizate în evaluarea acestei proprietăți imobiliare au fost stabilite pe baza informațiilor și documentelor furnizate de către client, veridicitatea și exactitatea celor înscrise în aceste documente fiind responsabilitatea acestuia; Toate schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu își asumă nici o responsabilitate în această privință
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar, acesta fiind considerat de bună credință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la imobilul supus evaluarii, in afara cazului in care s-au incheiat in prealabil astfel de intelegeri;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special studiul de piata, metodologia abordata, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

2. **Obiectul evaluarii**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara TEREN INTRAVILAN in suprafata de 000 mp, situata in Loc. Breaza, str. Ocinei, nr. 2C, parcela 438, tarla 28, jud Prahova.

3. **Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata.**

4. **Drepturi de proprietate evaluate**

Proprietar: Consiliul Local al Orasului Breaza – Domeniul Privat conform Extrasului de carte incuata pentru informare nr. 4650 din 01.04.2008 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate imobiliara Prahova – Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Campina.

5. Tipul valorii: valoarea de piata asa cum este definita in Standardele Internationale de Valoare IVS Cadru general ca „**suma estimata pentru care un activ ar fi schimbat la data evaluarii, intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing decvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri**”.

6. **Data estimarii valorii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei ianuarie – februarie 2014. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 18.02.2014, iar data întocmirii raportului este 25.02.2014.

7. **Moneda raportului**

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este în LEI și în EURO la cursul de schimb BNR valabil la data în care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar valabil la data evaluării 8.02.2014 este : 1 EURO = 4,4873 LEI.

8. **Modalități de plată**

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare, reprezintă valoarea de piață a mobilului Obiect și considerată a fi plătită integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, easing, etc).

9. **Inspectia proprietatii**

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport a fost inspectată de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, în data de 18.02.2014 în prezența reprezentantului legal din partea Primăriei Orașului Breaza. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele puse la dispoziție și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

1.10. Riscul evaluării și Clauza de nepublicare

Acest Raport de Evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Destinatarului. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță. Autorul evaluării nu va dezvălui Raportul unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare sau atunci când proprietatea, sau Raportul, a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Nu este permisă folosirea raportului, a formatului acestuia, copierea, în tot, sau în parte, de către o altă persoană, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea autorului evaluării.

Raportul de Evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al autorului evaluării, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele pentru care a fost realizat, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală.

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică

2.1.1 Identificarea

Proprietatea imobiliară, constituită din teren cu destinația terenuri aflate în intravilan (TDI) în suprafața de 2.000 mp, situat în Loc. Breaza, str. Ocinei, nr. 2C, parcela 438, țara 28, jud. Prahova, identificat ca amplasare la data inspecției, în zona centrală a Orașului Breaza, în spatele terenului de sport din parcul central, lângă sediul SC Biancospino SRL. Terenul se află în țara 28, parcela Cc 438, are nr. cadastral 11244, Carte Funciara nr. 7472 a Orașului Breaza.

Evaluarea se face în ipoteza că proprietatea este liberă de orice fel de sarcini.

Terenul supus evaluării este ocupat și utilizat în realizarea obiectului de activitate al SC Biancospino SRL, având drept de folosință al terenului în baza Contractului de asociere în participativ nr. 18244/28.12.2007 și care este și proprietarul construcțiilor efectuate pe baza autorizației de construire nr. 3/2008 care afectează raportul în cauză.

Documente puse la dispoziție de către client, care stau la baza opiniei exprimate în raport sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

2.1.2. Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare, conform inspecției efectuate de evaluator, în baza documentelor atașate la Raport și conform discuțiilor purtate cu reprezentantul proprietarului, este în centrul orașului Breaza, zona comercială și industrială, în apropiere se află Școala Specială Breaza, Liceul Militar Breaza, parcul Constantin Brancoveanu, cartier blocuri etc. .

Pe proprietatea în cauză se află 2 construcții speciale – platforma betonată ce servește pentru asigurarea circulației pietonale și autovehiculelor și șopron în suprafața de 96 mp ce servește pentru adăpostirea autovehiculelor, înregistrate în contabilitatea și patrimoniul SC Biancospino SRL, efectuate concomitent cu construirea halei de producție de pe terenul alăturat conform autorizației de construire nr. 3 din 2008. Construcțiile nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Terenul are o topografie plană iar accesul la acesta se face din str. Ocinei printr-un drum de acces asfaltat ce aparține domeniului public, zona ușor accesibilă cu mijloace de transport auto. Există rețea de transport în comun în apropiere.

Facem mențiunea că pentru orice dezvoltare a unui teren se vor respecta regulamentele referitoare la retrageri, amplasare, regim de înălțime și indicatori urbanistici prin întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal ce necesită aprobare conform legilor în vigoare.

Utilitățile de care dispune zona de amplasament sunt : gaze, apă, canalizare, energie electrică.

Proprietatea se invecineaza cu :

- Teren proprietatea SC Biancospino SRL la N
- Domeniul Public al Orasului Breaza la E
- Domeniul Public al Orasului Breaza la S
- Scoala Speciala Breaza la V

Fotografii



2. Date generale despre localitate, vecinatati, amplasare

Orasul Breaza, poarta de intrare in pitoreasca Vale a Prahovei, este pozitionat pe coordonatele $25^{\circ}40'$ longitudine estica si $45^{\circ}10'$ latitudine nordica. Datorita izolarii de traficul rutier intens de pe Valea Prahovei, climei moderate, aerului unic in Romania, pitorescului asezarii, Breaza este considerata un Davos al Romaniei.

Albia raului Prahova si DN 1 strabate localitatea de la nord la sud si desparte Breaza de cartierele Podu Corbului, Nistoresti si Frasinet.

In Breaza se poate intra din DN1 Bucuresti-Brasov, intre Km 95,5 si Km 106,5. Orasul este asezat la sud de orasul Comarnic si la nord-vest de Campina, avand drept vecine comuna Cornu la est si comunele Adunati si Talea la vest.

O alta cale de acces este calea ferata Bucuresti-Brasov, la gara Breaza sau haltele Nistoresti si Breaza Nord.

De asemenea se afla la urmatoarele distante de:

- 105 Km de Bucuresti
- 112 Km de Ploiesti
- 120 Km de Sinaia

- 27 Km de Busteni
- 29 Km de Azuga
- 42 Km de Predeal
- 45 Km de zona Bran

Orasul Breaza, datorita amplasarii geografice, are o clima temperat-continentala.

Pe malurile raului Prahova cat si ale afluentilor sai se gasesc salcii si arini. Exista si paduri de amestec -molid, brad, pin, fag- ce apar ca niste mici insule in zona de contact dintre dealuri si munte (Podu Corbului, Dealul Cetatii, Lazului). Padurile de fag se gasesc pe suprafete mult mai mari in Valea Morii, Cheia Provitei si pe versantul estic al dealului Sinoiu. Un numar foarte mare de tipuri de plante din flora specifica zonei subcarpatice acopera pasunile si fanetele.

Localizare :



2.3. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata dereglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta 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 prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Prețul pentru terenuri poate fi influențat și de motivația dezvoltatorilor de a construi produse imobiliare, iar această motivație este influențată direct de cererea de piață.

Criza financiară globală a determinat pe piața imobiliară din zona supusă evaluării și împrejurimi, o accentuare a scăderii prețurilor și o creștere a ofertei de vânzare. Așa cum era de așteptat, anul 2013 marchează creșteri semnificative ale ofertelor pe piața vânzării de imobile dar și o scădere dramatică a prețurilor începând cu anul 2009. Prețurile solicitate de proprietari sunt tot mai mici, mulți dintre aceștia fiind dispuși să vândă evitând riscul unor pierderi și mai mari în perioada următoare.

Evoluția ofertelor de vânzare pentru imobile a urmat în acest an tendințele pieței, ofertele au avut fluctuații majore de la o lună la alta.

Astfel pentru anul 2014, așteptările sunt similare: scăderi ale prețurilor într-un ritm lent.

Anul 2009 reprezintă pentru piața imobiliară linia de demarcație între perioada de creștere spectaculoasă și începutul crizei imobiliare. Aceasta luna reprezintă nu numai perioada cu cele mai multe oferte de vânzare dar și cu cele mai mari prețuri pentru toate tipurile de imobile. Instabilitatea financiară de pe piețele internaționale a produs efecte și pe piața imobiliară românească printr-o scădere continuă a prețurilor.

Statistica are la bază ofertele imobiliare publicate de persoanele particulare în toată presa scrisă și pe internet.

⇒ **Piața specifică**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Valoarea unui teren crește automat, dacă există pentru el o Autorizație de construire, un proiect sau un Plan Urbanistic de Dezvoltare (PUD) aprobat.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare tip teren intravilan construit.

⇒ **Oferta competitivă**

PUZ-ul da valoare terenului.

Cumpărătorii de terenuri cu putere financiară de pe piață au nevoie de suprafețe mari. În plus, mai au nevoie și de condiții favorabile pentru realizarea unor construcții care să le permită recuperarea banilor și obținerea unor venituri rezonabile. Evoluția prețurilor din acest an va continua tendința de domolire, după o perioadă decătiva ani în care salturile erau aproape duble în fiecare an.

Oferte de terenuri la vânzare în zona supusă analizei pentru terenuri intravilane și similare cu terenul supus evaluării sunt cuprinse între 30 - 60 euro.

⇒ Cererea solvabilă

Valorile de tranzacționare ale terenurilor din zona Breaza – Centru vor cunoaște și în acest an o scădere semnificativă, prețurile de tranzacționare fiind în medie de 10 - 20% din prețul oferit, apreciindu-se agențiile imobiliare din zonă.

Piața imobiliară este interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri – în speța banii.

Piața imobiliară pentru proprietatea ce face obiectul evaluării este o piață inactivă, al cărei dinamism este foarte scăzut.

Prețurile au scăzut pentru majoritatea terenurilor, în principal ca urmare a creșterii artificiale accentuate din al doilea semestru al anului 2007 și începutul anului 2008.

Pentru acest an se estimează o evoluție descendentă în continuare, a pieței imobiliare, însă pe termen mediu se consideră că se va înregistra o așezare a prețurilor la nivel general.

Echilibrul pieței

ZONA: În pofida scăderii prețurilor din ultimii ani, între oferta și cererea de pe piață nu s-a creat încă echilibrul necesar pentru o funcționare la parametri optimi a acestui sector, dar ritmul de scădere este unul mult mai lent. Accesul la creditare drastic restricționat, atât de condițiile impuse de către BNR și condițiile aplicate de către băncile comerciale, veniturile la un nivel mic în raport cu oferta imobiliară, incertitudinile pe plan internațional și mai ales în zona euro, au condus la opinia unui trend negativ. Din acest motiv, tendința generală va fi de scădere ușoară, pe termen mediu, pentru proprietățile din zona Imobilului Obiect.

Capitolul 3 Analiza datelor și concluziile

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele Internaționale de Evaluare, a fost utilizată următoarea abordare:

- Abordarea prin piață (metoda comparației directe);

Etapele parcurse:

Documentarea, studierea planurilor, a documentației și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;

Inspekția amplasamentului;

Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Aplicarea metodei de evaluare;

Interpretarea și exprimarea valorii finale.

Surse de informații:

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:

Documentele și planurile privind proprietatea imobiliară;

Informații privind istoricul proprietății și zonei;

Publicații de specialitate;

Agenții imobiliare și diverse baze de date.

3.2. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maximum productivă

- Permisibilă legal – în toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege. Este necesar să se analizeze reglementările privind donarea, restricțiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile de dezvoltare.
- Posibilă fizic – Dimensiunea, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.) afectează utilizările unor proprietăți imobiliare. Este necesar de asemenea să fie analizată capacitatea și disponibilitățile utilităților publice.
- Fezabilă financiar – Este necesară analiza pentru a determina dacă utilizarea proprietății produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
- Maxim productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare și conform limitărilor urbanistice.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențială a valorii.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare zonale, **proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza actuală.**

3.3. Principiile evaluării – pentru piața imobiliară

Cererea și oferta. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existente la data evaluării.

Schimbarea. Forțele cererii și ale ofertei se află într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații ale pretului și valorii.

Concurența. Preturile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzatori, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară.

Substituația. Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici.

3.4. Abordarea prin metoda de evaluare

3.4.1. Abordarea prin metoda comparațiilor de piață

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor directe.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elemente de comparație: drepturi de proprietate, condiții de vânzare, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la firmele, agențiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Prezentarea ofertelor de vânzare a terenurilor în zona :

Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localității	<i>Breaza, zona centrala</i>	<i>Breaza, zona centrala</i>	<i>Breaza, zona centrala</i>
Zona din localitate în care este amplasat terenul	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Suprafața terenului [mp];	1.844	1.244	1.180
Deschidere (ml)	35	21	45
Forma și geometria terenului	Regulata, plan	Regulata, plan	Regulata, plan
Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	curent electric, apa, gaze	curent electric, apa gaze	curent electric, apa gaze
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	neasfaltat	neasfaltat
- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp].	60	60	61
- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informației.	<i>Feb. 2014/www.imobiliare.mervani.ro</i>	<i>Ian. 2014/www.mercador.ro</i>	<i>Ian. 2014/www.mercador.ro</i>

FISA EVALUARE TEREN (2.000 mp)

Amplasament: Loc. Breaza, str. Ocinei, nr. 2C

-Metoda comparatiei directe -

Constă în analiza pieței terenurilor comparabile, incluzând comparații cu terenuri similare.

Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Preț ofertă	EURO/mp		60	60	61
	Corecție	%		-15%	-15%	-15%
	Corecție	EURO/mp		-9,00	-9,00	-9,15
	Preț tranzacție	EURO/mp		51,00	51,00	51,85
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		51,00	51,00	51,85
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		51,00	51,00	51,85
3	Condițiile de vânzare	independent/ vanzator constrans/ cumparator interesat	independent	independent	independent	independent
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		51,00	51,00	51,85
4	Condițiile pieței (Data tranzacției)	l.z.an		recent	recent	recent
	Corecție	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		51,00	51,00	51,85
5	Localizare: Zona amplasamentului		Breaza de Jos	Similar	Similar	Similar
5.a	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		51,00	51,00	51,85
5.b	Zonare		central, str. Ocinei	Similar	Similar	Similar
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		51,00	51,00	51,85
6	Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafata	mp	2.000	1.844	1.244	1.180
6.a	Corecție	%		0%	-5%	-5%
	Corecție	EURO/mp		0,00	-2,55	-2,59
	Preț corectat	EURO/mp		51,00	48,45	49,26
6.b	Deschiderea	m	drum acces	35	drum acces	45
	Corecție (Comparatie cu terenul de evaluat)	%		-5%	0%	-5%
	Corecție	EURO/mp		-2,55	0,00	-2,59

	Preț corectat	EURO/mp		48,45	48,45	46,67
6.b	Rețeaua edilitară (gaze, apă, curent electric)		Apa gaze curent electric canalizare telefon catv	Similar	Similar	Similar
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		48,45	48,45	46,67
6.c	Tipul drumului de acces		Asfaltat	Similar	Neasfaltat	Neasfaltat
	Corecție	%		0%	5%	5%
	Corecție	EURO/mp		0,00	2,55	2,59
	Preț corectat			48,45	51,00	49,26
7	Utilizarea (CMBU)		comercial/industrial	rezidential	* rezidential	rezidential
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		48,45	51,00	49,26
7	Restricții legale		nu	nu	nu	nu
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		48,45	51,00	49,26
	Suma corecțiilor %			4%	9%	13%
	Suma corecțiilor (în valoare absolută)	EURO/mp		2,55	5,10	7,78
	Corecția cea mai mica (în valoare absoluta)	EURO/mp		2,55		
	Pret final	EURO/mp	48,45			
	Preț final rotunjit	EURO/mp	48,00			
		LEI/mp	215			

Valoare teren 2.000 MP	96.000	Euro
Valoare teren (rotunjit)	96.000	Euro
Valoare teren 2.000 MP	430.000	Lei

Justificarea corecțiilor:

- Pret oferta: am considerat o marja de negociere de aproximativ 15%, avand in vedere ca in zona piata este moderata;
- Suprafata: am corectat comparabilele B si C negativ avand o suprafata de teren cu aprox 50 % mai mica decat subiectul, suprafetele mai mari de teren se vand mai greu;;
- Deschidere : Am corectat comparabilele A si C negativ avand deschidere directa la drum, in comparatie cu subiectul si comparabila B care are deschidere prin drum de acces.
- Utilitati – am corectat toate comparabilele pozitiv, avand in vedere ca la terenul subiect utilitatile sunt pe teren
- Tipul drumului de acces : am corectat pozitiv comparabilele B si C, deoarece drumul la care are acces este neasfaltat.



3.5. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;
- precizia, prin care este masurata increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si corectiilor aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;
- cantitatea de informatii, care trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale.

Abordarea prin comparatii de piata reflecta nivelul indicat de piata specifica si care are la baza echilibrul datde cererea si oferta terenurilor similare in zona de analiza.

Abordarea prin comparatii: 96.000 euro ~ 430.000 Lei

Opinia evaluatorului

Astfel, in opinia evaluatorului, tinand seama de scopul prezentei evaluari, valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare teren intravilan liber, asa cum se prezinta la data evaluarii, este:

Denumire proprietate	Valoare estimata (Lei)	Valoare estimata (euro)
Teren 2.000 mp	430.000	96.000

Valoarea estimata in raportul de evaluare nu contine TVA

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- ✓ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ✓ au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- ✓ valoarea opinata se refera la intreaga proprietate imobiliara, asa cum a fost descrisa in prezentul raport; valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- ✓ opinia finala a fost exprimata in lei si in valuta la cursul de schimb BNR de la data evaluarii respectiv 4,4873 lei/EUR;
- ✓ valoarea este o predictie;
- ✓ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ✓ valoarea este subiectiva;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori

INTOCMIT,

