



Expunere de motive

privind aprobarea concesiunii terenului situat în Ploiești, str. Libertății nr. 5
aferent unităților locative construite de Agenția Națională pentru Locuințe prin
credit ipotecar către beneficiarii locuințelor

În vederea realizării atribuțiilor conferite prin Legea nr. 215/2005, privind administrația publică locală, Consiliul Local al municipiului Ploiești hotărăște darea în administrare, concesiunea sau închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat de interes local.

Concesiunea pentru realizarea de locuințe prin credit ipotecar de către Agenția Națională pentru Locuințe pe terenul ce aparține domeniului privat al localității este posibilă în condițiile art. 15, litera b, din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

Prin „Programul guvernamental de dezvoltare a construcțiilor de locuințe prin credit ipotecar și acordarea de facilități tinerilor pentru cumpărarea acestora” a fost pus la dispoziție de către municipiul Ploiești terenul situat în str. Libertății nr. 5. Pe acest teren Agenția Națională pentru Locuințe va realiza un număr de cinci blocuri de apartamente având regim de înălțime P+3+M, prin credit ipotecar, potrivit contractului nr. 5050/14.03.2007 încheiat între Consiliul Local al municipiului Ploiești și Agenția Națională pentru Locuințe.

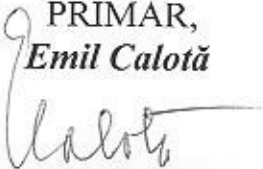
Pe acest amplasament vor fi realizate un număr de 100 unități locative pe următoarea structură:

- 45 garsoniere;
- 45 apartamente cu două camere;
- 10 apartamente cu trei camere.

Prin contract Consiliul Local al municipiului Ploiești a transmis Agenției Naționale pentru Locuințe în folosință gratuită pe toată durata executării construcției, terenul situat în str. Libertății nr. 5 în suprafața de 5500 mp pentru construirea de locuințe colective prin credit ipotecar.

Pentru a fi posibilă accesarea creditului ipotecar de către beneficiarii locuințelor este necesară concesiunea terenului aferent fiecărei unități locative către beneficiarii de locuințe și stabilirea redevenței datorate pe metru pătrat de teren.

Fata de cele prezentate, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre alăturat.

PRIMAR,
Emil Calotă




APROBAT,
Viceprimar

Grațîela Gavrilăscu

Raport de specialitate

privind aprobarea concesiunii terenului situat în Ploiești, str. Libertății nr. 5
aferent unităților locative construite de Agenția Națională pentru Locuințe prin
credit ipotecar către beneficiarii locuințelor

Potrivit art. 15, lit.b din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, terenurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, se pot concesiuna, fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe.

Prin „Programul guvernamental de dezvoltare a construcțiilor de locuințe prin credit ipotecar și acordarea de facilități tinerilor pentru cumpărarea acestora” municipalitatea a pus la dispoziția Agenției Naționale pentru Locuințe amplasamentul situat în str. Libertății nr. 5, Cartier Libertății, Ansamblul 9 Mai, etapa a III-a.

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al municipiului Ploiești nr.111/2003, terenul în suprafața de 5500 mp situat în Cartierul Libertății - Ansamblul 9 Mai - etapa a III a, aparține domeniului privat al municipiului Ploiești.

Terenul este situat în zona de vest a municipiului Ploiești, constituind latura sud-vestică a cartierului care reprezintă în același timp și frontul către piața Garii de Vest. Amplasamentul este situat de-a lungul strazii Libertății între intersecțiile acesteia cu strada Marasești și Domnitori și este înscris la Judecătoria Ploiești, Biroul de Carte Funciară, sub nr. 9486/2003.

Cele 5 blocuri din etapa a III a ce vor fi amplasate pe acest teren vor avea destinația de locuințe construite prin credit ipotecar.

Rețelele tehnico – edilitare și amenajările exterioare vor fi executate din fondurile proprii ale primăriei. Finanțarea lucrărilor de construcție se asigură din credite ipotecare acordate beneficiarilor de locuințe de băncile finanțatoare.

La data de 14.03.2007 a fost încheiat contractul nr. 5050 între Agenția Națională pentru Locuințe București și Consiliul Local al municipiului Ploiești pentru transmiterea terenului în suprafața de 5500 mp situat în cartierul Libertății nr. 5 în folosință gratuită Agenției Naționale pentru Locuințe pe toată durata executiei investitiei.

În vederea finanțării investiției între beneficiarii de locuințe și Agenția Națională pentru Locuințe se încheie contractul de construire, care se intabulează în formă autentică.

180

În baza acestui contract între beneficiarii de locuințe și banca finanțatoare se încheie contractul de credit ipotecar și contractul de ipotecă, prin care beneficiarul de credit ipotecar ipotechează locuința în favoarea băncii finanțatoare până la rambursarea integrală a creditului.

Odată cu încheierea contractului de construire se încheie între beneficiarii de locuințe și municipiul Ploiești, contractul de concesiune pentru cota parte indiviză de teren aferent construcției.

Prin raportul de evaluare întocmit de Oficiul Public Proiect la data de 27.11.2007 valoarea terenului a fost stabilită la 200 euro/mp (717,42 lei/mp) rezultând o valoare totală de 1.100.000 euro echivalentul a 3.951.310 lei (inclusiv TVA) la un curs de 3,5921 lei/euro, valabil la data evaluării.

Potrivit prevederilor articolului 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărâre a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.

Având în vedere cele prezentate, propunem concesionarea directă a terenului situat Ploiești, str. Libertății nr. 5, aferent fiecărei unități locative către proprietarii construcțiilor pe toată perioada existenței construcției, rezultând o redevență anuală de 28,74 lei/mp. Redevența va fi datorată începând cu data finalizării lucrărilor și predarea către beneficiari a locuințelor.

Luând în considerare cele menționate mai sus, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre alăturat.

DIRECȚIA EVIDENȚĂ ȘI VALORIFICARE PATRIMONIU,

Director,
Gheorghe Bratosin

Sef Serviciu,
Viorica Pătrașcu

Compartimentul Inchirieri Concesionari,
Cati Albu

AVIZAT,
OFICIUL PUBLIC PROIECT

Director,
Dorina Danescu

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
JURIDIC CONTENCIOS

Director,
Luminița Gaborfi

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

Director,
Nicoleta Craciunoiu



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1

COMISIA DE BUGET FINANȚE, CONTROL, ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT, STUDII, STRATEGII ȘI PROGNOZE

R A P O R T

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii terenului situat în Ploiești, str. Libertății nr. 5 aferent unităților locative construite de Agenția Națională pentru Locuințe prin credit ipotecar către beneficiarii locuințelor

și a constatat:

— NU SUNT OBSERVAȚII

1

PREȘEDINTE,
Mitu Augustin

SECRETAR,
Rusu Ioan

Data: 20.12.2007



Anexa nr. 2 la HCL 324/21.12.2007

NR. AP.	NR. CAMERE	A util	A balcoane mp	A cd	Cota îndiviză %	Teren 340,75 mp.	Pret construire EURO cu TVA
PARTER							
1	2	53,07	3,13	80,13	5,61	19,12	42.052
2	1	37,50	0,00	54,41	3,96	13,49	28.538
3	2	53,07	3,13	80,13	5,61	19,12	42.052
4	1	37,50	0,00	54,41	3,96	13,49	28.538
ETAJ 1							
5	2	54,68	3,13	82,47	5,78	19,70	44.619
6	1	37,50	0,00	54,41	3,96	13,49	29.444
7	2	54,68	3,13	82,47	5,78	19,70	44.619
8	1	37,50	0,00	54,41	3,96	13,49	29.444
ETAJ 2							
9	3	71,12	3,13	106,33	7,52	25,62	58.661
10	1	37,50	0,00	54,41	3,96	13,49	30.048
11	2	54,68	3,13	82,47	5,78	19,70	45.525
12	1	37,50	0,00	54,41	3,96	13,49	30.048
ETAJ 3							
13	3	71,12	3,13	106,33	7,52	25,62	57.529
14	1	37,50	0,00	54,41	3,96	13,49	29.444
15	2	54,68	3,13	82,47	5,78	19,70	44.619
16	1	37,50	0,00	54,41	3,96	13,49	29.444
MANSARDA							
17	2	53,07	5,13	82,13	5,61	19,12	42.656
18	2	43,84	0,00	63,61	4,63	15,78	33.068
19	2	53,07	5,13	82,13	5,61	19,12	42.656
20	1	29,24	0,00	42,46	3,09	10,53	22.045
Total		948,32	35,30	1.408,41	100,00	340,75	755.049,00



RAPORT DE EVALUARE

TEREN

**situat in mun. Ploiesti, Cartierul Libertatii Ansamblul 9 Mai
jud. Prahova**

EVALUATOR: O.P.P. PLOIESTI

ING. DANIELA NEAGU

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Expertului Evaluator ANEVAR .

- noiembrie 2007 -





SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării : teren situat în mun. Ploiesti, Cartierul Libertatii Ansamblul 9 Mai .

Drept de proprietate evaluat : drept deplin de proprietate asupra terenului detinut de Consiliul Local.

Scopul evaluării : concesiune în baza articolului nr.15, litera b, din Legea nr.50 / 1991.

Data evaluării : 27 noiembrie 2007

Cursul de referință BNR : 1 EUR = 3,5921 lei

Tipul valorii : valoare de piață

Definiția valorii estimate : în conformitate cu Standardul internațional IVS 1, definiția valorii de piață este : "valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri".

Date generale : - suprafața teren Cartierul Libertatii Ansamblul 9 Mai – 5500 mp.

Valorile obținute prin aplicarea celor două abordări în evaluare, sunt următoarele:

* Abordarea prin metoda comparației : 1100000 EUR

* Abordarea prin metoda capitalizării rentei funciare : 1127500 EUR

Valoarea conține TVA

In opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată la data de 27 noiembrie 2007 este cea determinată prin abordarea prin comparații, respectiv :

1.100.000 EUR (3951310 lei)

argumentat de faptul că se bazează pe date corecte și concrete de piață.

Raportul a fost pregătit în concordanță cu standardele, recomandările și cu metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR



1.1. Opinia evaluatorului

In opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea imobiliara (teren) la data de 27.11.2007 este de :

$V_{\text{proprietate imobiliara}} = 3951310 \text{ lei (1100000 EUR)}$

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;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 27.11.2007 : 2,4158lei / 1 USD ; 3,5921 lei / 1 EUR;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul dolarului nefiind neaparat liniara;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).



Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest Raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, neinfluentate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare . In plus, certificam ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului Raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului Raport nu are nici o legatura cu declararea in Raport a unei anumite valori care sa influenteze clientul.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost bazate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si CETR (Corpul Expertilor Tehnici din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei, ANEVAR.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul dintre membrii autorizati special in acest sens de catre sus-numita organizatie .

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

NEAGU DANIELA MARIA

Expert evaluator ANEVAR

Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania



CUPRINS

CAPITOLUL 1. GENERALITATI (Premizele evaluarii)

OBIECTUL EVALUARII
SCOPUL EVALUARII
DATA EVALUARII
METODOLOGIA DE EVALUARE
TIPUL VALORII
IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

CAPITOLUL 2. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE
OFERTA COMPETITIVA
ANALIZA CERERII
ECHILIBRUL PIETEI

CAPITOLUL 3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

SITUATIA JURIDICA
AMPLASAMENT, DESCRIERE ZONA
TEREN SI AMENAJARI

CAPITOLUL 4. CEA MAI BUNA UTILIZARE

CAPITOLUL 5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

EVALUAREA TERENULUI
ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI
ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

CAPITOLUL 6. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

ANEXE
- LOCALIZARE TEREN DE EVALUAT
- DOCUMENTATIE CADASTRALA



GENERALITATI (Premizele evaluarii)

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii: teren situat în mun. Ploiesti, Cartierul Libertatii Ansamblul 9 Mai , judetul Prahova .

Terenul ce face obiectul evaluarii are o suprafata de 5500,00 mp .

SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata. Pentru orice alt scop decat cel declarat anterior, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.

DATA EVALUARII / DATA INSPECTIEI

Data evaluarii : 27.11. 2007

Cursul de referinta BNR : 1 EUR = 3,5921 lei

Data inspectiei : 21.11. 2007

Data intocmirii raportului : 28.11.2007

TIPUL VALORII

Conform Standardului Internațional de evaluare, IVS-1 ***“valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri”.***



METODOLOGIA DE EVALUARE

IDENTIFICAREA DREPTURILOR DE EVALUAT

Guvernul Romaniei, prin Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului are in desfasurare "Programul guvernamental de dezvoltare a constructiilor de locuinte prin credit ipotecar si acordarea de facilitati tinerilor pentru cumpararea acestora", prin care se urmareste imbunatatirea conditiilor de locuire odata cu satisfacerea cererii de locuinte proprietate personala.

Terenul de amplasare, in suprafata de 5500 mp, apartine domeniului privat al Primariei municipiului Ploiesti. El face parte din sectorul de vest al municipiului Ploiesti, constituind latura sud-vestica a cartierului care reprezinta in acelasi timp si frontul catre piata Garii de Vest. Amplasamentul este situat de-a lungul strazii Libertatii (cat. a II-a), intre intersectiile acesteia cu strada Marasesti (cat. a II-a) si Domnitori (in viitor cat. I)

Cele 5 blocuri din etapa a III-a vor fi amplasate in Ploiesti, cartier Libertatii, str. Libertatii nr.5 si vor avea destinatia de locuinte pentru vanzarea prin credit ipotecar.

Rețelele tehnico- edilitare si amenajarile exterioare vor fi executate din fonduri proprii ale primariei.

Finantarea executiei blocurilor va fi asigurata din fonduri ANL.

Suprafata totala a terenului este de 5500 mp conform Hotararii Consiliului Local nr. 111 / 30.05.2003 si incheierii de intabulare nr.9486 / 2003.

OBIECTIVE

- Analiza pietei imobiliare
- Stabilirea dreptului de proprietate
- Studierea celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare
- Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, utilizand abordarile in evaluare, in vederea vanzarii

ETAPELE PARCURSE PENTRU ATINGEREA OBIECTIVELOR MENȚIONATE AU FOST:

- documentarea efectuata in perioada 21-22.11.2007.
- inspectia directa a terenului, efectuata in ziua de 21.11.2007.

**A N E X A - Raport evaluare proprietate imobiliara**

- solicitarea si obtinerea de la proprietar a informatiilor legate de teren cu privire la modul de exploatare si comportare a acestuia în timp;
- studierea pietei imobiliare;
- culegerea, ordonarea, analizarea si interpretarea informatiilor obtinute de pe piata;
- studierea dreptului de proprietate;
- descrierea terenului ;
- evaluarea terenului prin abordarile recomandate, studiate in cadrul cursului;
- analiza rezultatelor obtinute si formularea eventualelor rezerve;
- opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluarii;
- redactarea raportului de evaluare .

DATE GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL / CLIENTUL / DESTINATARUL RAPORTULUI

La data evaluarii, terenul din mun. Ploiesti, Cartierul Libertatii Ansamblul 9 Mai , judetul Prahova, se afla in proprietatea Consiliului Local Ploiesti, dreptul de proprietate fiind deplin. Clientul si destinatarul prezentului Raport este Consiliul Local Ploiesti .

DELIMITAREA TERENULUI

Terenul situat in Ploiesti , Cartierul Libertatii Ansamblul 9 Mai are urmatoarele caracteristici dimensionale :

- suprafata terenului – 5500 mp.

AMPLASAREA IN ZONA

Terenul este situat in Cartierul Libertatii Ansamblul 9 Mai, municipiul Ploiesti.

ANEXA R – Raport evaluare proprietate imobiliara

Caracteristicile zonei sunt:

- zona se constituie într-un *microcartier linistit*
- *accesul la proprietate este facil*
- *incinta este dotata cu retea de apa, canalizare, gaze, electricitate si telefon, situate "la gard"*
- *pozitia proprietatii este buna si in raport cu transportul in comun*



STRUCTURA

Evaluarea se bazeaza pe informatiile puse la dispozitie de catre proprietarul cladirii si pe constatările facute în urma inspectiei vizuale a proprietatii. Nu s-au inspectat acele parti ale proprietatii care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile si evaluarea s-a realizat considerand ca acestea sunt în conditii normale. Se considera ca nu exista defecte ascunse care ar putea influenta valoarea cladirii.

URBANISM

- în absenta unor informatii contrare, evaluarea s-a facut în ipoteza ca proprietatea nu este afectata de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expropriere;

TEREN SI CONTAMINARI

- nu s-au investigat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului si evaluarea a fost facuta considerand ca terenul indeplineste conditiile necesare pentru construirea de cladiri similare ;
- evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizata neluand în considerare aceste aspecte care ar putea influenta valoarea proprietatii .

SURSE DE INFORMARE

Evaluarea se bazeaza atat pe informatiile si datele obtinute in timpul cursurilor, pe informatiile primite din partea proprietarului, cat si din investigatii diverse :

Evaluator O.P.P.: NEAGU DANIELA MARIA

A N E V A R – Raport evaluare proprietate imobiliara

- "EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE ", editata de ANEVAR si IROVAL

- Buletinele informative ale ANEVAR
- Buletinele statistice elaborate de Comisia Nationala de Statistica
- Directia de cadastru ; Bursa constructiilor, Realitatea imobiliara
- Agentii imobiliare
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, procentual si valoric, editat de MATRIXROM.
- Ghid pentru inspectia cladirilor, editat de ANEVAR – IROVAL, autor : ing. Corneliu Schiopu – editia 2002

Pentru realizarea lucrarii au fost consultate o serie de documente, dintre care mentionez :

- Documentatia cadastrala

OBSERVATII

- S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt corecte si complete
- Toate valorile exprimate în acest raport au fost calculate cu TVA
- Nu au fost luate in calcul taxele ce decurg din vanzarea sau dezvoltarea proprietatii
- Nu s-au inspectat acele parti ascunse, care sunt acoperite sau inaccesibile, evaluarea realizandu-se considerand ca acestea sunt în conditii normale
- Nu s-au investigat prezenta sau absenta substantelor nocive prezente în unele materiale de constructii

Evaluarea a fost realizata considerand ca nu exista pierderi de valoare din cauza acestor deficiente .

IPOTEZE SI CONDITII RESTRICTIVE

- ◊ Atat selectarea metodelor de evaluare din cadrul fiecarei abordari, cat si modalitatile de aplicare s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii
- ◊ La elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care au influentat asupra valorii , nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate informatiile sunt corecte

A N E V A R – Raport evaluare proprietate imobiliara

- ◇ Terenul a fost vizionat si inspectat personal de catre evaluator, în totalitate
- ◇ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, fotografii si schite ale terenului pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia
- ◇ Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare; se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vanduta daca nu se specifica altfel; proprietatea este evaluata ca fiind libera de sarcini
- ◇ Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind constructiile si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand competentele necesare si prin urmare nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului
- ◇ Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale constructiei care sunt acoperite sau inaccesibile
- ◇ Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiata în raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate în privinta corectitudinii datelor furnizate
- ◇ Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona
- ◇ Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor în legatura cu proprietatea imobiliara în cauza
- ◇ Evaluatorul isi asuma întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare

CONDITII GENERALE LIMITATIVE

- * Posesia acestui Raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public
- * Potrivit scopului prezentei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în Instanta, în afara cazului în care aceasta a fost convenita, scris si în prealabil.
- * Continutul prezentului Raport , atât în totalitate, cat si în parte nu va fi difuzata fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.



Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim profitabila.

Pentru proprietatea imobiliara in cauza, CMBU este utilizarea actuala – teren liber .

Procedura de evaluare (Etapе parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari si metode:

- **abordarea prin metoda comparatiei** : este o metoda de estimare a valorii terenului , estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea evaluata.
- **abordarea prin metoda capitalizarii rentei funciare**

Prin aplicarea acestor abordari si metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si, prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.



Etape parcurse

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate si furnizate de catre reprezentantii proprietarului / clientului;
- inspectia amplasamentului si al zonei,
- discutii purtate cu reprezentantii clientului / destinatarului;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de evaluat de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea abordarilor si metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

EVALUAREA TERENULUI

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea evaluata.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.



A N E X A - Raport evaluare proprietate imobiliara

Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate în functie de asemanari sau diferentieri.

Evaluatorul a avut informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate recent, informatiile fiind culese de pe piata imobiliara.

Prezentarea terenurilor comparabile

- A. Teren de 736 mp, situat in zona Domnitori, la sosea , cu un front stradal de 14 m ; terenul este intabulat si are certificat de urbanism , cu regim de inaltime P+2-8, 140000 EUR , pret 190 EUR / mp.
- B. Teren de 316 mp , la sosea in zona Sala Sporturilor , cu un front stradal de 14 m ; pe teren exista constructie ; pret 250 EUR / mp.
- C. Teren de 6300 mp , zona spitalului C.F.R. , intravilan (curti constructii), certificat de urbanism , utilitati , regim de inaltime P+ 12 , pret 300 EUR / mp.

ABORDAREA PRIN COMPARATII

Abordarea se bazeaza pe analiza pietei în vederea gasirii unor proprietati imobiliare similare care sa poata fi comparate cu proprietatea imobiliara de evaluat, astfel incat estimarea valorii de piata a proprietatii sa fie în relatie directa cu preturile comparabilelor, acestea fiind comparate si corectate în functie de asemanari sau diferentieri.

Elementele de comparatie sunt : drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (data vanzarii), conditiile de finantare, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

ANEXA R – Raport evaluare proprietate imobiliara

In grila datelor de piata, au fost preluate, sintetizate si utilizate toate informatiile culese pentru comparatie, care sa justifice ajustarile operate asupra pretului de vanzare al fiecarei proprietati similare comparabile.

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ **Analiza cantitativa pe perechi de date**

ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	COMPARABILE		
		A	B	C
1	2	3	4	5
Suprafata teren	5500	736	316	6300
Pret unitar		190	250	300
Vanzare sau oferta		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie pentru oferta		-10% -19	-10% -25	-10% -30
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie pentru dreptul de proprietate		0	0	0
Pret corectat (EUR)		171	225	270
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie pentru finantare		0	0	0
Pret corectat (EUR)		171	225	270
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Corectie pentru conditiile de vanzare		0	0	0
Pret corectat (EUR)		171	225	270
Localizare		Similara	Superioara	Inferioara
Corectie pentru localizare si amplasament(%)		0	- 10 %	+ 10 %
Corectie (EUR) pentru localizare		0	- 22,5	+ 27
Pret corectat (EUR)		171	247,5	297
Suprafata terenului	5500	736	316	6300
Corectie pentru dimensiunile terenului (%)		+ 15%	+ 20%	- 10%
Corectie (EUR)		25,65	49,5	- 29,7
Pret corectat (EUR)		196,65	297	267,3
Utilitati	Da	Da	Da	Da
Corectie pentru		0	0	0

138

A N E X A R – Raport evaluare proprietate imobiliara

utilitati(Eur)				
Pret final corectat (EUR)		200	300	265
Corectie totala neta (EUR)		6,65	2,0	32,7
Corectie totala neta (%)		3,50%	0,8%	10,9%
Corectie totala bruta (EUR)		44,65	97,00	86,7
Corectie totala bruta (%)		23,50 %	38,80%	28,90%
VALOARE PIATA PROPUȘĂ (EUR)		200	300	265

◊ **In urma analizei comparabilelor s-au aplicat urmatoarele corectii :**

Corectia pentru oferta : s-a aplicat la proprietatile A,B, si C deoarece tranzactia nu este incheiata.Corectia de 10% fiind stabilita pe baza informatiilor detinute de pe piata imobiliara si persoanele interesate in achizitionare de teren pentru constructia unei locuinte.

Corectia pentru suprafata terenului s-a aplicat la toate cele trei proprietati, proportional cu marimea acestora fata de proprietatile de evaluat.

Corectia pentru localizare s-a aplicat la proprietatile B si C.

In urma analizei rezulta urmatoarele :

In urma analizarii informatiilor si corectiilor facute s-a calculat suma algebrica a corectiilor nete (valoarea neta) si s-au insumat corectiile brute (valoarea bruta) si s-a observat ca terenul "A" inregistreaza cea mai mica valoare procentuala a corectiilor brute (23,50 %) , teren care prezinta mai multe asemanari cu cel evaluat .

Valoarea corectata a acestuia este 200 EUR / mp (valoare rotunjita), valoare propusa de evaluator pentru terenul în cauza.

Evaluatorul estimeaza ca valoarea rezonabila obtenabila pe piata a terenului de evaluat este :

$$200 \text{ EUR / mp} \times 5500 \text{ mp} = 1100000 \text{ EUR} = 3951310 \text{ LEI (valoarea contine TVA)}$$



METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Prin metoda capitalizarii rentei funciare se calculeaza valoarea prezenta (actualizata) a unui flux de venit viitor, de natura unei anuitati constante sau crescatoare cu o rata anuala constanta.

Renta funciara este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu regulile de inchiriere a terenului. Renta funciara poate fi capitalizata cu o rata corespunzatoare , functie de factorul de actualizare.

Daca renta (chiria) curenta corespunde cu cea de pe piata , atunci valoarea obtinuta prir capitalizarea cu o rata de pe piata este echivalenta cu valoarea de piata .

$$R a = 5\%$$

$$\text{Redeventa medie} = 0,483 \text{ E/mp/luna}$$

-perioada de recuperare a valorii concesiunii = 25 ani

$$F a = 1/(1+k)^n$$

$$F a = 1 / (1 + 0,05)^{25} = 0,2953$$

$$FVPA = 1 - 1/(1+K)^n / K$$

$$FVPA = 14,094$$

$$V = 0,483 \times 12 \times 14,094 + 0,483 \times 12 \times 14,094 \times 0,2953 \times 5 = 202,3 \text{ E/mp}$$

Valoarea obtinuta prin metoda capitalizarii rentei funciare este :

$$205 \text{ EUR / mp} \times 5500 \text{ mp} = 1127500 \text{ EUR} = 4050093 \text{ LEI (valoarea contine TVA)}$$

RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINIA EVALUATORULUI

Rezultatele evaluării prin aplicarea celor 2 abordari in evaluare pot fi prezentate astfel:

- abordarea prin metoda prin comparații : 1100000 EUR
- abordarea prin metoda capitalizarii rentei funciare : 1127500 EUR

Evaluator O.P.P.: NEAGU DANIELA MARIA



Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte.

Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

Valoarea de piata estimată la data de 27 noiembrie 2007 , propusă pentru concesionarea terenului evaluat este de 1100000 EUR , valoare cu TVA

**Valoarea de piata a imobilului în cauza :
1100000EUR**

**DIRECTOR,
ING.DORINA DANESCU**



**EVALUATOR,
ING.DANIELA NEAGU**

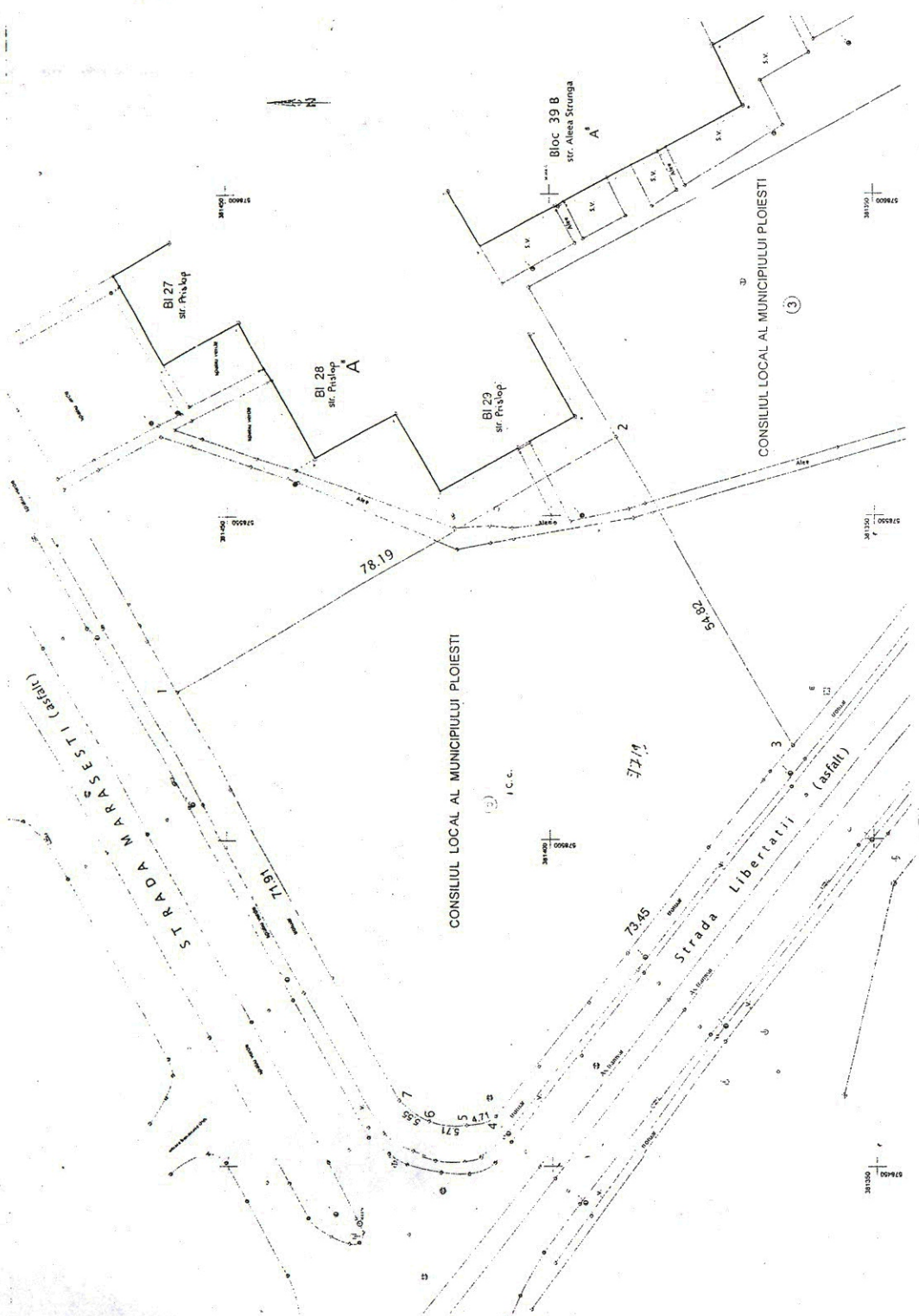


ENT ȘI DELIMITARE
(N)

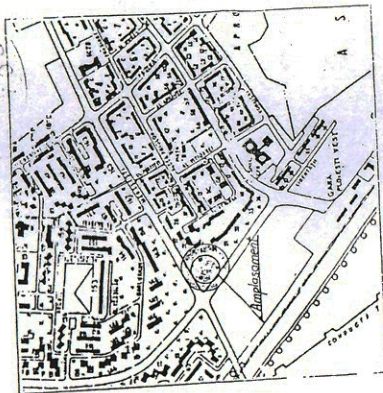
iput Ploiești

13/11 nr. 5 - Ploiești;
Consiliul Local nr. 111 / 30.05.2003
Municipiului Ploiești

1-2...7-1) = 5 500.79 m.p.



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
SCARA 1 : 10 000



VIZAT
O. J. C. G. C. PLOIESTI
conform art. 61 din Legea 7 / 1996

