

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL BREAZA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unor terenuri aparținând domeniului privat al orașului Breaza

Având în vedere expunerea de motive nr.772/18.01.2017 formulată de dl. Richea Gheorghe, Primarul orașului Breaza,;

Ținând seama de:

-raportul de specialitate nr.773/18.01.2017, întocmit de șeful Serviciului Financiar Contabil- dna Sichim Elena;

-raportul de specialitate nr.774/18.01.2017, întocmit de reprezentantul Biroului agricol și cadastru;

-raportul de specialitate nr.775/18.01.2017, întocmit de dna Goran Maria Cătălina, consilier juridic în cadrul Primăriei orașului Breaza;

-raportul Comisiei pentru prognoză...buget finanțe...comerț și servicii din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

-avizul nr. 776/18.01.2017 al secretarului orașului Breaza;

În conformitate cu prevederile art.123 alin. (1) teza finală, alin. (3) și (4) din Legea nr. 215/2001, republicată, modificată și completată;

În temeiul art.36 alin. (2) lit. "c", art.115 alin. (1) lit. "b" coroborat cu art.45 alin. (3) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată;

Consiliul Local al orașului Breaza adoptă prezenta hotărâre:

Art.1 (1) Aprobă vânzarea terenului proprietate privată a orașului Breaza în suprafață de 495 mp situat în orașul Breaza, str. Pietra Arsă, f.n. cu număr cadastral 12717, intabulat la Cartea Funciara cu numărul 9757.

(2) Imobilul este identificat în planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, Anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Aprobă raportul de evaluare întocmit de Ene Constanța, membru titular ANEVAR pentru imobilul menționat la art.1, care constituie Anexa 2 la prezenta hotărâre.

(2) Prețul de vânzare pentru imobilul identificat la art.1 este de 24.600 lei, la care se adaugă TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de Ene Constanta, membru titular ANEVAR.

(3) Acordă drept de preemțiune la cumpărarea terenului, SC Fuscus SRL cu sediul în Breaza, str.Republicii, nr.120, jud.Prahova, proprietara construcției edificată pe acesta.

Art.3.(1) SC Fuscus va fi notificată în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(2) SC Fuscus SRL va suporta costurile generate de elaborarea raportului de evaluare, precum și pe cele care intră în sarcina cumpărătorului necesare perfectării actului de vânzare în formă autentică la Birou Public Notarial.

Art.4. (1) Aprobă vânzarea terenului proprietate privată a orașului Breaza în suprafață de 170 mp situat în orașul Breaza, str. Libertății, fn T28, P667, cu număr cadastral 28025, intabulat la Cartea Funciara cu numărul 28025.

(2) Imobilul este identificat în planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, Anexa 3 la prezenta hotărâre.

Art.5 (1) Aprobă raportul de evaluare întocmit de Ene Constanta, membru titular ANEVAR pentru imobilul menționat la art.4 care constituie Anexa 4 la prezenta hotărâre.

(2) Prețul de vânzare pentru imobilul identificat la art.4 este de 10.000 lei, la care se adaugă TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de Ene Constanta, membru titular ANEVAR.

Art.6. (1) Aprobă vânzarea terenului proprietate privată a orașului Breaza în suprafață de 107 mp situat în orașul Breaza, str. Libertății, fn T28, P667, cu număr cadastral 28024, intabulat la Cartea Funciara cu numărul 28024.

(2) Imobilul este identificat în planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, Anexa 5 la prezenta hotărâre.

Art.7 (1) Aprobă raportul de evaluare întocmit de Ene Constanta, membru titular ANEVAR pentru imobilul menționat la art.6 care constituie Anexa 6 la prezenta hotărâre.

(2) Prețul de vânzare pentru imobilul identificat la art.6 este de 6300 lei, la care se adaugă TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de Ene Constanta, membru titular ANEVAR .

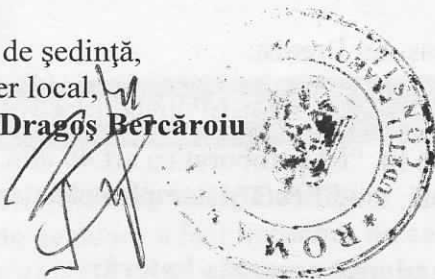
Art.8. Acordă drept de preemțiune la cumpărarea terenurilor prevăzute la art.4 și 6, dlui Barna Gheorghe, proprietarul construcțiilor edificate pe acestea .

Art.9. (1) Domnul Barna Gheorghe va fi notificat în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri și își va putea exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(2) Domnul Barna Gheorghe va suporta costurile generate de elaborarea raportului de evaluare, precum și pe cele care intră în sarcina cumpărătorului necesare perfectării actului de vânzare în formă autentică la Birou Public Notarial.

Art.10. Prezenta va fi comunicată prin grija Serviciului Administrație Publică Locală: Prefecturii Prahova, Primarului orașului Breaza, Biroului UAT, Serviciului Financiar-Contabil, Biroul agricol și cadastru, SC Fuscus SRL și Barna Gheorghe.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Gheorghe-Dragoș Bercăroiu



Contrasemnează,
Secretar oraș,
Elena Moldoveanu

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Elena Moldoveanu mentioned in the text.

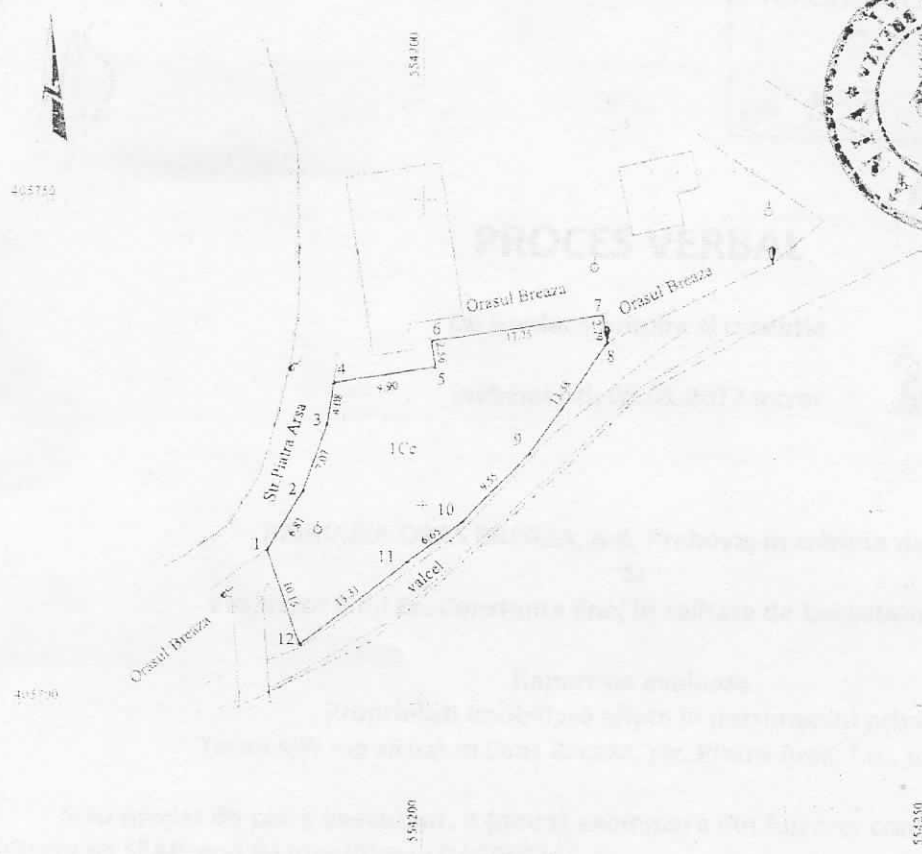
Breaza, 31 ianuarie 2017
Nr.13

SCARA 1 : 500

Anexa la Lotul 13/21.012

Nr. cadastral: *Act 12* Suprafata masurata: Steren = 495.00 mp Adresa imobilului: Oras Breaza, Str Prama Arsa, FN, Tarla 33, Parcela 1242, 1246 Jud. Prahova
 Carte Funciara nr.: U.A.T.: Oras Breaza - Intravilan

Prezinta sedinta
 Comitet local
 Serviciu Geodezie



Inventar de coordonate teren		
SISTEM DE PROECTIE STEREO 70		
Nr. pct.	E(m)	N(m)
1	554184.983	405715.677
2	554188.494	405721.512
3	554190.774	405728.209
4	554191.351	405732.246
5	554201.138	405733.768
6	554200.744	405736.302
7	554217.793	405738.954
8	554218.222	405736.193
9	554210.486	405725.279
10	554203.850	405718.406
11	554198.501	405714.457
12	554188.184	405706.050
Suprafata teren St = 495.00 mp		
Suprafata teren acte = 495.00 mp		

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	495.00	nu are valoare de impozitare	Neimprejmuit
Total		495.00		

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			

Executant: Ing. Stoicescu Doina



Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea acesteia în baza de date

TUDOR AMALIA CLAUDIA
 SUBINGINER GR. III

3258



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Sep
APL
AS

PRIMĂRIA ORĂȘULUI BREAZA
REGISTRATURA
NR. 335 DATA 10.01.2017

Anexa 2 la KCLB/31.01.2017

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 09.01.2017 intre:

Municipiile Edințe
'Comitru' local
Benedone Ghery
[Circular stamp of the local authority]

PRIMARIA ORAS BREAZA, Jud. Prahova, in calitate de Client
Si

Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrarii:

Raport de evaluare

Proprietati imobiliare aflate in patrimoniul privat

Teren 495 mp situat in Oras Breaza, str. Piatra Arsa, f.n., jud. Prahova

S-au predat de catre executant, 2 (doua) exemplare din lucrare, conform oferta cumparare directa publicata pe SEAP, cod de identificare DA9965161.

Semnatarii prezentului Proces-Verbal considera ca s-au indeplinit toate obligatiile reciproce prevazute in contract, lucrarea fiind declarata ca fiind receptionata.

Drept pentru care a fost incheiat acest proces-verbal in doua exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte semnatar.

Am primit,
PRIMARIA ORAS BREAZA,
.....

Am predat,
Expert evaluator E.P.I.
Ec. Constanta Ene

[Handwritten signature]
[Circular stamp: EVALUATOR OR AUTORIZAT DIN ROMANIA - Evaluator autorizat - ENE CONSTANTA Legitimatia Nr. 12447 Valabil 2017 Specializarea: EPI - ASOCIATA ANEVAR]

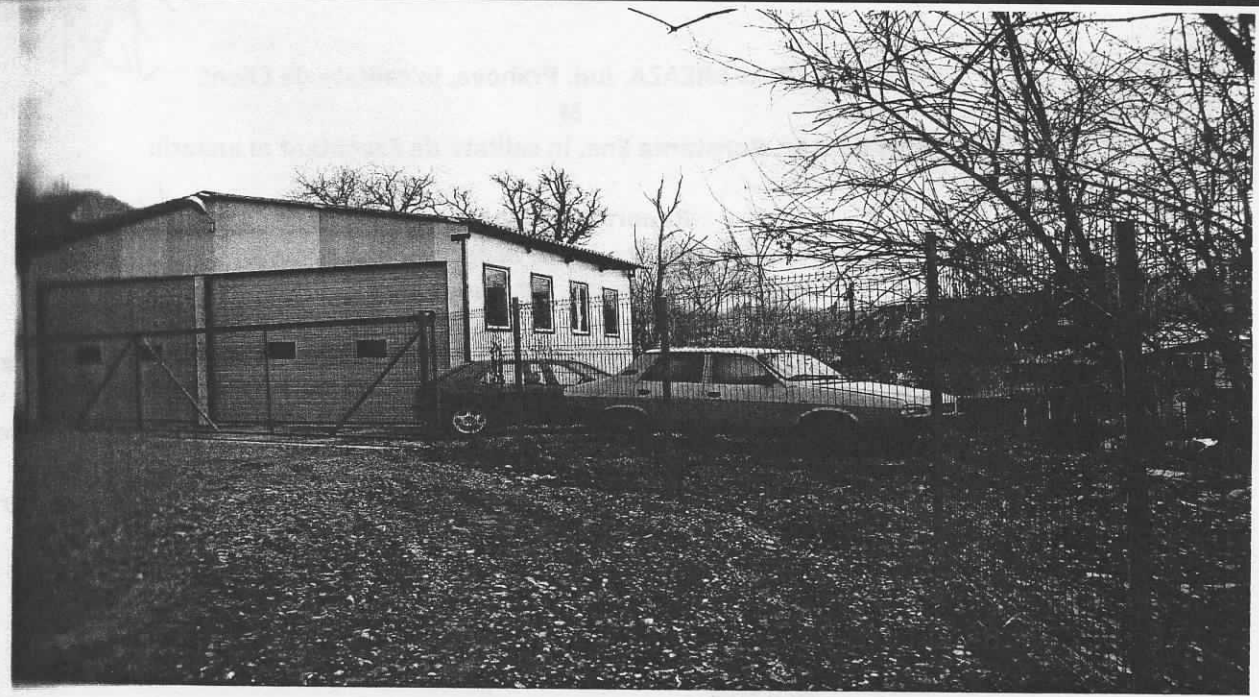


ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE a proprietatii imobiliare

Teren intravilan, Oras Breaza, Jud. Prahova



Proprietar:
PRIMARIA ORAS BREAZA

Data evaluarii: 28.11.2016

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

I.PRECIZARI PRELIMINARE

- 1.1.Prezentarea evaluatorului
- 1.2.Certificarea evaluatorului

II.DEFINIREA MISIUNII

- 2.1.Identificarea clientului si a proprietarului bunului evaluat. Obiectul evaluarii
- 2.2.Scopul evaluarii
- 2.3.Data evaluarii

III. PREMISELE EVALUARII

- 3.1.Bazele evaluarii
- 3.2.Tip de valoare estimata
- 3.3.Abordari in evaluare
- 3.4.Ipoteze si ipoteze speciale, conditii limitative

IV.PREZENTAREA DATELOR

- 4.1.Situatia juridica
- 4.2.Descrierea bunului evaluat
- 4.3.Analiza pietei bunului
- 4.4.Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate
- 4.5.Analiza ofertei
- 4.6.Analiza cererii
- 4.7.Echilibrul pietei

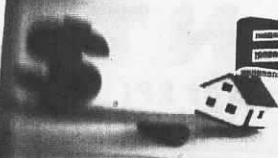
V.CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU)

VI.ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

- 6.1.Metodologia

VII.PREZENTAREA DATELOR, OPINIA EVALUATORULUI, ESTIMAREA VALORII FINALE

VIII.ANEXE



SENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

SINTEZA EVALUARII

SOLICITANT :

PRIMARIA ORAS BREAZA, str. Republicii, nr. 82A, conform oferta cumparare directa publicata pe SEAP, cod de identificare DA9965161.

PROPRIETAR :

PRIMARIA ORAS BREAZA, str. Republicii, nr. 82A

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Orasul Breaza, str. Piatra Arsa, f.n., Tarla 33, Parcela 1242, 1246, jud. Prahova.

Terenul cu nr. cadastral 12717, inregistrat in Cartea Funciara nr. 9757, in suprafata de 495 mp este proprietatea privata a orasului Breaza, fiind concesiionat catre S.C. FUSCUS COM S.R.L. cu Contract de concesiune nr. 6.863/11.05.2010 incheiata cu Primaria orasului Breaza. Terenul este in panta, pe partea sud-estica trecand un valcel. Accesul pe teren se face din str. Piatra Arsa, din drum asfaltat.

Destinatia stabilita prin Planul Urbanistic General este zona pentru locuinte.

Utilitatile existente in zona sunt : curent electric, apa, gaze, telefonie.

Vecinii sunt alte proprietati de tip teren sau teren+ constructie apartinand orasului Breaza.

Pe teren este construit in baza Autorizatiei de construire nr. 114/05.09.2013 un garaj cu doua locuri, fosa betonata si imprejmuire, de catre S.C. FUSCUS COM S.R.L.

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

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

DATA INSPECTIEI : Inspectia s-a efectuat in: **28.11.2016** in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

DATA EVALUARII : **28.11.2016.** Curs euro la data evaluarii este de **4.5162 lei pentru 1 euro.** Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

SCOPUL EVALUARII : este estimarea valorii de piata a imobilizărilor corporale, in scopul instrainarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2016, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 3 din 2016 a ANEVAR, ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2016. Standardele internaționale de evaluare, pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230),
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar IVS 2016

TIP DE VALOAREA ESTIMATA : Valoare de piata

ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

1. Extractia (prin scadere), numita si abstractia;
2. Tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
3. Capitalizarea rentei funciare (chiriei).

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

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

In lucrarea de fata a fost folosita o tehnica de abordare:

1. Comparatia vanzarilor, abordarea prin piata

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

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

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

Analiza CMBU reprezinta o sectiune a raportului de evaluare, conform cerintelor Standardului International de Practica in Evaluare SEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizarile potentiale adecvate ale terenului liber.

CMBU a unui teren liber poate fi, asadar, una din urmatoarele utilizari potentiale : utilizarea curenta (existenta), construirea, parcelarea, comasarea sau pastrarea terenului ca investitie (pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achizitie).

Conform acestei abordari am stabilit urmatoarele valori ale terenului. Valorile sunt exprimate in euro/mp si nu contin TVA.

Nr crt	Denumire Proprietate	Suprafata mp	Valoare exprimata prin piata,(eur)
1	Teren	495	
	Valoare unitara eur/mp		11
	Valoare totala (eur)		5.400

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

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

Valoarea este o predictie;

Valoarea este subiectiva;

Valoarea este o comparare;

Orientarea este piata.

Avand in vedere considerentele sus mentionate, precum si faptul ca proprietatea de evaluat este una speciala, consider adecvata pentru formarea unei opinii cu privire la valoarea de piata a

terenului de 495 mp, abordarea prin piata. Valoarea de piata a terenului, obtinuta prin piata se

In urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip Teren, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este estimata prin abordarea prin piata.

Valoarea de piata este:

Valoarea de piata teren intravilan 495 mp este :

11 eur/mp

5.400 eur

24.600 lei

Valoarea nu contine TVA

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



PRELIMINARE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

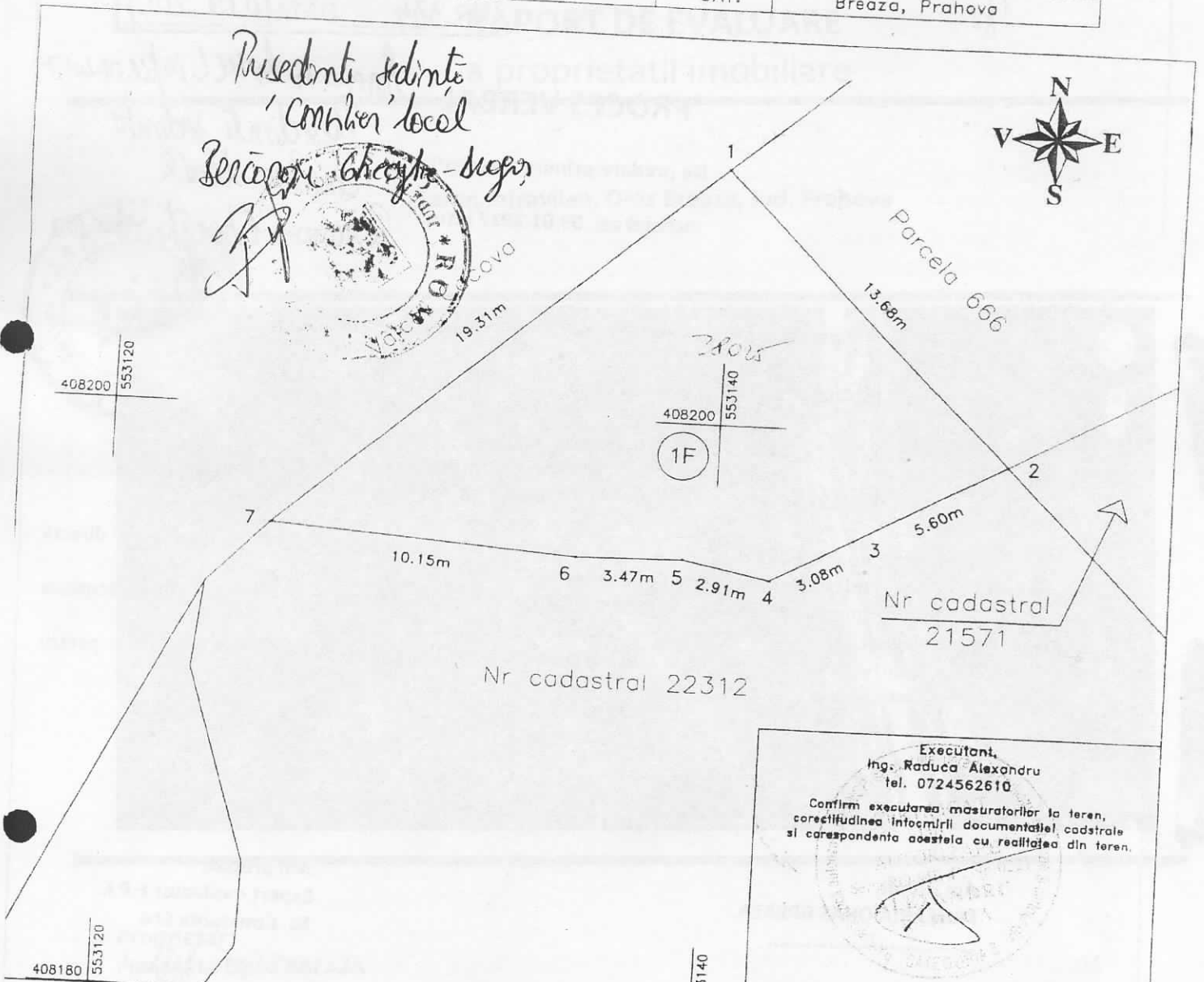
- 2006 - Curs ANEVAR - Evaluarea proprietatilor imobiliare
 - 2010 - SPIC D 10 - Evaluarea stocurilor
 - 2011 - SPIC D 28 - Identificarea cadastrala a proprietatii imobiliare
 - 2011 - SPIC D 04 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - 2012 - Seminar de legislatie
 - 2012 - SPIC - D29 - Introducerea in analiza celei mai bune utilizari
 - 2012 - SPIC - D30 - Particularitati in evaluarea echipamentelor pentru garantarea Imprumuturilor
 - 2013 - Seminar de legislatie
 - 2013 - SPIC - D 36 - Conceptul de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii Imobiliare
 - 2013 - SPIC - D 33- Verificarea evaluarii
 - 2014 - SPIC D 39- Business/Competitive Intelligence pentru evaluator
 - 2014 - SPIC C 022 - Desfasurarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara
- Am experienta in domeniu, incepand cu anul 2006 pana in prezent intocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice si fizice:

ANEXA 3 la NCCE 14/31.01.2014

ANEXA NR. 1.35
la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
2202	170mp	Str. Libertatii, nr. FN
Carte Funciara nr.		Tarla 28, Parcela 667
	UAT:	Breaza, Prahova



Executant,
Ing. Raduca Alexandru
tel. 0724562610
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea informarii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Data: februarie 2016

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	F	170	Teren neimprejmuit.
TOTAL		170	

B. Date referitoare la constructie			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 170mp
Suprafata din act = 170mp

Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parata
Data
Stampila BCPI

htos / 29 FEB 2016

Sup
APL
AS

PRIMĂRIA ORAȘULUI BREAZA
REGISTRATURĂ
NR. 334 DATA 10.01.2017

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie
incheiat azi, 09.01.2017 intre:

Anexa la HCL nr. 1/31.01.2017
Președintele sedinței
Comitet local
Bencosou George

PRIMARIA ORAS BREAZA, Jud. Prahova, in calitate de Client
Si
Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrării.



Raport de evaluare
Proprietati imobiliare aflate in patrimoniul privat
Teren 170 mp, situat in Oras Breaza, str. Libertatii, f.n., Tarla 28, Parcela 667, jud. Prahova

S-au predat de catre executant, 2 (doua) exemplare din lucrare, conform oferta cumparare directa publicata pe SEAP, cod de identificare DA9965161.

Semnatarii prezentului Proces-Verbal considera ca s-au indeplinit toate obligatiile reciproce prevazute in contract, lucrarea fiind declarata ca fiind receptionata.

Drept pentru care a fost incheiat acest proces-verbal in doua exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte semnatară.

Am primit,
PRIMARIA ORAS BREAZA,
.....

Am predat,
Expert evaluator E.P.I.
Ec. Constanta Ene

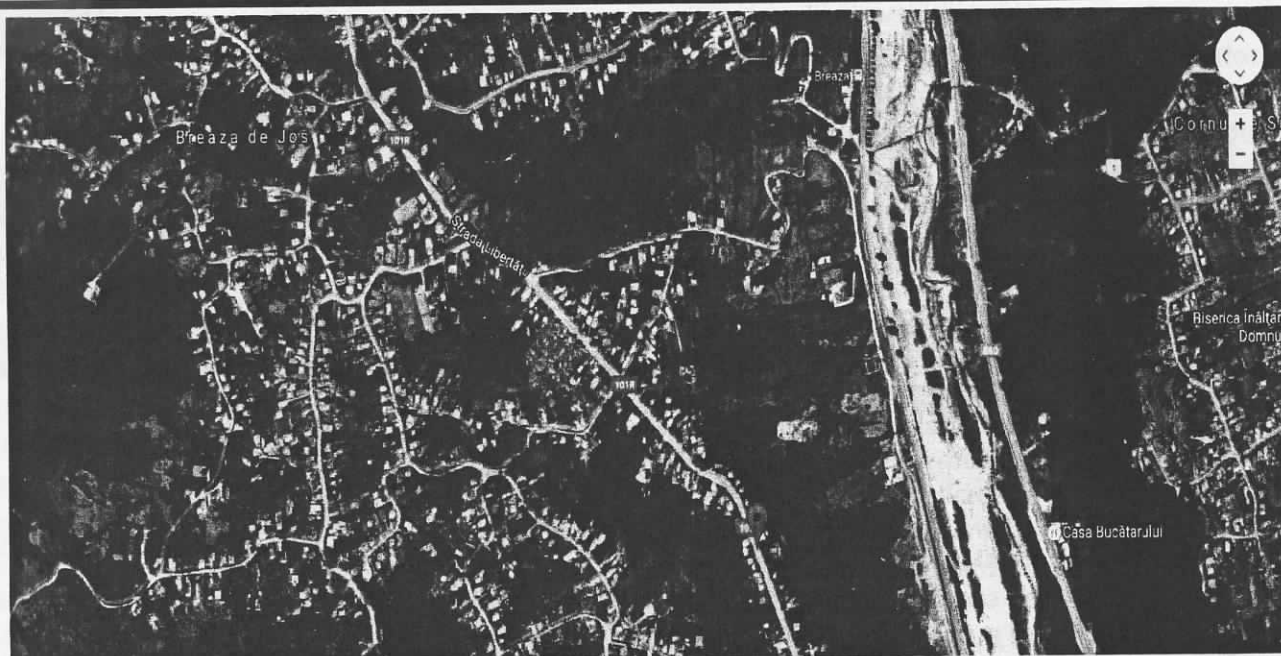


Raport de evaluare Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan,
situat in Oras Breaza, str. Libertatii, f.n., Tarla 28, Parcela 667, Jud. Prahova



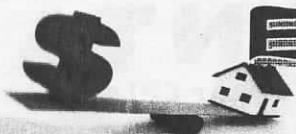
RAPORT DE EVALUARE a proprietatii imobiliare

Teren intravilan, Oras Breaza, Jud. Prahova



Proprietar:
PRIMARIA ORAS BREAZA

Data evaluarii: 28.11.2016



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

I.PRECIZARI PRELIMINARE

- 1.1.Prezentarea evaluatorului
- 1.2.Certificarea evaluatorului

II.DEFINIREA MISIUNII

- 2.1.Identificarea clientului si a proprietarului bunului evaluat. Obiectul evaluarii
- 2.2.Scopul evaluarii
- 2.3.Data evaluarii

III. PREMISELE EVALUARII

- 3.1.Bazele evaluarii
- 3.2.Tip de valoare estimata
- 3.3.Abordari in evaluare
- 3.4.Ipoteze si ipoteze speciale, conditii limitative

IV.PREZENTAREA DATELOR

- 4.1.Situatia juridica
- 4.2.Descrierea bunului evaluat
- 4.3.Analiza pietei bunului
- 4.4.Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate
- 4.5.Analiza ofertei
- 4.6.Analiza cererii
- 4.7.Echilibrul pietei

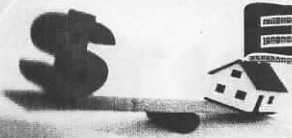
V.CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU)

VI.ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

- 6.1.Metodologia

VII.PREZENTAREA DATELOR, OPINIA EVALUATORULUI, ESTIMAREA VALORII FINALE

VIII.ANEXE



SINTEZA EVALUARII

SOLICITANT :

PRIMARIA ORAS BREAZA, str. Republicii, nr. 82A, conform oferta cumparare directa publicata pe SEAP, cod de identificare DA9965161.

PROPRIETAR :

PRIMARIA ORAS BREAZA, str. Republicii, nr. 82A

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Orasul Breaza de Jos, str. Libertatii, f.n., Tarla 28, parcela 667, jud. Prahova.

Terenul cu nr. cadastral 28025, inscris in Cartea Funciara nr. 28025, in suprafata de 170 mp este proprietatea privata a orasului Breaza.

Categoria de folosinta este faneata.

Utilitatile existente in zona sunt : curent electric, apa, gaze, telefonie.

Vecinii sunt alte proprietati de tip teren sau teren+ constructie.

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

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

DATA INSPECTIEI : Inspectia s-a efectuat in: **28.11.2016** in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

DATA EVALUARII : **28.11.2016.** Curs euro la data evaluarii este de **4.5162 lei pentru 1 euro.** Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

SCOPUL EVALUARII : este estimarea valorii de piata a imobilizărilor corporale, in scopul instrainarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2016, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 3 din 2016 a ANEVAR, ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2016. Standardele internaționale de evaluare, pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230),
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar IVS 2016

TIP DE VALOAREA ESTIMATA : Valoare de piata

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

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

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

PIATA IMOBILIARA

Dacă 2015 a fost un an cu o creștere de peste 10% în sectorul construcțiilor, în 2016 s-ar putea înregistra un nou minim cauzat de mai mulți factori care vor avea un impact negativ asupra evoluției sectorului. În ceea ce privește sectorul rezidențial, chiar dacă primul trimestru a avut o evoluție bună datorită programului Prima Casă, în următoarele luni ritmul vânzărilor de locuințe s-ar putea reduce. O influență majoră asupra sectorului imobiliar îl are Legea Dării în plată, aprobată recent de Parlament, și care, cel puțin la nivel de finanțare, va avea un impact major asupra creditării.

Cu toate acestea, băncile doresc să continue creditarea sustenabilă a economiei, în condițiile în care gradul de intermediere financiară din România, de 32% în anul 2014, este cel mai redus în rândul statelor membre ale Uniunii Europene, a precizat Gabriela Folcuț, purtătorul de cuvânt al Asociației Române a Băncilor, în cadrul conferinței "Piața Imobiliară în 2016 – Rentabilitate, finanțare, relansare", organizată de revista Capital la Universitatea Tehnică de Construcții București.

Piața imobiliară în Breaza este una ineficientă, deoarece cererea și oferta sunt în dezechilibru. Piața proprietății ce urmează a fi evaluată este una specială având în vedere faptul că terenul de evaluat se află în partea din spate a unei clădiri comerciale al cărui proprietar are interes în cumpărarea acestui teren și care îl și cumpără de altfel. Pentru acest tip de proprietate cererea și oferta tind către zero.

ABORDARI ÎN EVALUARE

Există șase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

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

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

In lucrarea de fata au fost folosite o tehnici de abordare:

- Comparatia vanzarilor, abordarea prin piata

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

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

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

CMBU a unui teren liber poate fi, asadar, una din urmatoarele utilizari potentiale : utilizarea curenta (existenta), construirea, parcelarea, comasarea sau pastrarea terenului ca investitie (pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achizitie).

Conform celor acestei abordari am stabilit urmatoarele valori ale terenului. Valorile sunt exprimate in euro/mp si nu contin TVA.

Nr crt	Denumire Proprietate	Suprafata mp	Valoare exprimata prin piata,(eur)
1	Teren	170	
	Valoare unitara eur/mp		13
	Valoare totala (eur)		2.200

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

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

Valoarea este o predictie;

Valoarea este subiectiva;

Valoarea este o comparare;

Orientarea este piata.

Avand in vedere considerentele sus mentionate, precum si faptul ca proprietatea de evaluat este una speciala, din cunostinta evaluatorului nu exista in piata tranzactii cu astfel de proprietati, consider adecvata pentru formarea unei opinii cu privire la valoarea de piata a terenului de 495 mp, abordarea prin extractie. Valoarea de piata a terenului, obtinuta prin piata se sustine.

In urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip Teren, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este estimata prin abordarea prin piata.

Valoarea de piata este:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Valoarea de piata teren intravilan 170 mp este :

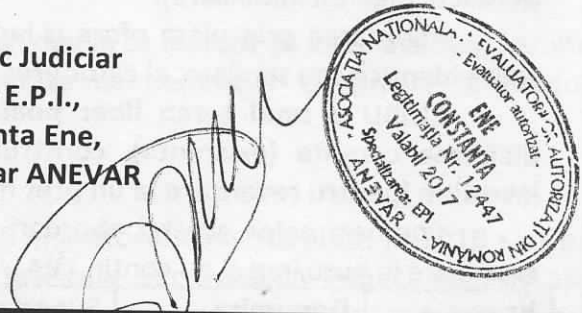
13 eur/mp

2.200 eur

10.000 lei

Valoarea nu contine TVA

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



I. PRECIZĂRI PRELIMINARE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

- 2006 – Curs ANEVAR – Evaluarea proprietatilor imobiliare
 - 2010 – SPIC D 10 - Evaluarea stocurilor
 - 2011 – SPIC D 28 - Identificarea cadastrala a proprietatii imobiliare
 - 2011 – SPIC D 04 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - 2012 - Seminar de legislatie
 - 2012 – SPIC - D29 – Introducerea in analiza celei mai bune utilizari
 - 2012 – SPIC – D30 – Particularitati in evaluarea echipamentelor pentru garantarea imprumuturilor
 - 2013 – Seminar de legislatie
 - 2013 - SPIC - D 36 - Conceptul de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare
 - 2013 – SPIC – D 33- Verificarea evaluarii
 - 2014 – SPIC D 39- Business/Competitive Intelligence pentru evaluator
 - 2014 – SPIC C 022 – Desfasurarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara
- Am experienta in domeniu, incepand cu anul 2006 pana in prezent intocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice si fizice:
- Contract de colaborare cu SC REAG ESTATE (evaluare pentru garantare imprumut)
 - Rapoarte de evaluare pentru autoritatile locale avand ca scop exproprii, concesionari, tranzactionari, garantii, raportare financiara
 - Rapoarte de evaluare pentru persoane juridice, evaluari de proprietati imobiliare active din patrimoniul societatilor comerciale avand ca scop evaluarea si reevaluarea activelor , tranzactionari, garantii, inregistrari contabile, aport de capital, executari, lichidari, raportare financiara
 - Rapoarte de evaluare pentru persoane fizice – terenuri, constructii, ansambluri imobiliare avand ca scop tranzactionari, garantii bancare, expertize extrajudiciare, emigrari.

Anexa 5 la PCC 13/31.01.2017

ANEXA NR. 1.35
la regulament

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
2805	170mp	Str. Libertatii, nr. FN
Carte Funciara nr.		Tarla 28, Parcela 667
	UAT:	Breaza, Prahova



Executant,
Ing. Raduca Alexandru
tel. 0724562610
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

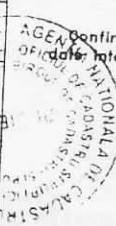
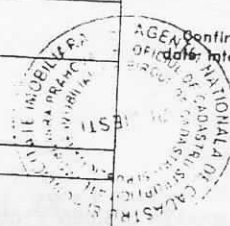
Data: februarie 2016

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parafa
Data
Stampila BCPI

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	F	170	Teren neimprejmuit.
TOTAL		170	
B. Date referitoare la constructie			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Suprafata totala masurata a imobilului= 170mp Suprafata din act= 170mp			



h703 / 29 FEB 2016



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Sed APL
AS
ME

Anexa 6 la HCL 13/31.01.2017

PRIMĂRIA ORĂȘULUI BREAZA
REGISTRATURĂ
NR. 336 DATA 10.01.2017

PROCES VERBAL

*Pusecinta sedinta
Consilier local*

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 09.01.2017 intre:

Bercaru Cheryl



PRIMARIA ORAS BREAZA, Jud. Prahova, in calitate de Client
Si

Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrarii:

Raport de evaluare

Proprietati imobiliare aflate in patrimoniul privat

Teren 107 mp, situat in Oras Breaza, str. Libertatii, f.n., Tarla 28, Parcela 667, jud. Prahova

S-au predat de catre executant, 2 (doua) exemplare din lucrare, conform oferta cumparare directa publicata pe SEAP, cod de identificare DA9965161.

Semnatarii prezentului Proces-Verbal considera ca s-au indeplinit toate obligatiile reciproce prevazute in contract, lucrarea fiind declarata ca fiind receptionata.

Drept pentru care a fost incheiat acest proces-verbal in doua exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte semnatar.

Am primit,
PRIMARIA ORAS BREAZA,
.....

Am predat,
Expert evaluator E.P.I.
Ec. Constanta Ene



Raport de evaluare Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan,
situat in Oras Breaza, str. Libertatii, f.n., Tarla 28, Parcela 667, Jud. Prahova

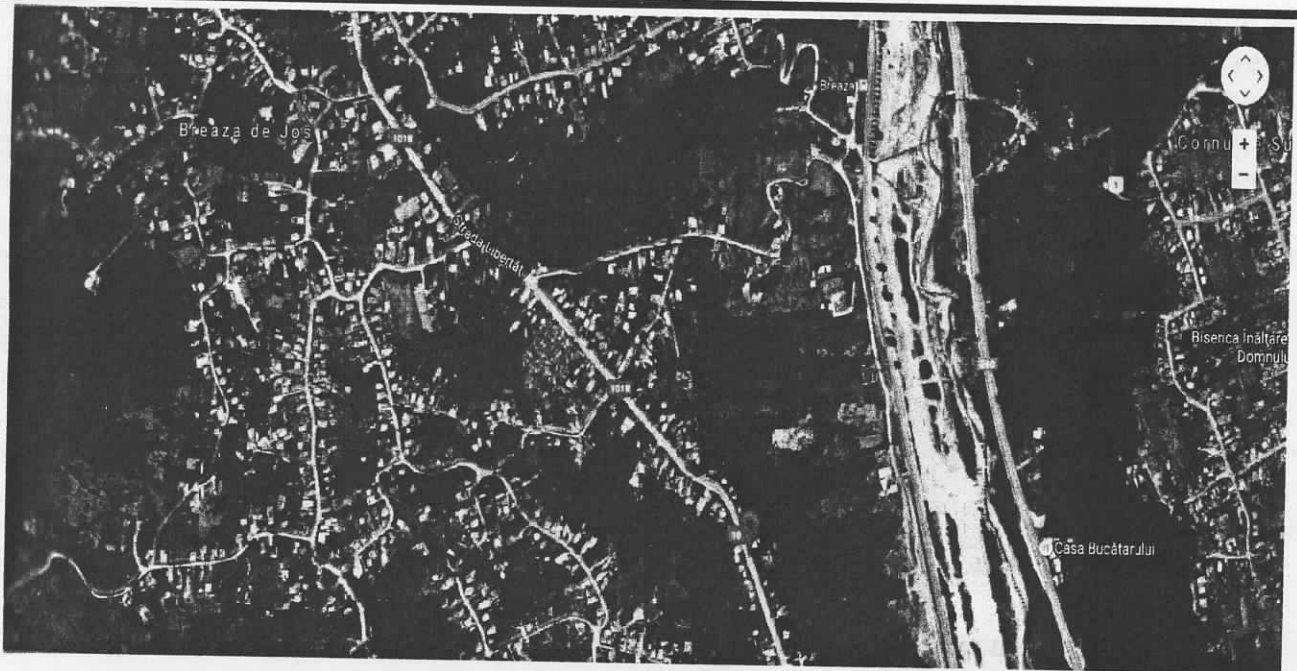


ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE a proprietatii imobiliare

Teren intravilan, Oras Breaza, Jud. Prahova



Proprietar:
PRIMARIA ORAS BREAZA

Data evaluarii: 28.11.2016



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

I.PRECIZARI PRELIMINARE

- 1.1.Prezentarea evaluatorului
- 1.2.Certificarea evaluatorului

II.DEFINIREA MISIUNII

- 2.1.Identificarea clientului si a proprietarului bunului evaluat. Obiectul evaluarii
- 2.2.Scopul evaluarii
- 2.3.Data evaluarii

III. PREMISELE EVALUARII

- 3.1.Bazele evaluarii
- 3.2.Tip de valoare estimata
- 3.3.Abordari in evaluare
- 3.4.Ipoteze si ipoteze speciale, conditii limitative

IV.PREZENTAREA DATELOR

- 4.1.Situatia juridica
- 4.2.Descrierea bunului evaluat
- 4.3.Analiza pietei bunului
- 4.4.Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate
- 4.5.Analiza ofertei
- 4.6.Analiza cererii
- 4.7.Echilibrul pietei

V.CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU)

VI.ANALIZA DATELOR, EVALUAREA

- 6.1.Metodologia

VII.PREZENTAREA DATELOR, OPINIA EVALUATORULUI, ESTIMAREA VALORII FINALE

VIII.ANEXE



SINTEZA EVALUARII

SOLICITANT :

PRIMARIA ORAS BREAZA, str. Republicii, nr. 82A, conform oferta cumparare directa publicata pe SEAP, cod de identificare DA9965161.

PROPRIETAR :

PRIMARIA ORAS BREAZA, str. Republicii, nr. 82A

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Orasul Breaza de Jos, str. Libertatii, f.n., Tarla 28, parcela 667, jud. Prahova.

Terenul cu nr. cadastral 28024, inscris in Cartea Funciara nr. 28024, in suprafata de 107 mp este proprietatea privata a orasului Breaza.

Categoria de folosinta este fanata.

Utilitatile existente in zona sunt : curent electric, apa, gaze, telefonie.

Vecinii sunt alte proprietati de tip teren sau teren+ constructie.

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

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

DATA INSPECTIEI : Inspectia s-a efectuat in: **28.11.2016** in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

DATA EVALUARII : **28.11.2016**. Curs euro la data evaluarii este de **4.5162 lei pentru 1 euro**. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

SCOPUL EVALUARII : este estimarea valorii de piata a imobilizărilor corporale, in scopul instrainarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2016, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 3 din 2016 a ANEVAR, ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2016. Standardele internaționale de evaluare, pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230),
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar IVS 2016

TIP DE VALOAREA ESTIMATA : Valoare de piata

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

PIATA IMOBILIARA

Dacă 2015 a fost un an cu o creștere de peste 10% în sectorul construcțiilor, în 2016 s-ar putea înregistra un nou minim cauzat de mai mulți factori care vor avea un impact negativ asupra evoluției sectorului. În ceea ce privește sectorul rezidențial, chiar dacă primul trimestru a avut o evoluție bună datorită programului Prima Casă, în următoarele luni ritmul vânzărilor de locuințe s-ar putea reduce. O influență majoră asupra sectorului imobiliar îl are Legea Dării în plată, aprobată recent de Parlament, și care, cel puțin la nivel de finanțare, va avea un impact major asupra creditării.

Cu toate acestea, băncile doresc să continue creditarea sustenabilă a economiei, în condițiile în care gradul de intermediere financiară din România, de 32% în anul 2014, este cel mai redus în rândul statelor membre ale Uniunii Europene, a precizat Gabriela Folcuț, purtătorul de cuvânt al Asociației Române a Băncilor, în cadrul conferinței "Piața Imobiliară în 2016 – Rentabilitate, finanțare, relansare", organizată de revista Capital la Universitatea Tehnică de Construcții București.

Piața imobiliară în Breaza este una ineficientă, deoarece cererea și oferta sunt în dezechilibru. Piața proprietății ce urmează a fi evaluată, este una specială având în vedere faptul că terenul de evaluat se află amplasat în spatele unei proprietăți private prin care se și face accesul la proprietatea de evaluat. Pentru acest tip de proprietate cererea și oferta tind către zero.

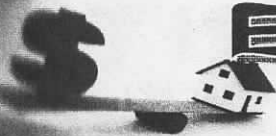
ABORDARI ÎN EVALUARE

Există șase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

1. Comparativă vânzărilor;
2. Tehnica parcelării și dezvoltării;
3. Repartizarea (alocarea);
4. Extractivă (prin scădere), numită și abstractivă;
5. Tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei).

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Mai trebuie reținut că evaluarea terenurilor este de competență profesională a evaluatorului de proprietăți imobiliare, care respectă cerințele GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.



In lucrarea de fata au fost folosite o de abordare:

- Comparatia vanzarilor, abordarea prin piata

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

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

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

CMBU a unui teren liber poate fi, asadar, una din urmatoarele utilizari potentiale : utilizarea curenta (existenta), construirea, parcelarea, comasarea sau pastrarea terenului ca investitie (pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achizitie).

Conform acestei abordari am stabilit urmatoarele valori ale terenului. Valorile sunt exprimate in euro/mp si nu contin TVA.

Nr crt	Denumire Proprietate	Suprafata mp	Valoare exprimata prin piata,(eur)
1	Teren	107	
	Valoare unitara eur/mp		13
	Valoare totala (eur)		1400

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

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

Valoarea este o predictie;

Valoarea este subiectiva;

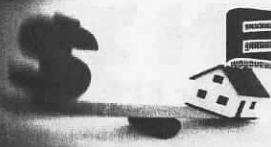
Valoarea este o comparare;

Orientarea este piata.

Avand in vedere considerentele sus mentionate, precum si faptul ca proprietatea de evaluat este una speciala, din cunostinta evaluatorului nu exista in piata tranzactii cu astfel de proprietati, consider adecvata pentru formarea unei opinii cu privire la valoarea de piata a terenului de 495 mp, abordarea prin extractie. Valoarea de piata a terenului, obtinuta prin piata se sustine.

In urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip Teren, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este estimata prin abordarea prin piata.

Valoarea de piata este:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Valoarea de piata teren intravilan 107 mp este :

13 eur/mp

1400 eur

6300 lei

Valoarea nu contine TVA

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



1. PRECIZĂRI PRELIMINARE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

- 2006 – Curs ANEVAR – Evaluarea proprietatilor imobiliare
 - 2010 – SPIC D 10 - Evaluarea stocurilor
 - 2011 – SPIC D 28 - Identificarea cadastrala a proprietatii imobiliare
 - 2011 – SPIC D 04 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - 2012 - Seminar de legislatie
 - 2012 – SPIC - D29 – Introducerea in analiza celei mai bune utilizari
 - 2012 – SPIC – D30 – Particularitati in evaluarea echipamentelor pentru garantarea imprumuturilor
 - 2013 – Seminar de legislatie
 - 2013 - SPIC - D 36 - Conceptul de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare
 - 2013 – SPIC – D 33- Verificarea evaluarii
 - 2014 – SPIC D 39- Business/Competitive Intelligence pentru evaluator
 - 2014 – SPIC C 022 – Desfasurarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara
- Am experienta in domeniu, incepand cu anul 2006 pana in prezent intocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice si fizice:
- Contract de colaborare cu SC REAG ESTATE (evaluare pentru garantare imprumut)
 - Rapoarte de evaluare pentru autoritatile locale avand ca scop exproprii, concesiuni, tranzactionari, garantii, raportare financiara
 - Rapoarte de evaluare pentru persoane juridice, evaluari de proprietati imobiliare active din patrimoniul societatilor comerciale avand ca scop evaluarea si reevaluarea activelor , tranzactionari, garantii, inregistrari contabile, aport de capital, executari, lichidari, raportare financiara
 - Rapoarte de evaluare pentru persoane fizice – terenuri, constructii, ansambluri imobiliare avand ca scop tranzactionari, garantii bancare, expertize extrajudiciare, emigrari.