



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA PAULESTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind insusirea raportului de evaluare in vederea vanzarii cabinetului medical din sat Paulesti, comuna Paulesti

Avand in vedere:

- Expunerea de motive a domnului primar Dragusin Ion prin care propune insusirea raportului de evaluare in vederea vanzarii cabinetului medical din comuna Paulesti, sat Paulesti;

- Raportul de specialitate al domnului Ionita Marian, consilier in cadrul compartimentului achizitii publice;

- Hotararea Consilului Local Paulesti nr.48/2008 privind aprobarea listei spatiilor cu destinatie de cabinete medicale proprietate privata a comunei Paulesti;

In baza prevederilor:

- art.7 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.68/2008 privind vanzarea spatiilor proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ- teritoriale cu destinatie de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitatii conexe actului medical;

- art.36 alin.6 lit.a punctul 3 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, modificata si completata ulterior;

- art.21 lit.a din Legea cadru a descentralizarii nr.195/2006 ;

În temeiul art.115 (1) lit. b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, modificata si completata ulterior.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI

HOTARASTE:

Art 1.- Se insuseste raportul de evaluare intocmit de evaluator Marin Teodora in vederea vanzarii cabinetului medical din comuna Paulesti, sat Paulesti, Tarla 14, Parcela Cc 1751, in suprafata construita de 84.52 mp, conform anexei care face parte integranta din prezenta.

Art 2.- Se stabileste valoarea de piata a imobilului la suma de 10 500 euro, conform raportului de evaluare intocmit de expert evaluator Marin Teodora.

Art 3.- Se imputerniceste domnul primar Dragusin Ion sa semneze din partea Consilului Local Paulesti, contractul de vanzare cumparare.

Art 4.- Prevederile prezentei vor fi duse la indeplinire de compartimentul achizitii publice si comunicata celor interesati prin grija secretarului comunei Paulesti.

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONSILIER LOCAL

Iorga Petre

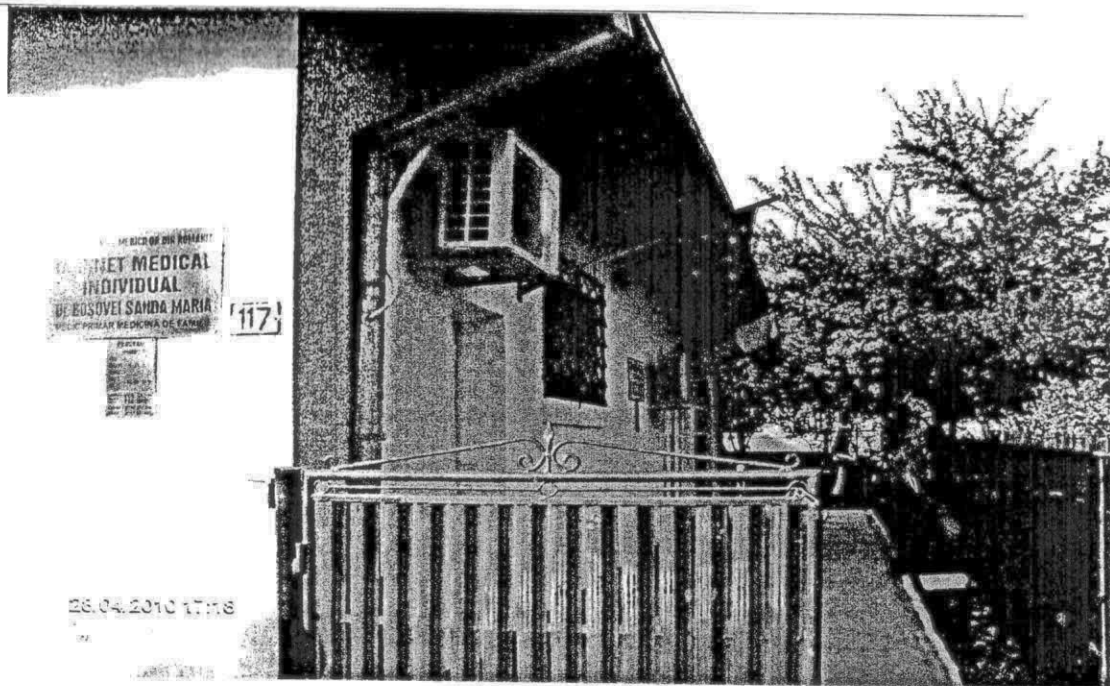


CONTRASEMNAZA
SECRETAR
VASILE FILICA

[Handwritten signature]

Nr. 70 / 29.03. 2010

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,



- EVALUARE CABINET MEDICAL -

COMUNA PAULESTI, JUD. PRAHOVA
NUMAR CADASTRAL 13804 : ½ 13805

VALOARE RAMASA IMOBIL
44600 le i/ 10500 euro

DATA EVALUARII: 31 AUGUST 2010
MEDIC: DR. BOSOVEI SANDA MARIA
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA
PROPRIETAR:
CONSILIUL LOCAL PAULESTI
EXEMPLAR: PENTRU PROPRIETAR

EXPERT EVALUATOR
ing. MARIN TEODORA
07243-58735



Acesta evaluare poate fi folosita în exclusivitate pentru scopul în care este furnizata. Ea nu poate fi reprodusa, copiată, împrumutata sau întrebuințata integral sau partial, direct sau indirect în alt scop, sau de catre alta persoana decât beneficiarul si destinatarul sau fara permisiunea prealabila a evaluatorului , acordata legal, în scris

CERTIFICARE

*Subsemnata Marin Teodora expert evaluator, legitimatie 10556/2005 – valabila 2010.
certific în cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:*

- 1. Afirmitiile declarate de catre mine si cuprinse în prezentul raport sunt adevarate si corecte.
Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, efectuata la data de 09.08.2010 si 10.08.2010.*
- 2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.*
- 3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, exceptie facând rolul mentionat aici.*
- 4. Implicarea mea în aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului în functie de opinia mea.*
- 5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si întocmirea acestui raport, în concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.*
- 6. Posed cunostiintele si experienta necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate în raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.*

Expert evaluator

Teodora Marin



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATI IMOBILIARE
"CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA"



Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară, constând în spațiu cabinet medical, situat în Comuna Paulesti, judetul Prahova, cu număr cadastral 13804 și ½ 13805. Proprietatea imobiliară este compusă din:

- Teren intravilan, în suprafață (masurată și din acte) de $138mp + \frac{1}{2} 48mp = 162 mp$;
- Construcție cu destinația cabinet medical, în suprafață construită de $84,52mp$ și o suprafață utilă de $80,01 mp$;

Dreptul de proprietate asupra imobilului este detinut integral de Primăria Comunei Paulesti .

Mentionăm că nu s-au pus la dispoziția evaluatorului alte documente de proprietate.

Proprietatea este în prezent ocupată de către *dr. Bosovei Sanda Maria*, având utilizarea de *cabinet medicina de familie*, contract de concesiune 5832/08.11.2004.

MENTIUNI SPECIALE:

Situația prezentată mai sus este cea extrasă din documentele puse la dispoziție de către Consiliul Local Paulesti și de către medicul ocupant al spațiului.

La inspecție, s-au constatat următoarele:

- Imobilul situat la adresa de mai sus este compus de fapt din terenul specificat în documente, și construcția de pe teren având destinația de cabinet medical (dispensar);
- Proprietatea a fost inspectată la interior în datele de 09.08.2010 și 10.08.2010

La data inspecției și la solicitarea evaluatorului s-au prezentat o serie de documente suplimentare pe baza cărora, în urma unor analize și ipoteze prezentate pe larg în raport s-a ajuns la concluzia că varianta optimă pentru evaluare în acest caz (varianta pentru care medicul a solicitat acceptul Primăriei Paulesti este estimarea valorii de piață a proprietății în conformitate cu prevederile OUG 68/2008).

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării în condiții speciale (negociere directă cu actualul ocupant al spațiului, potrivit dispozițiilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 68/2008).

*RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,*

Mentionam ca prezentul raport s-a întocmit pentru spatiul cu destinatia cabinet medical si în scopul mentionat, cu respectarea O.U.G. nr. 68/2008, privind vânzarea spatiilor proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor în care se desfasoara activitati conexe actului medical, raportul este valabil numai în aceste conditii.

În cazul modificarii oricareia din prevederile actului normativ mai sus mentionat, valorile nu mai sunt valabile, iar spatiul ar trebui reevaluat.

Instructiunile evaluarii

Instructiunile evaluarii sunt date de necesitatea respectarii Standardelor Internationale de Evaluare (vezi capitolul Baza de evaluare. Tipul valorii estimate), a Legislatiei în vigoare.

Standardele Internationale de Evaluare:

- IVS 1 – Valoarea de piata - tip de valoare;
- IVS 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata;
- IVS 3 – Raportarea evaluarii.

Standarde Internationale de Practica în Evaluare:

- GN 1 Evaluarea proprietatii imobiliare;

Cadrul legislativ este dat de urmatoarele acte normative:

- O.G. nr. 124 din 1998, privind organizarea si functionarea cabinetelor medicale, aprobata cu modificari prin Legea nr. 629 din 2001, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr. 83 din 2000, privind organizarea si functionarea cabinetelor de libera practica pentru servicii publice conexe actului medical, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 598 din 2001;
- O.U.G. nr. 110 din 2005, privind vanzarea spatiilor cu destinatia de cabinete medicale, cu modificarile ulterioare;
- O.U.G. nr. 68/2008, privind vânzarea spatiilor proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor în care se desfasoara activitati conexe actului medical;
- Legea nr. 213 din 1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Prevederi speciale:

- Valoarea estimata va fi valoarea de piata defalcata astfel:
- Valoarea constructiei la pretul de piata (ce cuprinde atât suprafata utila exclusiva, cât si suprafata utila comuna);
- Valoarea de piata a terenului (cu evidentiarea tipurilor de teren: teren sub constructie, teren curti constructii, teren aferent spatiilor comune).
- Valorile estimate tin cont de îmbunatatirile aduse de catre ocupantii spatiului, iar aceste cheltuieli, vor fi evidentiata separat, pe baza documentelor justificative;
- Se va determina o valoare defalcata pe cabinet în parte, din cheltuielile ocazionate de întocmirea documentatiilor cadastrale, inclusiv dezmembrari si întabulare;

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Bazele unei evaluari de proprietati imobiliare constau în cercetarea de piata, colectarea de date relevante, aplicarea tehnicilor de analiza si evaluare adecvate, precum si din aplicarea cunostintelor, experientei si rationamentului evaluatorilor.

Estimarea valorii de piata este prezentata în Standardul International de Evaluare IVS1, "Valoare de piata - baza de evaluare. Obiectivul acestui Standard este de a oferi o definitie uzuala a valorii de piata si de a explica criteriile generale referitoare la aceasta definitie si la aplicarea ei în evaluarea proprietatii, atunci cand scopul si utilizarea propusa a evaluarii cer estimarea valorii de piata.

Conform Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), ***valoarea de piata este suma***

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,

estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vânzator hotarât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

Deci, informatiile de piata, prin aplicarea, în principal, a principiului substitutiei si utilizarea uneia sau mai multor abordari în evaluare, ne conduc, în mod normal, la valoarea de piata.

Conditile de vânzare ale imobilului pot fi considerate conditii de piata, cu urmatoarele limitari, date de catre Ordonanta nr. 68/2008 (art.10):

- *Imobilele dobândite în conditiile prezentei ordonante de urgenta nu pot fi înstrainate, închiriate sau folosite de cumparator pentru alte activitati decat în scopul desfasurarii activitatii medicale si/sau a activitatilor conexe actului medical;*
- *Tinând cont de legislatia mai sus mentionata, legislatie ce guverneaza aceasta vânzare speciala, putem concluziona ca proprietatea analizata este o proprietate specializata, deoarece pe de o parte spatiului nu i se poate schimba destinatia initiala (aceea de cabinet medical), iar pe de alta parte, ca spatiu destinat unor servicii medicale, el trebuie sa respecte anumite conditii în ceea ce priveste dotarile si utilitatile.*
- *Metodologia costului de înlocuire net ar putea fi aplicata, deoarece avem asigurarea ca acest spatiu va functiona, în continuare cu destinatia de cabinet medical.*

Abordarea prin cost înseamna estimarea costului de înlocuire si estimarea obligatorie a tuturor formelor de depreciere.

Beneficiarul lucrarii. Consiliul Local al Comunei Paulesti.

La data inspectiei cabinetul era concesionat *Dr. BOSOVEI SANDA MARIA*, ce ocupa spatiul analizat, conform *Contract de concesiune nr.5832 din data 08.11.2004* anexat la prezentul raport.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare de evaluat este detinut integral de Consiliul Local al Comunei Paulesti.

Evaluator

Raportul de evaluare a fost întocmit de catre expert evaluator ing. Marin Teodora, legitimatie 10556/2005 – valabila 2010.

Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre evaluator ing. Marin Teodora, în data de 09.08.2010 si 10.08.2010. La inspectie a fost prezent medicul titular al contractului de concesiune.

Data evaluarii: 31.08.2010

Ipoteze preliminare si conditii restrictive

În elaborarea prezentului raport, s-a tinut seama de urmatoarele ipoteze:

- *raportul de evaluare s-a realizat în conditiile date de OUG nr. 68/2008, specificate anterior. Raportul nu este valabil în alte conditii;*
- *valoarea stabilita de catre evaluator este o valoare minima, ce va fi utilizata pentru negocierea directa între proprietarul spatiului si ocupantul acestuia;*
- *ca deviere de la GNI, mentionam ca nu s-a facut analiza celei mai bune utilizari a spatiului, deoarece singura utilizare permisa legal este cea prezenta, rezultata din conditia restrictiva impusa de legislatie OUG nr. 68/2008, cu privire la obligativitatea mentinerii specificului activitatii spatiului;*
- *evaluatorul nu îsi asuma nici o responsabilitate referitoare la prezentarea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate sau celelalte documente anexate la prezentul raport;*
- *se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi vânduta;*
- *se presupune ca proprietatea este libera de orice sarcini;*

- se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile locale si nationale privind mediul înconjurator, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise si luate în considerare în raport;
- se presupune ca autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati legale sau administrative locale sau nationale, sau de catre organizatii sau institutii private au fost sau pot fi obtinute sau pot fi reînnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului;
- se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele proprietatii descrise si nu exista nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- planurile, materialul grafic si toate documentatiile se presupun a fi corecte;
- informatiile furnizate de terti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garantia pentru acuratete;
- metodei pe baza de venit a fost facuta având în vedere nivelul actual al chiriei pe care proprietarii de imobile (spatii cu destinatie de birouri, comerciale sau rezidentiale) îl percep în zona;
- în estimarea valorii prin metoda comparatiilor de piata, evaluatorul a folosit numai informatiile privind ofertele de proprietatii similare din Paulesti (vânzari, închirieri) care au fost disponibile la data evaluarii. Metoda a fost aplicata prin corectarea valorilor de piata existente cu o serie de factori care tin seama de particularitatile imobilului si a situatiei speciale rezultate din legislatia în vigoare.

Raportul de evaluare a fost elaborat în urmatoarele conditii restrictive:

- *construcția inspectată la data prezentei, a suferit modificări de la data concesiunii când era utilizată ca baie comună, iar la data prezentei prin modernizări și îmbunătățiri dispensar;*
 - *analizele, interpretarea datelor, aplicarea metodelor și interpretarea rezultatelor s-a făcut pe baza informațiilor preluate din documente, documente care au fost furnizate de către proprietarul spațiului și sunt anexate la prezentul raport;*
 - *documentele de mai sus, anexate la prezentul raport au fost presupuse corecte, evaluatorul neputând verifica conformitatea acestora;*
 - se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
 - în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observata existenta unor substante contaminante care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale care ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert în acest domeniu daca considera ca este cazul;
 - orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate în întregime.
- Orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport;
- nu s-a pus la dispozitia evaluatorului nici un alt document (cu exceptia celor atasate la prezentul raport) care sa ateste dreptul de proprietate asupra imobilului analizat;
 - continutul acestui raport, în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului), nu va fi difuzat prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare, fara aprobarea scrisa si prealabila data de evaluator;
 - posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public.
- Limitele acceptarii responsabilitatii evaluatorului sunt în conditiile în care:
- proprietarul si beneficiarul accepta valoarea estimata în conditiile mentionate mai sus;

*RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,*

- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini beneficiarul si proprietarul în negocierea unui pret de tranzactie pentru spatiul analizat.

Documentele pe care se bazeaza evaluarea sunt:

- Contractul de concesiune nr.5832 din data 08.11.2009 ;;
- Documentatia cadastrala pentru imobilul analizat;
- Acordul Primariei Comunei Paulesti nr. 4612 din 04.09.2003, pentru executarea de lucrari de instalatie de incalzire si centrala termica;
- Solicitare de acord nr. 4841 din 23.05.2009, pentru executarea lucrarilor de racordare la canalizare, refacerea (inlocuirea) completa a instalatiei electrice, compartimentare cu rigips pentru un nou grup sanitar, inlocuire tamplarie de natura ferestre si usi cu tamplarie de PVC cu geam termopan, Placare suprafete cu gresie si faianta, refacere totala a instalatiei de apa si gaze.
- Fisa mijlocului fix/ numar de inventar 3

toate celelalte documente enumerate mai sus, sunt anexate la prezentul raport.

Surse de informare

Evaluarea se bazeaza pe informatii primite din partea proprietarului, ocupantilor spatiului si de la persoane fizice (participanti pe piata imobiliara la data prezentului raport) sau agentii imobiliare. Pentru realizarea lucrarii, au fost consultate documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietar.

La baza întocmirii prezentului raport au stat date si informatii furnizate de:

- diverse lucrari puse la dispozitie de biblioteca ANEVAR (Procesul de evaluarea a proprietatilor imobiliare - descrierea si inspectia proprietatilor imobiliare; Evaluarea proprietatilor imobiliare- Aplicatii ale evaluarii; Ghid practic de evaluare; Inspectia proprietatilor în scopul evaluarii; Cladiri- Sisteme, Sub sisteme constructive);
- ziare locale;
- internet;

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata specifica

Piata este mediul în care bunurile, marfurile si serviciile sunt comercializate între cumparatori si vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si/sau serviciile se pot tranzactiona fara restrictii, între cumparatori si vânzatori. Fiecare parte va raspunde la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, în functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

Piata imobiliara este constituita dintr-un grup de persoane, fizice sau juridice, care sunt în contact unele cu altele, în scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Cadrul legal în care functioneaza piata imobiliara a fost creat dupa anul 1990, de catre noul sistem legislativ, având ca punct de referinta reglementarile cu privire la fondul funciar, casele nationalizate, planurile de urbanism locale, autorizarea constructiilor, impozitarea etc.

Piata imobiliara nu este o piata eficienta precum cea de bunuri si servicii, ea fiind foarte sensibila la schimbarile situatiei economice. Pe de alta parte, valoarea relativ mare a proprietatilor imobiliare necesita o putere de cumparare mare si, prin urmare, pietele imobiliare sunt sensibile la schimbarile survenite în situatia economica a populatiei (nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor, numarul locurilor de munca etc). O piata eficienta se autoreglementsazeaza, iar preturile sunt relative uniforme si stabile (pe pietele imobiliare apar reglementari guvernamentale si locale care afecteaza tranzactiile imobiliare).

Pe o piata eficienta, bunurile sunt gata de consum, livrate imediat si usor de transportat. În contrast, pe piata imobiliara proprietatea este un produs durabil, necesitând o investitie mare, deci cu grad redus de lichiditate. Daca pe o piata eficienta, cererea si oferta se afla într-un echilibru relativ prin efectele concurentei, pe piata imobiliara, desi cererea si oferta tind catre echilibru, acest lucru nu se va realiza, în cazul pietei imobiliare, existând totdeauna un decalaj între acestea. Literatura de specialitate identifica, pe piata imobiliara din România, urmatoarele **tipuri de piete imobiliare**:

- rezidentiale (case de locuit, apartamente de bloc);
- comerciale (cladiri administrative, centre comerciale, hoteluri, magazine);
- industriale (fabrici, depozite, cladiri ale institutiilor de cercetare);
- agricole (ferme, livezi, vii, pasuni, paduri);
- speciale (proprietati cu design unic sau care limiteaza utilizarea numai în scopul initial: scoli, cladiri publice, aeroporturi, sali de conferinta, parcuri de distractii, terenuri de golf, cimitire, case de rugaciuni, cabinete medicale).

Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potentialul de a produce venituri;
- localizare;
- caracteristicile investitorilor si proprietarilor.

Pentru a realiza o încadrare a imobilului în piata imobiliara, este necesara o definire clara a utilizarii acestuia. ***Tinând cont de faptul ca utilizarea impusa de legislatie este cea de cabinet medical, fara a fi posibila o utilizare alternativa, se va considera în analiza de mai jos numai aceasta utilizare.***

În ceea ce priveste tipul de proprietate, imobilul se încadreaza în categoria mai larga a proprietatilor comerciale (spatiu în care se desfasoara activitati comerciale sau servicii) sau (daca analizam utilizarea initiala a spatiului) cea cladiri publice. Datorita destinatiei specializate a spatiului, aceea de cabinet medical, putem concluziona ca spatiul analizat este un spatiu comercial specializat.

Pornind de la observatiile de mai sus, putem concluziona urmatoarele:

- în ceea ce priveste vânzarea de imobile similare, în sens general, spatii de birouri sau chiar spatii rezidentiale de tipul teren + constructie, piata este în prezent blocata, însa pe acest segment de piata,

datorita sumelor mari la care se ridicau proprietatile, tranzactiile erau destul de rare chiar si înainte de declansarea crizei economice.

- nu sunt de neglijat nici cheltuielile mari date de eventuale lucrari de consolidare sau modernizare a acestor spatii, ca si cheltuielile de intretinere a lor;
- în ceea ce priveste vânzarea de imobile cu destinatie cabinete medicale cu dotari si utilitati corespunzatoare, putem spune ca piata este foarte limitata (practic exista un numar limitat de potentiali cumparatori);
- **datorita destinatiei speciale a spatiului exista conditii speciale si restrictii, atât în ceea ce priveste conditiile de functionare, cât si în ceea ce priveste localizarea, dar si conditii limitative impuse de legislatie.**

Descrierea pietei imobiliare din România

Cei mai importanti factori economici cu impact direct asupra pietei imobiliare sunt:

- **politica monetara:** cel mai important factor pare a fi politica monetara, în special conditiile de creditare ale BNR;
- **rata inflatiei,** rezultat al scumpirilor în principal la gaze, electricitate si accize, aceasta este un alt factor important asupra pietei imobiliare;
- **rata somajului,** rezultat al crizei economice mondiale, ameninta sa atinga valori foarte mari.

Date statistice si o serie de indicatori cu influenta asupra pietei imobiliare, precum si studii sau articole pe aceste teme.

Analizând evolutia indicatorilor precizati mai sus, concluzia este ca se înregistreaza o scadere a produsului intern brut, determinata în primul rând de sectorul industrial si al serviciilor.

S-a înregistrat de asemenea o scadere a investitiilor, a constructiilor si a principalelor resurse, precum si a veniturilor salariale si în consecinta o crestere a ratei somajului.

Ca urmare, pentru a facilita tranzactiile, proprietarii ar trebui sa fie mai flexibili în negocierea termenilor. Pe lângă reducerea chiriilor, acestia ar trebui sa accepte contracte pe 1-2 ani, cu posibilitatea renegocierii la sfârșit."

Pe segmentul spatii comerciale: "Criza financiara a preîntâmpinat aparitia supra-ofertei; câteva orase au fost deja afectate, însa comparativ cu cifrele din regiune, în România, per ansamblu mai exista loc de crestere. Pentru continuarea dezvoltarii pietei de retail însa, va trebui rupt cercul vicios care s-a format între retaileri, dezvoltatori si finantatori – fiecare dintre parti încercând în acest moment sa își asume riscuri cât mai mici. Cele trei parti vor trebui sa își împarta riscurile si sa își mute atentia asupra consumatorului final."

Pe segmentul terenuri: "Evolutia pietei în prima jumatate a acestui an poate fi împartita în doua etape. În primul semestru au continuat sa domine vestile proaste cu care ne-am familiarizat în ultima parte a anului trecut. În al doilea semestru, piata a încercat sa gaseasca un punct de echilibru, urmarind sa reconcilieze asteptarile proprietarilor si cele ale putinilor cumparatori de pe piata.

Aceasta reconciliere nu s-a produs încă, motiv pentru care tranzactiile au lipsit aproape în totalitate. 25%-40% Scaderea medie a preturilor cerute de proprietari.

Terenurile mici si centrale au fost cel mai putin sensibile la trendul descendent al preturilor.

Pe segmentul investitii: "În ciuda lipsei tranzactiilor, am fost încurajati de o crestere a ofertelor din ultimul trimestru, în special în sectoarele de birouri si retail. Ca urmare anticipam ca piata de investitii va consemna o activitate mai consistenta spre sfârșitul anului sau în prima jumatate a lui 2011."

Pe segmentul rezidential: "Piata rezidentiala a înregistrat o schimbare semnificativa comparativ cu perioada sa de maxima dezvoltare din 2007. Proiectele noi vor avea succes doar daca ofera avantaje clare fata de oferta competitiei. Calitatea si conceptul vor fi unii dintre factorii cei mai importanti de diferentiere."

Ca rezultat al acestei situatii defavorabile, piata imobiliara sufera de o scadere drastica a puterii de cumparare, precum si a potentialilor clienti eligibili pentru creditele bancare.

Consecinta fireasca este în prima faza un blocaj, deoarece oferta este înca la un nivel destul de sus în comparatie cu cererea solvabila, urmata de o scadere importanta, pe anumite segmente chiar pâna la 50% a preturilor de oferta.

Previziunile optimiste sunt căpiata se va revigora în 2011, dar aceste previziuni nu au nici o sustinere. Previziunile pesimiste sunt ca preturile vor ajunge la nivelul anului 2005 sau poate chiar mai jos.

Descrierea pietei specifice. Raportul cerere-oferta.

Daca ne referim la piata specifica a constructiilor cu destinatie rezidentiala sau comerciala si a terenurilor aferente, aceasta a fost si este in continuare nu foarte activa pe sectorul tranzactiilor, dar mult mai activa (pe componenta de spatii comerciale) pe sectorul închirierilor.

În 2007-2008, cele mai multe tranzactii s-au înregistrat pe sectorul apartamentelor în blocuri de locuinte si pe cel al terenurilor, iar în acest moment sectorul apartamentelor este singurul pe care se mai înregistreaza tranzactii.

Sectorul imobilelor de tipul celui analizat nu este foarte activ.

Daca ne referim la piata specifica a spatiilor cu destinatie de cabinet medical, putem spune ca aceasta practic nu exista.

Pe acest segment, marea majoritate a spatiilor sunt fie achizitionate ca locuinte (apartamente sau case) sau spatii cu destinatie comerciala si transformate ulterior de catre proprietar in cabinete medicale, fie (mai rar) construite in acest scop.

Din acest motiv, informatiile au fost preluate din zona terenurilor libere, a constructiilor cu utilizare comerciala sau rezidentiala si a spatiilor de birouri din zona, spatiul analizat, fiind localizat pe acest sector.

Piata terenurilor si a imobilelor de tip constructie + teren aferent:

În primul semestru al anului 2010, piata rezidentiala din Paulesti si-a continuat dinamica descendenta începuta în toamna anului trecut, prin scaderea accentuata a cererii efective, a preturilor de vânzare si a numarului de tranzactii încheiate în stadiul de proiect ori în faze incipiente ale constructiei. Oferta de spatii locative noi în cadrul ansamblurilor rezidentiale este destul de variata, însa multe dintre acestea nu sunt finalizate si înca își asteapta cumparatorii, acestia amânând momentul achizitiei din mai multe motive (scaderea puterii de cumparare, scaderea volumului de lichiditati pe piata, restrictionarea accesului la credite, cresterea somajului, precum si datorita presiunii psihologice create pe piata, potrivit careia preturile locuintelor vor continua sa scada).

In ciuda acestor statistici, creditele ipotecare in Romania se confrunta cu o evolutie lenta, cauzata atat de costurile creditarii, cat si de conditiile de finantare bancara.

Chiar daca BNR incerca sa incurajeze populatia sa se imprumute in moneda nationala, cea mai mare pondere a creditelor ipotecare acordate este inca in moneda straina: 92%.

In primul semestru al anului 2010, preturile de vanzare pentru unitatile rezidentiale noi au continuat trendul descendent, scaderile variind între 15-40% fata de perioada similara a anului trecut, in functie de locatie, finisajele si facilitatile oferite, ori strategia de vanzare dezvoltatorului.

In prezent, preturile de vanzare exprimate in moneda europeana sunt la nivelul anului 2005, insa aceste preturi exprimate in moneda nationala nu au înregistrat aceeași scadere datorita deprecierei RON fata de EUR.

Pentru urmatoarea perioada, estimam ca preturile de vanzare pentru unitatile rezidentiale noi vor continua sa scada, pe fondul unei cereri cu disponibilitati din ce in ce mai reduse. Solutiile dezvoltatorilor imobiliari pentru stimularea vanzarilor au constat în oferirea unor discounturi materiale si chiar reduceri din pretul final de vanzare daca se achita un avans de 50, 75 sau 95%, ori daca se achizitioneaza mai multe locuinte.

Declinul economic actual din Romania, provocat într-o anumita masura de evenimentele de la nivel global, este de fapt o corectie necesara care trebuia sa aiba loc. Piata imobiliara ar putea traversa cea mai

greă perioada din istoria recentă, însă după orice declin se așteaptă o etapă de revitalizare și, implicit, reluarea ciclului pieței imobiliare.

Piața spațiilor rezidențiale destinate închirierii a cunoscut modificări esențiale în primul semestru al anului 2010 comparativ cu perioada similară a anului trecut, respectiv diminuarea cererii, concomitent cu creșterea ofertelor, reducerea chiriilor și a numărului de tranzacții încheiate.

Noile ansambluri rezidențiale finalizate sau aflate în curs de construire sunt preponderent destinate vânzării, dar pe fondul reducerii semnificative a acestor tranzacții, o parte dintre ofertele de vânzare s-au regăsit pe piața spațiilor rezidențiale disponibile pentru închiriere.

Chiriile se diferențiază în funcție de locație, număr de dormitoare, finisajele și facilitățile oferite, dacă locuința este mobilată sau nu, numărul de locuri de parcare, perioada de închiriere, avansul plătit, precum și apropierea de parcuri, spații verzi, grădinite, școli, spații comerciale și de divertisment. Spre deosebire de anii anteriori, s-a evidențiat creșterea marjei de negociere (până la 30%) între chiria solicitată și cea tranzacționată.

Pe viitor sunt așteptate noi reduceri ale chiriilor, până în momentul echilibrării cererii cu oferta.

Piața spațiilor cu destinație cabinete medicale:

Numărul de potențiali clienți, dacă ne referim la medici, este restrâns, el fiind dat de nevoile populației din comuna Paulești și localitățile limitrofe.

Dacă ne referim însă la întreaga masă a populației, acest număr poate crește, dar în condițiile în care imobilul este ocupat de spații amenajate ca și cabinet medical, el iese din sfera spațiilor de locuit, ca atare devine neadecvat pentru utilizarea rezidențială.

Concluzia este că cererea nu există sau este cel puțin moderată.

Din analiza efectuată, se poate afirma că piața acestor spații este o piață puțin activă, determinată de o cerere mică și o ofertă sensibil mai mare decât cererea.

Prevederile legislative, ce impun ca spațiul să funcționeze în aceleași condiții și cu aceeași utilizare, restrâng de asemenea numărul de potențiali clienți, deci micșorează cererea potențială.

Concluzia este deci că, pe segmentul analizat piața este foarte dezechilibrată în favoarea ofertei.

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Situatia juridica

Din analiza documentelor avute la dispozitie reiese ca:

- imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare este detinut în proprietate deplina de Primaria Comunei Paulesti.
- imobilul este liber de sarcini.
- spatiul analizat este compus din constructie + teren aferent;
- realitatea constatata la inspectie difera de situatia scriptica prin faptul ca, desi constructia de pe teren respecta în cea mai mare parte caracteristicile si dimensiunile constructiei initiale, aceasta a fost modernizata de catre medic ocupantul spatiului;

Amplasamentul

Proprietatea imobiliara (constructie + teren aferent) se afla în Comuna Paulesti, judetul Prahova. Imobilul este amplasat în zona centrala a Comunei Paulesti, într-o zona cu caracter preponderent rezidential.

Zona de amplasament a imobilului dispune de toate avantajele urbane ale comunei.

Zona în care este situata proprietatea imobiliara dispune de urmatoarele facilitati:

- dotari social-urbane: sanitare, spatii comerciale, strazi asfaltate, trotuare, iluminat public;
- utilitati necesare: alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telefonie

Descrierea terenului

Terenul este intravilan si are o suprafata totala masurata si din acte de **138mp** (din care 84,52 mp terenul de sub constructie si 53,48 mp teren lateral constructie) plus $\frac{1}{2}$ din 48 mp teren in indiviziune adica **24mp** deci un total de **162 mp**. Terenul are acces pe o singura latura cu o deschidere de la strada de **12,39mp** din care aleie de acces in indiviziune cu o deschidere de **2,47mp**.

Forma în plan a terenului este neregulata, proprietatea rezultând în urma dezmembrarii.

Terenul este plat si bun de fundare.

Terenul are urmatoarea structura:

- Suprafata desfasurata/suprafata construita la sol (Sc): 84,52 mp;
- Suprafata utila (Su): 80,01mp;

Terenul de fundare face parte din categoria teren normal de fundare, ce se preteaza la ridicarea de constructii fara a necesita masuri speciale. Gradul seismic al zonei este VIII.

Din informatiile culese, s-a concluzionat ca nu exista probleme deosebite de mediu, nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului si se presupune ca infestarea terenului în cauza este acceptabila, neinfluentând valoarea.

Descrierea constructiilor

Constructia existenta la data inspectiei

Constructia are utilizarea de spatiu cabinet medical, avand regim de inaltime parter

Funcțiunea: Cladirea respecta în cea mai mare parte caracteristicile constructiei vechi, dimensiunile, aspectul si volumetria acesteia.

Amplasare: Cladirea este amplasata cu iesire la drumul judetean Ploiesti Paulesti

Anul construirii: 1956.

Structura de rezistenta: zidarie portanta de caramida cu acoperis tip sarpana din lemn cu învelitoare din tabla.

Finisaje exterioare: tencuieli si zugraveli, iar tâmplaria exterioara este din PVC cu geam termopan.

Finisaje interioare: zugraveli lavabile, faianta

Pardoseli: gresie

Instalatii: alimentare cu apa, canalizare , instalatii electrice gaze, incalzire cu centrala proprie.

Constructia descrisa în documentele puse la dispozitie

Constructia a fost construita initial cu destinatia de 'baie comunala', a fost concesiunata, la data 08.11. 2004 cand i-a fost schimbata destinatia în cabinet medical.

Funciunea: Cladirea a fost proiectata si executata astfel încât sa raspunda necesitatilor unor spatii cu destinatia baie comunala în perioada anilor 1956.

Amplasare: Cladirea era amplasata la strada principala si are în plan o forma aproape regulata.

Anul construirii: înainte de 1956.

Structura de rezistenta: zidarie portanta de caramida cu plansee din lemn, cu fundatie si elevatie din caramida, cu acoperis tip sarpanta din lemn cu învelitoare din tabla.

Analiza situatiei existente si stabilirea ipotezelor de lucru

Ca rezultat al situatiei prezentate anterior, proprietatea existenta nu mai corespunde cu situatia prezentata de documentele initiale, în sensul ca în locul constructiei pentru care s-a întocmit si semnat Contractul de Concesiune, exista o constructie modernizata, care respecta în linii mari dimensiunea, aspectul si pozitionarea în teren a constructiei initiale, dar are o structura diferita.

În aceste conditii, pentru stabilirea valorii proprietatii, s-au analizat doua variante si anume:

- Stabilirea valorii imobilului existent la data inspectiei, din care se deduc cheltuielile efectuate de catre medic (conform prevederilor legale) si pentru care s-au prezentat documente justificative;

- Stabilirea valorii imobilului specificat în contractul de concesiune, pe baza documentelor anexate. Cea de-a treia varianta posibila, adica estimarea valorii terenului liber nu a fost considerata relevanta din urmatoarele motive:

- În conditiile în care terenul ar fi fost liber, el ar fi fost afectat puternic de restrictiile urbanistice din zona (retragere fata de axul strazii, dar si fata de constructiile vecine), caz în care, suprafata ramasa ar fi fost practic inutilizabila.

Din considerentele prezentate mai sus, s-a facut analiza primelor doua variante, tinând cont atât de utilizarea potentiala, cât si de restrictiile impuse de utilizarea ca si cabinet medical.

Pentru analiza s-a optat pentru utilizarea abordarii pe baza de venit, deoarece a fost considerata cea mai adecvata atât situatiei pietei imobiliare, cât si utilizarii imobilului (comerciala) si localizarii sale în zona.

Stabilirea valorii imobilului existent la data inspectiei, din care se deduc cheltuielile efectuate de catre medic (conform prevederilor legale) si pentru care s-au prezenta documente justificative.

Ipotezele utilizate în aceasta varianta sunt urmatoarele:

- Suprafata utila este suma suprafetelor 80,01mp;
 - Chiria obtenabila (tinând cont de suprafata mare) este 1-2 euro/mp;
 - Pentru estimarea costurilor a fost utilizat costul de nou, deoarece nu exista practic;
 - Rata de capitalizare s-a determinat prin analiza pietei si este cuprinsa în intervalul 5-7%. S-a ales o rata de capitalizare de 5%, aferenta proprietatii cu caracteristici similare;
 - Valoarea ramasa s-a redus cu un procent de 25%, aferent conditiilor restrictive impuse de legislatie;
 - Din aceasta valoare s-au dedus de asemenea si cheltuielile comunicate de catre medic, (preluate din centralizatorul anexat, cu mentiunea ca s-au verificat si valorile documentelor justificative depuse de asemenea de catre medic, aceasta fiind mult superioara valorii din centralizator);
- Detaliem mai jos calculul valorii obtinute.

ESTIMARE VALOARE IMOBIL

Estimarea chiriei	chirie E/mp	Suprafata utila	Chirie totala E
	1,5	80,01	120,02

Chirie/propr/luna = 511,25 lei

VBP = venit brut potential = Chiria/luna x 12 luni

VBP = 6135 lei

Calcul neocupare spatii	Suprafata utila	Suprafata inchiriabila	Procent neocupare
	80,01	80,01	25%

Rata de neocupare R% = 25%

VBE = venit brut efectiv = VBP x (1-R%)

VBE = 6135 lei x (1 - 25%) = 4601,25 lei

Cheltuieli: procent valoare

cheltuieli cu impozite./propr. 1,50% = 69,02 lei la valoare cost

cheltuieli cu asigurarea 0,20% = 9,21 lei la valoare cost

cheltuieli cu reparatiile 1,00% = 460,12 lei la venituri

Total 538,35 lei

VNE = venit net din exploatare = VBE - cheltuieli

VNE = 4601,25 lei - 538,35 lei = 4062,90 lei

Rata de capitalizare c% = 5,00%

Valoarea estimata proprietate (lei) = VNE/c = 4062,90 lei / 5% = 81258 lei

Cheltuieli modificare/ modernizare constructie executate de medic 35284,75 lei

Valoare ramasa proprietate 81258 lei - 35284,75 lei = 45973,25 lei / 10792,61 euro

Metodele de evaluare utilizate

Evaluarea este realizata in conformitate cu legislatia in vigoare, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare.

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare, au fost utilizate toate cele trei abordari:

- abordarea pe baza de cost.
- abordarea prin comparative, nu se va folosi avand in vedere ca nu exista comparabile cabinete medicale pe piata imobiliara;
- abordarea pe baza de venit;

Valoarea de piata a fost estimata prin reconcilierea rezultatelor obtinute in urma aplicariicelor trei abordari. Valoarea estimata este valabila pentru proprietatea imobiliara considerata in intregime (constructie+teren), orice diviziune in elemente partiale anuland aceasta evaluare.

ABORDAREA PRIN COST

Prin aplicarea metodei costurilor, se estimeaza costul de constructie a unei reproduceri a proprietatii de evaluat, estimand valoarea de piata a terenului si costurile de edificare a unei constructii identice sau similare cu cea existenta din care se scade deprecierea constructiei estimate la data evaluarii.

Aplicarea metodei presupune parcurgerea etapelor:

- estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa;
- estimarea costului total de reconstrucie sau de inlocuire a constructiilor efective la data evaluarii;
- estimarea deprecierei constructiilor;

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,

- scaderea deprecierii cumulate din costul total de reconstructie sau inlocuire pentru a obtine costul net;
- adaugarea valorii terenului pentru a obtine valoarea totala a proprietatii imobiliare.

A. Estimarea valorii terenului

Evaluarea terenului se face în ipoteza ca acesta este liber. Pentru evaluarea terenurilor în general, se utilizeaza metoda comparatiei directe sau relative. Prin aceasta metoda, preturile si informatiile despre terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate în functie de asemanari si deosebiri.

În cazul de fata s-a utilizat metoda comparatiei relative, deoarece în situatia actuala de piata, pentru o comparatie directa este dificil de cuantificat corectiile.

Au fost folosite drept comparabile proprietati imobiliare din zona în care este amplasat terenul supus evaluarii si din zone alaturate. Comparabilele sunt prezentate în anexele la raport.

Grila datelor de piata este prezentata mai jos:

Elemente de comparatie	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
		Paulesti	Movila Vulpilor	Paulesti	Cocosesti
Pret oferta euro/mp		50	15	1	35
Dr. de propr. Transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie					
2. Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie					
3. Conditii de vânzare	independent	independent	independent	independent	independent
Corectie					
4. Conditii ale pietei		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie		negativa	negativa	negativa	negativa
5. Conditii de localizare	favorabile	defavorabile	defavorabile	superioare	defavorabile
Corectie		pozitiva	negativa	pozitiva	pozitiva
6. Caracteristici fizice					
a. Suprafata teren	162 mp	3200	6000	1000	500
b. Deschidere					
c. Utilitati	toate	toate	toate	toate	toate
Corectie			pozitiva	pozitiva	
7. Caracteristici economice, restrictii de construire	restrictii de construire	constructie pe teren	constructie pe teren	constructie pe teren	constructie pe teren
Corectie		negativa		negativa	negativa
8. Utilizare	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial	rezidential, comercial
Corectie					
9. Componente nonimobiliare	NU	NU	NU	NU	NU
Corectie					
Nr. total corectii		3	4	5	4
Corectii negative		1	2	3	2
Corectii pozitive		2	2	2	2
Corectie globala pozitiva ---		pozitiva	negativa		

Pe baza criteriilor considerate relevante, s-au facut corectii relative acestor comparabile dupa cum urmeaza:

- Corectia de oferta: s-a aplicat o corectie negativa de negociere celor patru comparabile;
- Corectia de localizare: s-au aplicat corectii pozitive comparabilelor 1, 3 si 4, acestea fiind amplasate în locatii defavorabile în raport cu terenul analizat si corectie negativa comparabilei 2, aceasta fiind amplasata într-o locatie superioara terenului analizat;

- Corectia pentru suprafata terenului: s-au aplicat corectii pozitive la comparabilele 1, 2, 3 si 4, cu suprafata mai mare de teren;
 - Corectia pentru deschiderea terenului: s-a aplicat doar comparabilelor 2 si 3, deoarece deschiderile acestora pot impune restrictii de construire;
 - Corectia pentru utilitati: nu a fost necesara, deoarece toate comparabilele dispun de utilitati.
 - Corectia pentru caracteristici economice: a fost considerata aferenta prezentei restrictiilor de construire la terenul analizat si existentei unei constructii pe teren la comparabila 2, motiv pentru care s-au aplicat corectii negative comparabilelor 1, 3 si 4;
- În urma analizei corectiilor s-a alcatuit un clasament al comparabilelor:

Clasament	Pret oferta	Corectie globala	Nr. corectii
comp. 4	35	----	4
comp. 3	1	negativa	5
proprietatea analizata			
comp. 2	15	----	4
comp. 1	30	pozitiva	3

Valoarea aleasa pentru imobilul subiect este mai aproape de comparabila 4 care este situata ai aproape de terenul analizat. Acestei comparabile i s-au aplicat corectiile corespunzatoare, obtinându-se un interval de valori.

	euro/mp
Valoare aleasa	35euro/mp
Corectie negociere	-14 -40%
Corectie localizare	-2 -5%
Corectie suprafata	3 8%
Corectie deschidere	-2 -7%
Valoare estimate	20 euro/mp

S-a optat pentru valoarea medie a intervalului de valori.

Valoarea totala obtinuta prin aceasta metoda pentru terenul aferent imobilului ananlizat este:
VALOAREA DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR RELATIVE PENTRU TEREN
Valoare teren =20 euro/mp adica 85,2lei/mp

Valoare teren =162mp x 20 euro/mp= 3240euro/ 13801,43lei

Valoarea contine TVA, în conditiile în care acesta va fi specificat în tranzactie.

B. Estimarea costului de înlocuire a cladirii

Prin costul de înlocuire se înțelege costul estimativ pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, un spatiu cu utilitate echivalenta celei de evaluat, folosind materiale moderne, normative si planuri actualizate.

În aceasta lucrare, a fost utilizata metoda costurilor unitare.

Utilizând lucrarea Costuri de reconstructie - costuri de înlocuire (cladiri rezidentiale), autor Corneliu Schiopu, publicata de Iroval Bucuresti în anul 2009, s-a determinat un cost unitar în functie de tipul constructiv, finisaje si utilitati.

Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe. Estimarea deprecierei se face prin metoda segregarii, aceasta însemnând ca se analizeaza deprecierea pe cauze, rezultatele obtinute fiind cuantificate si totalizate.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un imobil sunt:

1. uzura fizica ce are doua componente:

- *uzura fizica recuperabila* - cuantificata prin costul de readucere a elementului analizat la conditia de nou. Se ia în considerare numai atunci când costul de corectare a starii tehnice este mai mare decât cresterea de valoare rezultata;

- *uzura fizica nerecuperabila*

- *uzura fizica nerecuperabila- pentru elementele cu viata scurta* - se refera la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate din motive practice (tehnologice) sau economice;

- *uzura fizica nerecuperabila- pentru elementele cu viata lunga* - s-a calculat ca procent la diferenta între costul de înlocuire total si uzura recuperabila. Procentul de uzura s-a determinat prin metoda duratei de viata modificata.

Durata de viata economica este perioada de timp în care constructia contribuie la valoarea proprietatii imobiliare. Vârsta scriptica este diferenta dintre data evaluarii si data punerii în functiune. Vârsta efectiva este vârsta determinata de starea tehnica si utilitatea constructiei. Ea difera de vârsta scriptica în functie de lucrarile de întretinere si reamenajare realizate asupra cladirii.

Nu s-a estimat uzura fizica recuperabila, deoarece nu se cunoaste starea exacta a constructiei. S-a considerat mai corecta aplicarea unui procent de uzura fizica diferentiat pe elemente ale constructiei.

2. neadecvarea functionala este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea imobilului ca dimensiuni, stil, echipamente, instalatii. Cuprinde doua componente:

- *neadecvarea functionala recuperabila* - reprezinta costurile de înlocuire pentru deficientele ce necesita adaugiri, înlocuiri, modernizari sau supradimensionari;

- *neadecvarea functionala nerecuperabila* - cauzata de deficiente date de un element neinclus în costul nou, dar care ar trebui inclus, sau de un element inclus în costul nou, dar care nu ar trebui inclus;

Neadecvarea functionala data de destinatia initiala – baie comunala, a fost estimata prin determinarea costurilor de eliminare a acesteia.

3. deprecierea economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zona, încadrarea în reglementarile date de urbanism, finantarea.

În cazul proprietatii analizate s-a considerat ca depreciere economica: influenta conditiilor limitative introduse de legislatia ce guverneaza aceste tranzactii, precum si deprecierea pietei imobiliare.

Valoarea constructiei se determina prin deducerea depreciierilor calculate anterior din valoarea de nou. Pentru obtinerea valorii finale, la aceasta valoare, se adauga valoarea terenului.

Deoarece functiunile constructiei nu erau adecvate utilizarii ca si cabinet s-a considerat necesara estimarea costurilor de amenajare, valoare care s-a sczut din valoarea proprietatii, obtinându-se astfel valoarea estimata prin metoda costului de reconstrucie.

1. CONSTRUCTIE

Evaluarea constructiei

Principiul care stă la baza evaluării constructiilor constă în :

1. Stabilirea valorii constructiei noi (valoarea de înlocuire);

2. Estimarea deprecierei cumulate.

Stabilirea valorii constructiei noi urmărește stabilirea costului de înlocuire.

Estimarea deprecierei cumulate - deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Deprecierea poate fi estimată prin:

- metoda duratei de viață economică;
- metoda duratei de viață economică modificată;
- metoda segregării;
- metoda comparației.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Determinarea valorii de înlocuire, de "NOU"**
2. **Estimarea deprecierei cumulate**
3. **Determinarea valorii rămase a construcțiilor**, prin scăderea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire, de „NOU”.

1. Determinarea valorii de înlocuire. Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Determinarea valorii de nou s-a făcut prin metoda costurilor segregate din **Îndreptarul tehnic pentru evaluare rapidă – MATRIX – Catalog nr. 124 pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative, Fișa nr. 4D – Fișa de indicatori ai valorii de înlocuire clădire de locuit individuală (parter și etaj cu pereți din zidărie de piatră, cărămidă sau înlocuitori).**

Metoda estimează costurile sub forma unui cost unitar pe unitatea de suprafață, fiind luată ca unitate de referință aria desfășurată construită.

Potrivit Fișei nr. 4D „Clădire de locuit individuală (parter și etaj cu pereți din zidărie de piatră, cărămidă sau înlocuitori) din Catalogul nr. 124 pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative, pentru construcția evaluată valoarea de înlocuire, finisaj mediu, este de 715 lei/mp arie construită desfășurată.

- Termeni de corecție:
- Pentru încălzire centrală, exclusiv echipamentul centralei +38 lei/mp Ad
- Pentru echipamentul centralei termice pe gaze +19 lei/mp Ad
- Clădire evaluată Ad = 84,52 mp

Valoarea de înlocuire a clădirii în prețuri 1965 este:

$$V_{\text{inloc1965}} = (715 + 38 + 19) \times 84,52 = 65249 \text{ lei.}$$

Indicile de actualizare a clădirilor și construcțiilor speciale prin metoda valorii de înlocuire- Tabelul nr. III din Buletinul documentar „Expertiza tehnica” nr.100/mai 2006 editat de Corpul experților tehnici din Romania, este de 23 048,483.

$$\begin{aligned} \text{Valoarea de nou a construcției} &= 6,5249 \times 23\,048,483 = 150390,06 \text{ lei} \\ 150390,06 / 4,2597(\text{lei/ euro}) &= 35305,32 \text{ euro} \end{aligned}$$

$V_{\text{de nou a construcției}} = 35305,32 \text{ Euro}$

Suprafata constructiei: 84,52mp

Cost de inlocuire total 150390,06 lei / 4,2597(lei/ euro) = 35305,32 euro

Costul de reconstructie TOTAL 150390,06 lei / 4,2597(lei/ euro) = 35305,32 euro

Vechimea efectiva a constructiei (ani) - structura 54

Vechimea efectiva a constructiei (ani) anvelopa 30

Vechimea efectiva a constructiei (ani) finisaje, instalatii 5

Ponderea elementelor structurale in costul de reconstructie total:
calculat conform ponderi elemente

	%	valoare (lei)
Structura de rezistenta	50%	75195,02
Invelitoare + fatada	13%	19550,71
Finisaje interioare	35%	52636,52
Instalatii functionale	2%	3007,81
Total	100%	
Calculul depreciierilor:	%	valoare (lei)
Str. de rezistenta	50%	37597,51
Invelitoare	38%	7429,27
Finisaje	65%	36845,57
Instalatii functionale	69%	2075,39
TOTAL uzura fizica	58,32%	83947,74

Depreciere totala = 83947,74lei

Valoare constructie = 150390,06lei - 83947,74lei = 66442,32 lei/15597,89euro

Valoare teren = 162mpx20euro/mp = 3240euro/13801, 43lei

Valoare proprietate de evaluat = valoare constructie + valoare teren

Valoare proprietate de evaluat = 80243,75lei/18837,89euro

Cheltuieli modificare/ modernizare constructie executate de medic 35284,75 lei/8283,39euro

Valoare ramasa imobil = 80243,75lei/18837,89euro - 35284,75lei/8283,39euro

Valoare ramasa imobil = 44959,01/10554,50euro

Valoare proprietate de evaluat cu scaderea investitiilor efectuate de catre medic, determinate prin metoda costurilor = 45 000 lei/ 10 600 euro

ABORDAREA PE BAZA DE VENIT

Abordarea prin venituri

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea / actualizarea câștigurilor constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacitățile beneficiare ale unei proprietăți imobiliare (măsoară câștigurile realizate sub formă banescă), care transformă câștigurile viitoare în valori actualizate.

Metoda de randament reprezintă una din cele 3 mari categorii de abordări ale evaluării proprietăților.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor bazate pe venit în evaluare.

Metodele au la bază principiul previziunii – anticipând fluxurile viitoare, actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare, respectiv capitalizare, obiectivul final al oricărui investitor fiind obținerea unor câștiguri care să depășească investiția inițială, obținând în final un profit.

Măsurarea câștigurilor se face în principal sub forma **randamentului așteptat**, sau a **ratei de fructificare**. Metodele de randament cuprind deci o categorie de metode bazate pe **capitalizarea veniturilor** și o altă categorie de metode bazate pe **actualizarea fluxurilor**.

În continuare se va determina **valoarea proprietății imobiliare** (teren + construcții) prin **metoda capitalizării directe a veniturilor**.

Formula de baza pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este:

Valoarea veniturilor = venit net din exploatare (VNE)/ rata de capitalizare (c)

Metoda capitalizării directe este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

1. venitul brut potențial (VBP) anual ;
2. venitul brut efectiv (VBE) anual;
3. venitul net efectiv (VNE) anual;
4. rata de capitalizare a veniturilor nete (c);

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se parcurg următoarele etape:

Estimarea veniturilor (brut si net) anuale - prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea imobilului .

Nivelul chiriei estimate ține seama de caracteristicile proprietății (amplasament, dotări tehnico-edilitare, stare tehnico-funcțională) și de prețul negociat în condiții relativ asemănătoare.

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei (venit sub formă de chirie) practicate în mod curent la data evaluării, stabilită anterior. Pentru proprietăți rezidențiale, se practică chirii lunare pentru întregul imobil (nu se practică chirii unitare).

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu eventualele pierderi aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași). Ținând seama de condițiile specifice pentru imobilul în cauză, se consideră aceste pierderi nesemnificative, rezultând $VBE = VBP$.

Cheltuielile care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri, taxe pe teren, prima de asigurare, alte taxe, management și administrație, lucrări pentru menținerea capacității de exploatare, totalizând cca. 10% din venitul brut efectiv, în structura prezentată în continuare.

Cheltuieli de exploatare	Repartiția cheltuielilor de exploatare proprietar/chiriaș
FIXE	
- taxe proprietate	proprietar
- asigurare	proprietar
- alte taxe	proprietar
VARIABLE	
- management și administrație	proprietarul urmărește periodic modul în care este exploatată proprietatea
- menținerea capacității de exploatare	proprietar
- electricitate, apă, canalizare, salubritate	chiriaș
- încălzire	chiriaș

Venit net din exploatare (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.

În acest raport se realizează un scenariu de închiriere având în vedere chiriile medii practicate pe piața imobiliară de locuințe (vile) cu curte situate în zona Paulesti și în alte zone similare acesteia.

Pe piața imobiliară nivelul chiriilor pe case cu curte în Paulesti este cuprins între 50 – 100 Euro/lună.

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,

Pentru proprietatea ce face obiectul evaluării, valoarea chiriei lunare, considerate este de 100 Euro, rezultând o valoare a chiriei anuale de 1200 Euro.

Estimarea ratei de capitalizare, care reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a tranzacțiilor de proprietăți comparabile.

Această metodă are un grad ridicat de încredere deoarece în selectarea proprietăților comparabile au fost avute în vedere următoarele:

1. veniturile și cheltuielile au fost estimate pe baza unor criterii comune, atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru cele de comparație;
2. așteptările pieței privind prețul de vânzare, perioada de deținere și de impozitare sunt apropiate;
3. condițiile de finanțare și condițiile de piață care afectează proprietățile comparabile sunt similare nefiind necesare ajustări.

Estimare chirie 100euro/luna

Rata capitalizare $c = 6,4\%$

VBP = venit brut potential = Chiria/luna x 12 luni

VBP = 100euro/luna = 1200euro/an

VBE = VBP

Valoare proprietate de evaluat prin metoda veniturilor = $VNE / c = 1200 \text{ Euro} / 6,4\% = 18750 \text{ euro}$
/79869,38lei

V_{venituri} = 79869 lei/ 18750 euro

Cheltuieli modificare/ modernizare constructie executate de medic 35284,75 lei/8283,39euro

Valoare ramasa proprietate imobiliara = 79869 lei/ 18750 euro - 35284,75lei/8283,39euro

Valoare ramasa proprietate imobiliara = 44584,25,01/10466,53euro

Valoare proprietate 79869 lei - 35284,75 lei = 44584,25,01/10466,53euro

Valoare proprietate de evaluat cu scaderea investitiilor efectuate de catre medic, determinate prin metoda veniturilor = 44 600 lei/ 10 500 euro

RECONCILIAREA VALORILOR
DECLARAREA VALORII SELECTATE

Analizând datele și informațiile avute la dispoziție și metodele utilizate, rezulta următoarele concluzii:

Abordarea pe baza comparațiilor de piață da imaginea valorii de vânzare pe piața a proprietății, fiind cea mai adecvată metodă în cazul proprietăților cu piața activă, cu mențiunea că imobilele alese ca și comparabile să aibă un grad mare de similitudine.

Limitările metodei sunt date de faptul că restricția impusă de condiția de menținere a utilizării prezente (cabinet medical), este greu de estimat ca valoare sau ca efect asupra unor imobile care nu au aceleași restricții. De asemenea, comparația în cazul unor proprietăți de tip construcții cu teren aferent este afectată puternic de diferențele mari între proprietăți cea mai importantă limitare este data înșă de piață însăși, care în acest moment este blocată.

Prețurile de ofertă au scăzut cu procente cuprinse între 30-50%, dar numărul de tranzacții este foarte mic (practic nu vând decât cei forțați de împrejurări și nu cumpără decât cei care sunt în aceeași situație). În acest moment este greu de prevăzut cum vor evolua prețurile, motiv pentru care această metodă nu este considerată adecvată, deci nu a fost utilizată.

Metoda capitalizării veniturilor se bazează pe potențialul de venit al unei proprietăți de acest tip, fiind și ea suficient de precisă în cazul în care ipotezele și presupunerile sunt rezonabile, iar datele utilizate

provin de pe piata. Utilizarea considerata este practic singura utilizare permisa legal, motiv pentru care gradul de ocupare scade sensibil. Limitarile metodei sunt date tot de evolutia incontrolabila a pietei, rata de capitalizare si chiriile fiind afectate în mod direct de evolutia acesteia.

Abordarea pe baza de cost este în conditiile actuale de piata cea mai buna estimare a valorii unei proprietati imobiliare, la constructiile vechi este însa si ea limitata de imposibilitatea cunoasterii cu precizie a perioadelor si rezultatelor unor interventii asupra acestora.

În acest caz, în care localizarea centrala este un factor determinant si cea mai importanta caracteristica a proprietatii analizate, în conditiile în care abordarea pe baza de comparatii este total inadecvata, iar abordarea pe baza de cost devine si ea o ipoteza ce nu poate fi verificata deoarece constructia este veche, cea mai adecvata metoda de evaluare a proprietatii devine cea a capitalizarii directe.

Argumentele ce sustin aceasta abordare sunt urmatoarele:

- Localizarea, care reprezinta cea mai importanta componenta a unei proprietati generatoare de venit este extrem de favorabila, imobilul fiind situat la strada principal.
- Valorile de oferta pentru chirii, fiind sume mai mici decât cele necesare achizitionarii unor imobile sunt mai putin afectate de criza imobiliara;
- Informatiile despre chirii sunt numeroase, iar în aceste conditii, rata de capitalizare poate fi determinata cu o precizie suficienta pentru scopul propus;
- În conditiile închirierii, vechimea si neadecvarile constructiilor au o influenta mult mai mica.

Din motivele expuse mai sus, consider ca cea mai adecvata metoda (în situatia actuala si tinând cont de ipotezele limitative tratate pe larg în raport) este abordarea pe baza de venit. Valoarea de piata este valoarea rezultata prin aceasta metoda.

- *Valoare de piata proprietate de evaluat = 79869 lei/ 18750 euro*
- *Cheltuieli executate de medic INVESTITII = 35284,75 lei/8283,39euro*
- *Valoare ramasa proprietate imobiliara = 44584,25,01/10466,53euro*

*Valoare de piata proprietate de evaluat cu scaderea investitiilor efectuate de catre medic
= 44 600 lei/ 10 500 euro*

Valoarea de mai sus include TVA, în cazul în care acesta este necesar a fi specificat în tranzactie .

Mentionez ca prezentul raport s-a întocmit pentru spatiul cu destinatia cabinet medical si în scopul mentionat cu respectarea O.U.G. nr. 68/2008, privind vânzarea spatiilor proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor în care se desfasoara activitati conexe actului medical.

El este valabil numai în aceste conditii.

În cazul modificarii oricareia din prevederile actului normativ mai sus mentionat, vaorile nu mai sunt valabile, iar spatiul ar trebui reevaluat.

Data evaluarii 31.08.2010, data la care este valabila valoarea estimata.

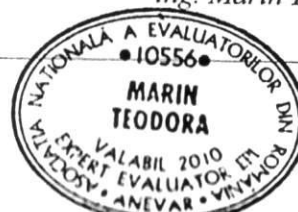
Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, în conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate în raport.

Desi estimarile facute s-au bazat pe cercetarile si pe informatiile care au fos furnizate, evaluatorul nu garanteaza îndeplinirea exacta a acestora datorita modificarilor majore ce pot interveni pe piata într-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni în tranzactia unei proprietati. Astfel, valoarea estimata în urma evaluarii proprietatii trebuie considerata că fiind, cea mai buna estimare, a valorii proprietatii în conditiile date de definitia Valorii Juste, asa cum apare ea în Standardele Internationale de Evaluare.

EXPERT EVALUATOR

ing. Marin Teodora



DATA EVALUARII, 31 08 2010

*RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,*

ANEXE

ANEXA Nr. 1: FOTOGRAFII PROPRIETATE

ANEXA Nr. 2: DESCRIEREA CONDITIILOR GENERALE ALE PIETEI
(articole, studii, informatii statistice)

ANEXA Nr. 3: INFORMATII DE PIATA - PIATA SPECIFICA
(oferte terenuri, apartamente, chirii)

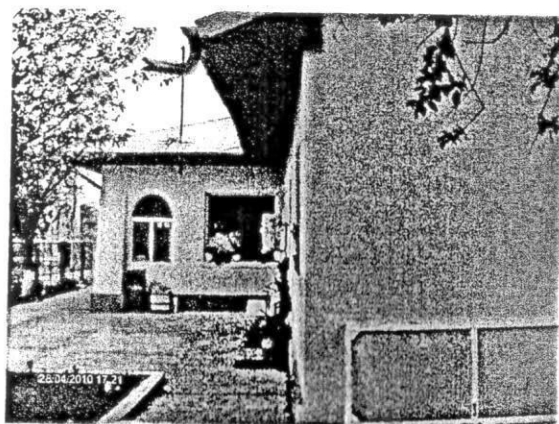
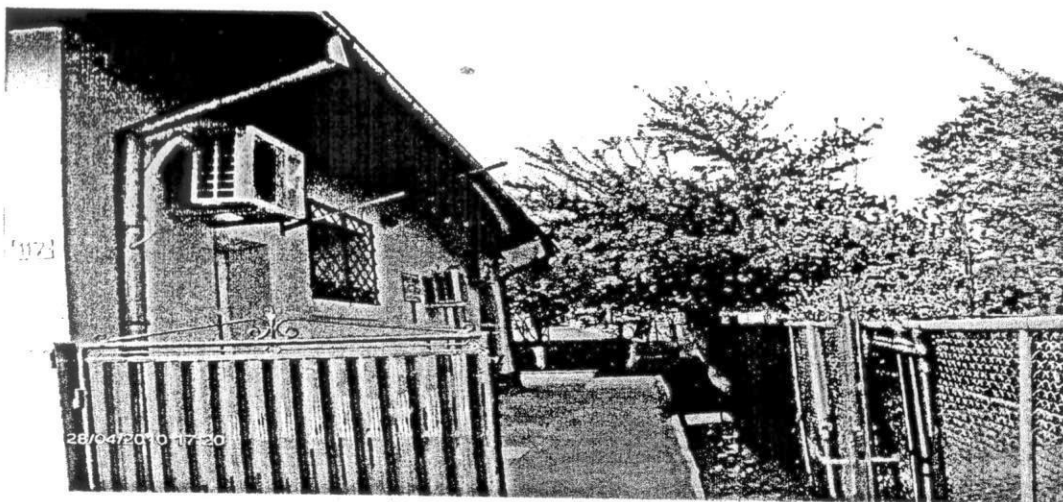
ANEXA Nr. 4: DOCUMENTE CU CARACTER SPECIAL
(documentatie cadastrala, Contracte de concesiune, fisa mijlocului fix, adrese,
autorizatii si acorduri, fisa constructiei, fotografii, etc.)

ANEXA Nr. 1: FOTOGRAFII PROPRIETATE

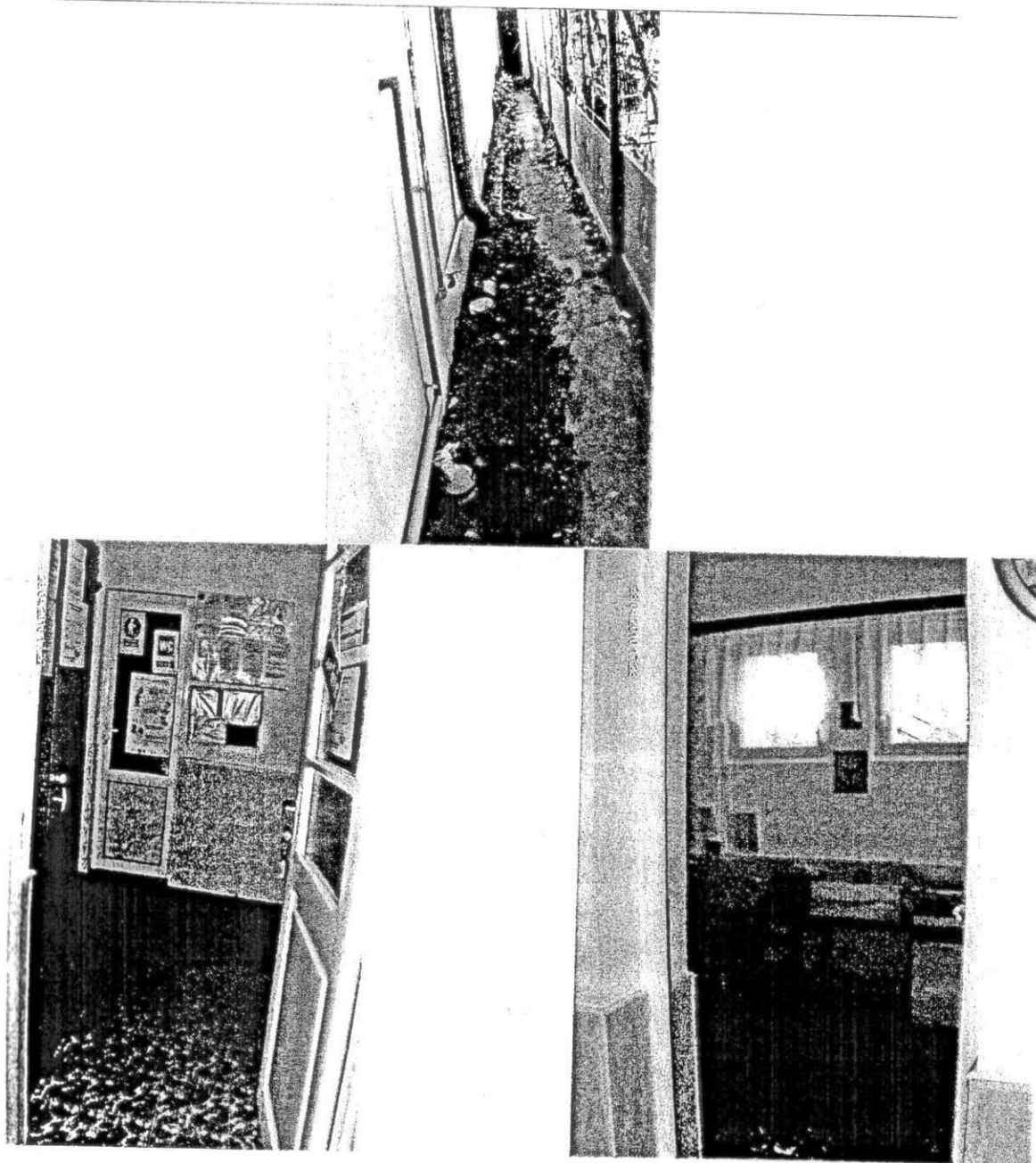
ANEXA Nr. 1: FOTOGRAFII PROPRIETATE



*RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,*



*RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,*



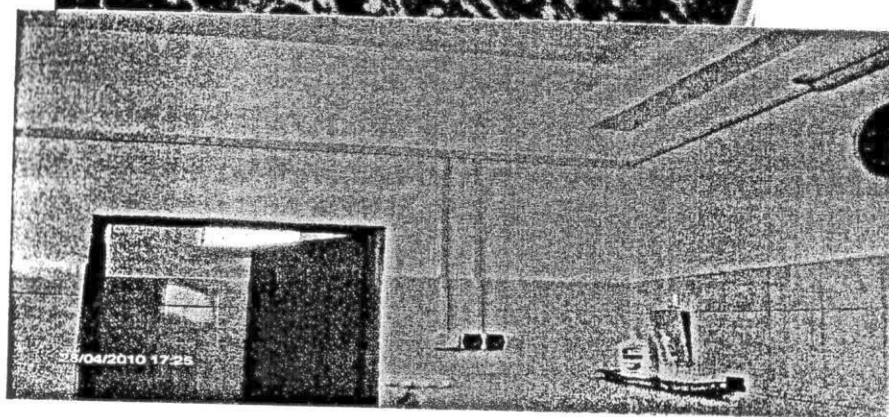
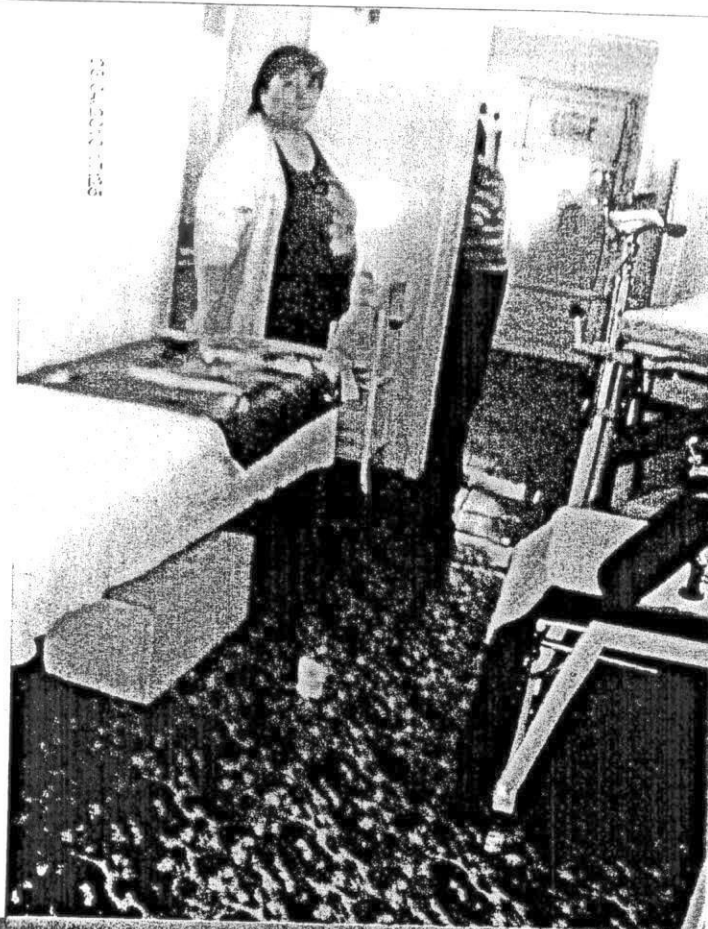
*RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,*



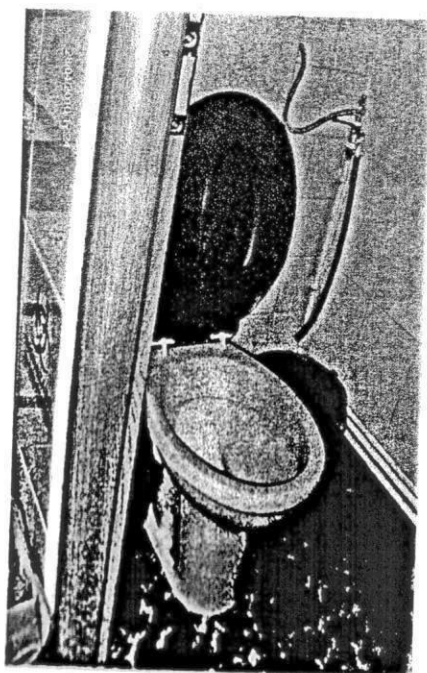
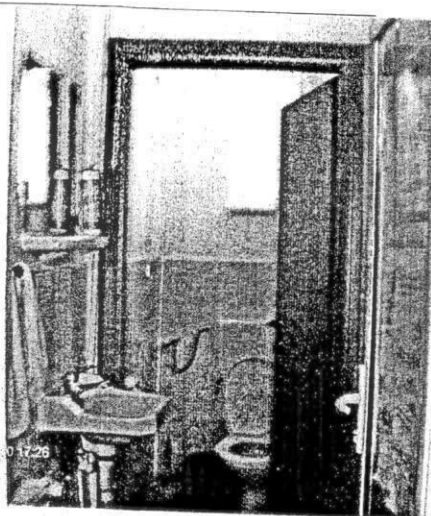
*RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,*



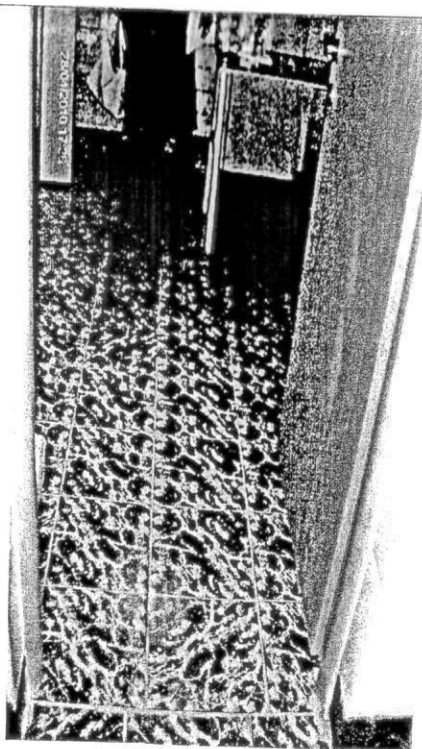
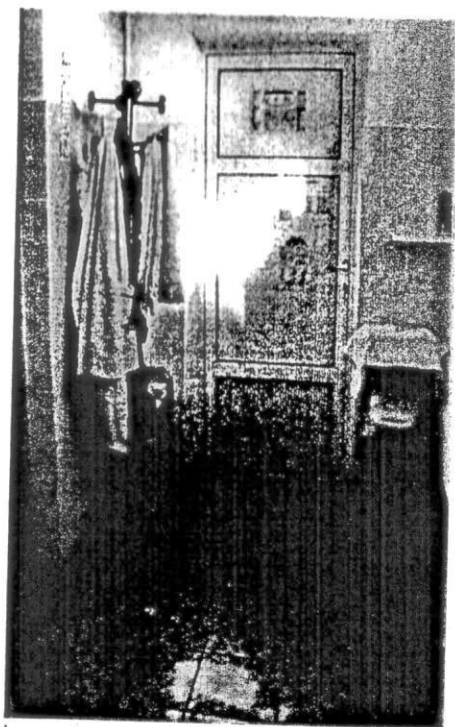
RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,



*RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,*



*RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA comuna Paulesti, judetul Prahova
CABINET MEDICAL INDIVIDUAL DR. BOSOVEI SANDA MARIA,*



ANEXA Nr. 2: DESCRIEREA CONDITIILOR GENERALE ALE PIETEI

zi.ro

Dezvoltatorii: Piata imobiliara va trece la executari silite in vara. Abia atunci va incepe adevarata criza

Catalin Lupoae 01.03.2009

Criza in imobiliare se va resimti puternic in vara, cand vor aparea primele falimente si executari silite de amploare.

Cumparatorii asteapta sa mai scada preturile, bancile nu mai finanteaza proiecte mari, dezvoltatorii nu accepta esecul de a vinde sub pretul la care au achizitionat terenul, cam acesta este scenariul actual al pietei imobiliare, spun jucatorii de pe piata.

"Dezvoltatorii romani inca nu accepta sa vanda in situatia actuala de piata, chiar daca au datorii mari, pentru ca nu vor sa accepte un esec. In lunile mai-iunie vor aparea probabil si primele falimente si executari silite ale unor proiecte mari de pe piata locala si abia atunci va incepe criza pe piata imobiliara", spune Radu Merica, directorul general al dezvoltatorului german ECE in Romania. Compania germana administreaza dezvoltarea centrului comercial Colosseum din Capitala, dupa ce anterior a avut un contract pentru dezvoltarea unui mall in cadrul proiectului Sema Parc, care a fost reziliat de catre River Invest, compania detinuta de omul de afaceri Ion Radulea, care investeste in dezvoltarea actualei platforme Semanatoarea.

"Toata lumea dansa si canta anul trecut in imobiliare si nimeni nu se gandea la viitor. Dezvoltatorii sunt acum mahmuri dupa o petrecere care a durat cativa ani de zile", afirma Merica. Totusi, in urmatoarea perioada vor aparea oportunitati pentru investitorii care dispun de lichiditati, odata cu scaderea puternica a preturilor. "Totul era prea scump anul trecut. Insa, cred ca acum este cel mai bun moment pentru inceperea unui proiect, pentru ca s-au ieftinit terenurile si a scazut pretul la materialele de constructii. Prima regula in real estate este sa cumperi teren ieftin. Cine incepe acum peste un an si jumătate deja are autorizatia de constructie si criza imobiliara se va apropia de sfarsit", considera Merica.

Proiectele mari, de peste 50 mil. euro, vor fi cele mai afectate de criza. Dezvoltatorul trebuie sa asigure 50% din valoarea investitiei, fata de 20-30% cat cereau bancile anul trecut, si sa aiba peste 50% din proiect deja preinchiriat.

"Bancile nu mai finanteaza proiectele mari, de peste 50 de milioane de euro, pentru ca sunt foarte greu de sindicalizat. Au aparut probleme de acest gen si la proiectele deja incepute, unde banca refuza sa mai acorde finantarea. Avem un caz in Bulgaria, unde dezvoltatorul a dat in judecata banca pentru ca nu a mai primit creditul pentru care s-au inteles", a declarat Perry Zizzy, partener al casei de avocatura Badea Clifford Chance.

Mai mult, timpul de analizare a unui proiect a crescut, iar faptul ca un investitor avea o relatie indelungata cu o banca nu mai constituie un avantaj. "Bancile au acum procese mult mai indelungate de acordare a unui credit. In plus, bancile straine prefera sa finanteze investitorii din Vest, unde randamentele sunt mai bune, decat sa parieze pe Europa Centrala si de Est, unde riscul este mai mare. Chiar daca ai o relatie buna cu banca, verificarile se fac ca si cum ai veni pentru prima oara", spune Gijs Klomp, managing director pentru Romania al companiei

ING Real Estate Investment Management (ING REIM), din grupul olandez ING. ING REIM a achizitionat in 2007 proiectul comercial Felicia Shopping City din Iasi, pentru circa 40 mil. euro. Klomp considera ca este greu de estimat care sunt valorile actuale ale yield-urilor, pentru ca nu s-a derulat nicio tranzactie de la inceputul anului.

Diferenta dintre pretul cerut si cel oferit blocheaza piata
imobiliara

Mediafax 12.08.2009

Diferenta mare dintre preturile solicitate de proprietarii de imobile si cele oferite de potentialii cumparatori a dus la un declin accentuat al numarului de tranzactii, in acest an, desi pe piata de profil sunt multe active disponibile, pe toate segmentele, potrivit companiei King Sturge. "Piata de investitii aproape ca a inghetat. Anul acesta nu s-a raportat nicio tranzactie majora. Exista numeroase proprietati disponibile in toate sectoarele, dar diferenta de randament intre ceea ce se cere de catre proprietari si ce ofera cumparatorii variaza in intervalul 3-5%. Desi era anticipat, piata nu a atins stadiul vanzarilor fortate sau al vanzatorilor fortati sa vanda", potrivit companiei de servicii imobiliare. Tranzactiile imobiliare din Romania au insumat in perioada aprilie-iunie 12 milioane euro, cea mai redusa valoare trimestriala din ultimii cinci ani.

Imobiliare

Bancile trimit in piata imobiliara oferte irezistibile. Degeaba

Autor: **Gabriela Tinteanu Moldoveanu, Razvan Zamfir**

Publicat: 28 Ianuarie 2009

Cu 30% mai multe cazuri de executari silite ale celor care nu-si mai pot plati ratele la creditele ipotecare. O

dublare a valorii datoriilor si a numarului dosarelor vandute recuperatorilor de creante.

Anunturi de tipul „banca X vinde prin licitatie publica in data de... imobilul compus din... si amplasat in zona...” sunt din ce in ce mai frecvente atat la mica publicitate, cat si la avizierele bancilor sau executorilor judecatoresti. Preturile cu care bancile scot la vanzare proprietatile ipotecate de datornici ajunsi rau-platnici sunt cu minimum 25% sub pretul pietei, dar in multe cazuri scad si la 50%.

„Firmele de recuperare sunt barometrul de criza al unei economii”, spune Catalin Neagu, director general al Top Factoring, a treia companie de pe piata recuperatorilor de creante. In lunile decembrie si ianuarie, nu doar numarul de cazuri, ci si valoarea debitelor - atat de la persoane fizice, cat si de la companii - vandute recuperatorilor de creante au crescut accelerat.

In cazul debitorilor persoane fizice, volumul cazurilor instrumentate lunar de firmele de recuperare s-a majorat cu 30%- 35% fata de luna octombrie 2008. In acelasi timp, valoarea creantelor pe care le au de recuperat societatile specializate s-a dublat. Majoritatea persoanelor fizice care au intrat in baza de date a recuperatorilor de creante sunt debitori bancari sau abonati ai companiilor de telefonie mobila si fixa.

Profilul datornicului bancar

19% din datornici sunt din Bucuresti

60% este ponderea barbatilor in structura pe sexe a datornicilor 2.500 de lei este valoarea medie a debitului

43% au varste de peste 41 de ani

562 de zile este vechimea medie a debitelor

82% din debitori s-au imprumutat in lei

Criza financiara ar putea determina cresterea cu pana la 30% a numarului de executari silite din cauza neplatii

creditelor ipotecare. Bancile isi recupereaza cu greu creantele, din cauza blocajului din piata imobiliara, motiv

pentru care in tot mai multe cazuri licitatiile pe care le organizeaza pornesc de la valori mai mici cu pana la 50%

fata de pretul pietei.

Intr-un context marcat de scaderea pana la blocaj a tranzactiilor imobiliare si stoparea ori amanarea unor proiecte ca urmare a lipsei fondurilor, criza financiara incepe sa se manifeste si prin cresterea restantelor la plata ratelor aferente creditelor ipotecare. De aceea, bancile sunt nevoite, in unele cazuri, sa apeleze la

lichidatorii proprii sau la cei judiciari pentru recuperarea macar în parte a creantelor, prin vânzarea bunurilor gajate/ipotecate prin intermediul licitațiilor.

„E de așteptat ca aceasta piață să crească din cauza crizei, deși soluția respectivă nu este mereu cea mai bună”, spune

Arin Stanescu, președintele Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență din România (UNPIR).

Anunțuri de tipul „banca X vinde prin licitație publică în data de... imobilul compus din... și amplasat în zona...” sunt din ce în ce mai dese, atât la mica publicitate, cât și la avizierile bancilor sau executorilor judecătorești.

Această tendință de creștere a numărului de executări silite a fost anticipată de companiile din domeniu (firme care, în general, sunt câștigătoare în perioadele de criză) încă de la începutul acestui an, cu un procent cuprins între 10% și 30%.

Evident, acest sector este urmărit și de investitorii care dispun de bani cash, a căror strategie este de a cumpăra la preț

reduc un portofoliu imobiliar consistent, în vederea unei revânzări profitabile atunci când criza va fi depășită.

Preturi mici, dificultăți mari

Preturile cu care bancile scot la vânzare astfel de proprietăți sunt cu minimum 25% sub prețul pieței, dar în multe cazuri scad și la 50%. „Din cauza faptului că sunt gajate de sarcini (sunt locuite), apartamentele de acest tip sunt cu 35%-50% mai ieftine decât cele vândute pe piață. Un alt avantaj de care trebuie ținut cont este faptul că, în momentul evaluării, specialiștii iau în calcul cel mai mic preț al pieței pentru tipul de apartament scos la licitație, fără să mai țină cont de zonă.

Abia la această sumă se aplică reducerea cu minimum 35% din preț”, explică avocatul Costi Neacsu.

Problemele care apar sunt însă numeroase și destul de greu de surmontat. Una dintre ele este factorul moral. „Sunt destul de puțini cei care se încumeta să cumpere astfel de imobile. Gândiți-vă că e vorba de case locuite. Sunt familii cu copii, e greu”, afirmă Arin Stanescu.

O altă problemă ține de finanțarea achiziției în sine. Dacă respectivul cumpărător nu dispune de bani lichizi, finanțarea din surse bancare este ex-trem de dificilă, deși recent BNR a relaxat ușor creditarea (dând undă verde bancilor să majoreze plafonul de îndatorare). Asadar, o astfel de achiziție este mai degrabă la îndemâna unui investitor care deține resurse financiare proprii și este dispus să își asume complicațiile evacuării locatarilor imobilului achiziționat prin licitație.

Exemplificând, un apartament cu o valoare de piață de 80.000 de euro este scos la licitație cu maximum 40.000 - 50.000 de euro, potrivit experților, iar prețul cu care este vândut nu este mult mai mare decât cel pretins inițial. Problema bancilor este faptul că blocajul din piață se manifestă și în acest sector, în sensul că nu de puține ori aceste licitații se încheie fără rezultat, în condițiile în care amatorii de asemenea proprietăți caută cu predilecție imobile cu o valoare potențială ridicată.

„Acum, nimeni nu mai știe exact la cât să evalueze o proprietate. Dacă ar exista tranzacții, am avea la ce să ne raportăm, dar având în vedere seceta de pe piață, este extrem de greu să evaluezi corect”, spune Mihaela Alexandroiu, broker/owner la RE/MAX Bastion.

Soluția, la mica înțelegere

Din cauza situației din piața imobiliară, multe bănci încearcă însă să ajungă la o înțelegere cu clientul datornic, făcându-l o serie de concesii, cum ar fi prelungirea perioadei de rambursare a împrumutului, micșorând astfel valoarea ratei lunare, sau acordând o perioadă de grație.

„Băncile pot reevalua creditele sau pot găsi alte soluții pentru a sprijini debitorii în a-și plăti ratele. De altfel, în actualele condiții de piață, aceasta ar fi, până la urmă, cea mai bună soluție. E foarte greu să vinzi acum, mai ales dacă respectivă locuință se află la țară sau în zone neadecvate, din diverse motive”, explică Arin Stanescu.

De altfel, desi afectate de întârzierea platilor, bancile prefera sa amâne solutia executarii silite, recurgând la ea doar în situatii-limita. O banca cu prea multe executari silite la activ are de suferit la capitolul imagine, unul extrem de delicat în perioade dificile, cum este cea pe care o traversam în acest an.

«E foarte greu sa vinzi, mai ales daca respectiva locuinta se afla la tara sau în zone neadecvate.»

Arin Stanescu, presedintele UNPIR

O solutie extrema

- În general, executarea silita este ultima solutie la care recurg bancile. Grija pentru imagine, situatia din piata, dar si riscul de a nu recupera integral sumele cuvenite din cauza preturilor în scadere de pe piata imobiliara le determina sa fie extrem de atente. Experti din piata sustin ca exista cazuri în care creditorii nu reusesc sa-si acopere debitul prin executare silita.
- Avantajul preturilor mici la care sunt scoase la vânzare imobilele care fac obiectul executarii silite este de partea investitorilor cu lichiditati, care urmaresc sa obtina proprietati cu valoare potentiala ridicata.
- Locuintele amplasate în zone mai putin cautate nu prezinta interes pentru vânzatori, motiv pentru care bancherii își recupereaza extrem de greu creantele, preferând sa ajunga la o înțelegere cu debitorul pentru a rescadenta ratele.
- Expertii estimeaza ca anul acesta problemele de recuperare vor creste din cauza crizei, mai ales în orasele de provincie, care depind de un numar restrâns de companii si unde cresterea somajului este inevitabila.

Anul 2009 nu va aduce o imbunatatire a situatiei pe piata imobiliara locala, ci, din contra, se asteapta ca tensiunile sa se

accentueze, iar tranzactiile vor reveni la nivelul anului 2007 abia dupa 4 - 5 ani.

"Nu e doar opinia mea, am discutat cu multi care lucreaza in domeniul financiar, analiza etc, iar in 2009 va fi foarte rau, in 2010 va

incepe sa se redreseze putin, dar **pana in 2012 nu scapam de problemele crizei**", a spus unul dintre brokerii intervievati.

Majoritatea participantilor la interviuri apreciaza ca **cele mai afectate companii vor fi cele medii si mici**, care activeaza, in principal, pe piata rezidentiala.

De asemenea, dezvoltatorii care au proiecte in primele faze de constructie in desfasurare vor intampina dificultati in finalizarea

acestora din cauza **accesului restrictiv la finantare, cumulat cu scaderea vanzarilor.**

Din punct de vedere al valorii pierderilor, participantii la interviuri apreciaza ca **cei mai afectati vor fi cei care au cumparat in**

vederea revanzarii un numar important de imobile.

In scenariul cel mai pesimist, in care nu vor aparea semne de imbunatatire in 2010, participantii la interviuri se asteapta la o scadere

semnificativa a numarului actorilor de pe piata imobiliara.

Pentru a face fata conditiilor actuale din piata, dezvoltatorii si agentiile imobiliare au apelat la **reducera costurilor** (reducerea marjei

de profit in cazul dezvoltatorilor imobiliari, pana aproape de limita costului de constructie, si reducerea cheltuielilor, a numarului de

angajati si restrangerea activitatii, in cazul agentiilor imobiliare).

De asemenea, s-a apelat si la **introducerea sistemului de rate la dezvoltator**, modificarea target-ului proiectelor noi catre

segmentul de lux, mai putin afectat, precum si la amanarea proiectelor preconizate.

Astfel, 39% dintre respondenti au apelat la reducerea costurilor, 12% au apelat la negocierea comisioanelor, 10% au decis sa-si

restranga activitatea, insa 20% nu au luat inca nici o masura. Cercetarea "Perceptie si asteptari, in domeniul imobiliar, cu privire la criza economica si financiara" a fost realizata in perioada 10 ianuarie -10 martie 2009.

Cercetarea calitativa a fost realizata pe baza a 28 de interviuri in profunzime cu directori generali, directori executivi si directori de marketing din cadrul principalilor dezvoltatori imobiliari si companii imobiliare din Bucuresti, precum si cu persoane cu functii de decizie in institutii bancare/financiare din Romania, dar si consultanti financiari. Cercetarea cantitativa s-a realizat pe un esantion de 190 de companii imobiliare, chestionarele fiind aplicate persoanelor din conducerea companiilor cuprinse in esantion.

Piata imobiliara romaneasca s-ar fi prabusit si fara o criza globala

Publicat: 18.03.2009 T Sursa: Gandul T Numar afisari: 1695

La sfarsitul lui 2008 erau scoase la vânzare 11.000 de locuinte noi

Preturile vor continua sa se ajusteze, pâna vor atinge nivelul de echilibru, spun expertii

Cu toate implicatiile sale, criza imobilara din Statele Unite este o binecuvântare pentru piata imobiliara autohtona. Daca nu ar fi venit acum, peste doi-trei ani am fi avut o criza locala majora la nivelul cererii. Cel putin asa spun consultatii imobiliari din piata.

„În România s-a construit fara sa se tina cont de nevoile cererii, iar riscul e foarte mare ca piata sa iti refuze produsul. Criza globala ne-a salvat de o criza locala. La baza dezvoltarii de pâna acum au stat aceiasi factori ca si în Statele Unite. Lacomia de a dezvolta, ne facea sa nu vedem nevoile reale ale pietei. Am apreciat foarte mult smecherii, care gaseau solutii, au ocolit sistemul, dar aveau succes doar pe termen scurt, nu si pe termen lung.

Cu siguranta criza va trece, însa nimeni nu stie exact când", a declarat Bogdan Georgescu, managing partner Colliers International România, la lansarea raportului despre piata imobiliara în 2008. Exemplul dat de el este Aradul, unde existau 7-10 proiecte de centre comerciale pentru un oras care „nu duce" mai mult de doua. Anul trecut au fost lansate 25 de proiecte rezidentiale mari, majoritatea în primele trei luni. Cum vânzarile au început sa scada cu luna aprilie, dezvoltatorii si-au schimbat strategiile. O parte au avansat lucrarile de constructie în speranta de a vinde mai mult odata ce locuintele sunt finalizate, altii care depindeau de pre-vânzari pentru a obtine finantare, au amânat lucrarile pe termen nedefinit. Acestia din urma au anulat proiectele, astfel ca la sfarsitul lui 2008, doar 15 dintre aceste proiecte mai existau înca pe piata, se arata în raportul Colliers.

Preturile nu vor mai creste dupa reluarea tranzactiilor

Faptul ca dezvoltatorii imobiliari au aruncat cu bani în ansamblurile rezidentiale fara a tine cont de nevoile potentialilor cumparatori o arata si statisticile. Din 11.000 de locuinte noi care alcatuiau stocul total disponibil la sfarsitul anului trecut, în 2008 a fost vândute doar 3.600, în conditiile în care tranzactiile au scazut cu 50% fata de 2007. Direct de la dezvoltator pot fi cumparate 7.500 de unitati, din care 500 deja livrate, iar restul înca în faza de proiect. De asemenea, 3.500 de unitati au fost cumparate de investitori, care le-au

si scos deja la vânzare, arata raportul Colliers.

O parte dintre proiectele lansate în 2007 livreaza primele locuinte în acest an, în conditiile în care doar jumătate dintre unitati sunt vândute. „Investitorii care au cumparat apartamente la pachet înca de acum doi ani isi permit sa faca acum reduceri de 35 - 40%, pentru ca aceasta este cresterea preturilor din ultimii ani. Ei au cumparat apartamentele din primele faze, apartamente care acum sunt gata. Cumparatorii se vor îndrepta mai degraba spre aceste locuinte, decât la dezvoltator, care simte o presiune din aceasta cauza si va trebui sa lase si el din pret", a declarat pentru Gândul Ilina Paun, consultant în cadrul Colliers

Criza imobiliara - izolata la periferia UE

Publicat: 18.08.2009 T Sursa: The Money Channel T Numar afisari: 720

În vreme ce pietele imobiliare greu încercate precum cele din SUA si Marea Britanie dau semne de revenire pe segmentul rezidential, cele din Estul Europei continua sa scada.

În Statele Unite si Marea Britanie, tari în care criza a facut victime în sistemul bancar, cifrele indica o crestere a activitatii imobiliare. În Estul Europei nu ar prea fi motive de bucurie. În România sau Bulgaria caderea pietei rezidentiale continua.

Nici puseuri gen "Prima casa" nu au produs socul mult-asteptat, în conditiile în care preturile au crescut pe unele segmente, dar au crescut artificial, în urma asteptarii proprietarilor, nu în urma unei cresteri a cererii.

„Explicatia acestui fenomen este destul simpla. Guvernele din Statele Unite si Marea Britanie au alimentat sistemele financiare si au preluat activele neperformante. Astfel, au eliminat neîncrederea populatiei în institutiile financiare. Acest lucru se vede si în piata

imobiliara, care este o piata de bani", spune expertul imobiliar Ion Radu Zilisteanu.

În SUA, vânzarile de case au urcat în luna iunie cu un ritm anual de 384.000, conform datelor Departamentului Comertului, mai mult

cu 11% fata de luna mai. Cu toate acestea, pretul mediu al unei locuinte noi a scazut la 206.000 de dolari, mai putin cu 5,8% fata de luna mai si cu 12% fata de aceeaasi perioada a anului trecut.

Cu o luna în urma, pretul mediu era de 219.000 dolari. De asemenea, constructiile de case din SUA au cunoscut o

crestere de 3,6% în luna iunie. Constructiile de locuinte destinate unei familii formate din doua persoane au crescut cu

14% în perioada analizata, la 470.000 case, cel mai mare ritm din decembrie 2004.

In tarile dezvoltate, criza imobiliara este aproape de sfarsit

La sfarsitul trimestrului II al acestui an, liderul cresterii preturilor la locuinte in ultimele 12 luni a devenit Israel, cu un progres de 12,5%.

In cifre trimestriale, cea mai mare crestere revine Norvegiei, unde preturile au urcat cu 5,3% in intervalul aprilie-iunie 2009.

Potrivit unei situatii elaborate de compania Knight Frank, lider al scaderii preturilor intr-un an, cu -47%, este emiratul Dubai, dar

care ocupa pozitia 7, cu -7,5%, la nivel trimestrial. Ritmul de degradare a pietei a incetinit simtitor totusi.

In opinia expertilor, este evident ca preturile la locuinte s-au inregistrat, in prezent, pe o linie de stabilizare.

Utimele rezultate ale

indicilor globali calculate de Knight Frank arata ca valorile au progresat in trimestrul II in aproape jumatate din tarile analizate.

Specialistii evidentiaza ca scaderea trimestriala a preturilor s-a accelerat numai in 22% din statele vizate si, in fiecare caz, aceasta

tendinta nu a depasit 10%. Pentru comparatie, in primele trei luni ale anului, in unele tari acest recul s-a calculat in cifra cu doi

numitori. Ritm redus

Israelul este singura tara care a afisat, pe ultimele 12 luni, o crestere in doua cifre (+12,5%). Norvegia a punctat un +5,3%, dupa o

revenire de 4,1% in primele trei luni. Dezechilibrul dintre cerere si oferta a venit in beneficiul pietei Marii Britanii, unde preturile au

crescut cu 1,1% in perioada cuprinsa intre aprilie si iunie 2009. Chiar in SUA, de unde a pornit criza ipotecara, piata da semne

evidente si ferme de revenire.

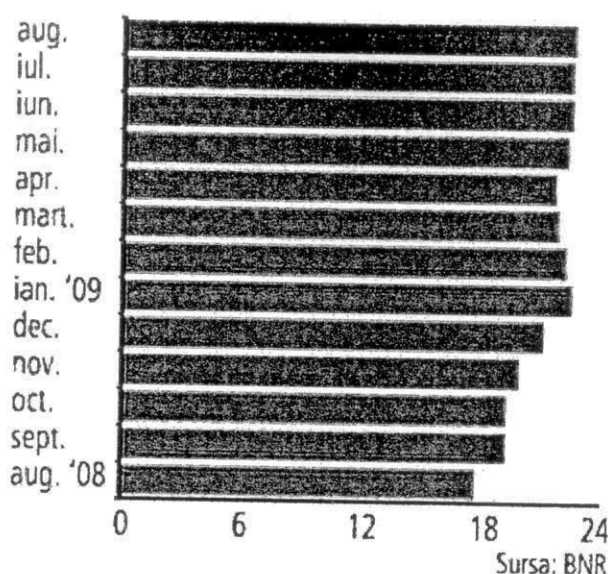
Preturile au crescut cu 1,3%, dupa o scadere de 7% in fiecare dintre anterioarele doua trimestre. O oarecare redresare se constata si in

Dubai, una dintre pietele de imobiliare cele mai afectate, cu o adevarata prabusire, de -41%, de-a lungul primelor trei luni din 2009. Privind pe ansamblul pietei, autorii studiului cred ca, in general, preturile au atins limita inferioara in intreaga lume

Creditul ipotecar a urcat si in august, dar bancherii spun ca ritmul este inca redus. Cum comentati?

Încă un pas timid

Evoluția soldului creditului ipotecar (mld. lei)



Creditul ipotecar a urcat si in august, dar bancherii spun ca ritmul este inca redus. Cum comentati?

Creditul ipotecar a urcat in august cu o jumatate de punct procentual fata de luna anterioara pe fondul impactului pozitiv generat de lansarea programului "Prima casa" si al scaderii reticentei la indatorare a populatiei.

Soldul total al creditelor ipotecare a ajuns la sfarsitul lunii august la 22,5 miliarde de lei (5,3 mld. euro) dupa ce a urcat timp de patru luni consecutiv, arata datele BNR. Bancherii spun insa ca avansul nu se ridica nici pe departe la o cota satisfacatoare si asteapta sa vada ce le rezerva perioada urmatoare.

"Nu observam o crestere spectaculoasa, dar exista intr-adevar o tendinta pozitiva. Toata lumea a asteptat o revenire a activitatii in luna septembrie, dar pana acum nu am observat modificari semnificative. Acum asteptam octombrie", a declarat Gabriel Cretu, directorul diviziei de retail banking al OTP Bank.

In cazul creditului ipotecar in lei a fost consemnata o scadere de aproape 0,2% fata de iulie, pana la 1,73 miliarde de lei, dupa ce in ultimele luni a oscilat intre stagnare si scadere usoara.

Imprumuturile in euro, care reprezinta 90% din totalul creditelor ipotecare, au sustinut intreaga crestere. Desi creditul ipotecar a avansat timp de patru luni consecutiv, bancherii apreciaza ca nu este vorba de o crestere structurala, ci de una conjuncturala.

"Creditul ipotecar a fost influentat de factori externi. Oamenii s-au intors din concedii si au luat un credit fie pentru a renova, fie pentru a continua lucrarile pe langa locuinta. Nu este vorba de o crestere de sistem", noteaza Cretu.

Cererea de credite a inregistrat o crestere de aproape 23% in perioada aprilie- iulie, in ultima perioada fiind impulsinata si de lansarea programului "Prima casa". Numarul interogarilor bazei de date a CRB efectuate de banci pentru clientii potentiali a ajuns in iulie la 136.463, fata de putin peste 111.000 in luna aprilie.

"Exista un impact pozitiv al programului "Prima casa", dar acesta nu este suficient pentru relansarea creditului ipotecar. In acelasi timp si procedurile de acordare a creditelor prin "Prima casa" sunt destul de greoaie", apreciaza directorul de retail al OTP. El spune ca in conditiile in care plafonul alocat OTP pentru credite acordate prin programul guvernamental este foarte mic, de 5 mil. euro, banca incearca sa-si orienteze clientii spre produsele standard. Totusi, numarul total al dosarelor de credit depuse la Fondul de Garantare in cadrul programului a sarit inca de la jumatatea lui septembrie de 2.000, iar unele banci deja au cerut majorari de plafon.

2010 începe cu un soc total în imobiliare

La începutul anului viitor, bancile vor fi obligate sa execute proprietatile imobiliare, astfel incat investitorii vor putea cumpara active imobiliare cu un discount de 80% fata de preturile dinainte de criza, a declarat Ion Sturza, fost manager la Rompetrol.

"In ianuarie - februarie va fi timpul pentru un shopping adevarat de active devalorizate. **Va fi un soc total.** Bancile vor trebui sa treaca la executare, pentru ca vor fi supuse testelor de stres", a spus omul de afaceri citat de Evenimentul Zilei.

Articol preluat de pe bloombiz.ro

Casa p+1 paulesti

Publicat de

Ciobotaru Simona

, 23 Martie

Vand teren intravilan , 8500 mp , in spate la Metro Ploiesti »



Pret: 40.000 EUR

Tip persoana: fizica

Localitate: Ploiesti

Numar camere: 3

Suprafata: 54 mp

Zona: Paulesti

Detalii:

Vand 500 mp teren extravilan cu casa construita cu acordul primariei, casa a obtinut nr provizoriu de la primarie si se plateste impozit. casa constructie lemn 2008, p+1, izolata exterior si interior (parter), 54 mp, termopane, usa metalica, usa de termopan, 2 intrari, gresie, lambriu, parchet, parter terminat, semineu pe lemne modern. parter bucatarie, living, baie, hol cu scara interioara ce duce la etaj. la etaj 2 dormitoare mari si o baie de serviciu. zona de deal, linistita, fara vecini. utilitati provizorii: butelie ptr aragaz, bazin 700 litrii in pod pentru apa, panou solar pentru iluminat parter. instalatii sanitare functionabile. sat. gageni- paulesti. vand 40 000 euro neg sau schimb cu ap 2 camere ploiesti. foarte urgent - plecare din tara. acte la zi pe teren! zona va intra in intravilan - se va construi cartier rezidential. proiect puz si pud deja inclus de catre primarie in demersuri.

Intravilan 6000mp Gageni

Publicat de Dima, 3 Iunie

Pret: 15 EUR

Tip persoana: fizica

Localitate: Paulesti

Suprafata: 6000 mp

Tip teren: intravilan

Zona: Gageni

Detalii:

Intravilan zona in curs de construire case(cartier), 6000mp utilitati apa gaze lumina la o distanta de 300m intrarea catre teren cu drum in lucru, se poate parcela in 3- 4 loturi, asezare paralel cu drumul

Telefon:

0720555815

Printeaza pagina



[Prima pagina](#) > [Anunturi Prahova](#) > [Anunturi terenuri Prahova](#) >

1000 mp teren intravilan Paulesti sat Cococsesti

1000 mp teren intravilan Paulesti sat Cococsesti

Publicat de

Aurora

, 11 Iulie



Paulesti - casa / vila - 4 camere »

Pret: 35 EUR

Tip persoana: fizica

Localitate: Ploiesti

Suprafata: 1000 mp

Tip teren: intravilan

Zona: Cococsesti

Detalii:

Teren intravilan, 1000 p, vecini deosebiti, zona de vile, deschidere 10 ml, ideal casa de vacanta. 35 euro/mp negociabil



- [Prima pagina](#)
- [Adauga anunt](#)
 - [Oferte](#)
 - [Cereri](#)
 - [Ajutor](#)

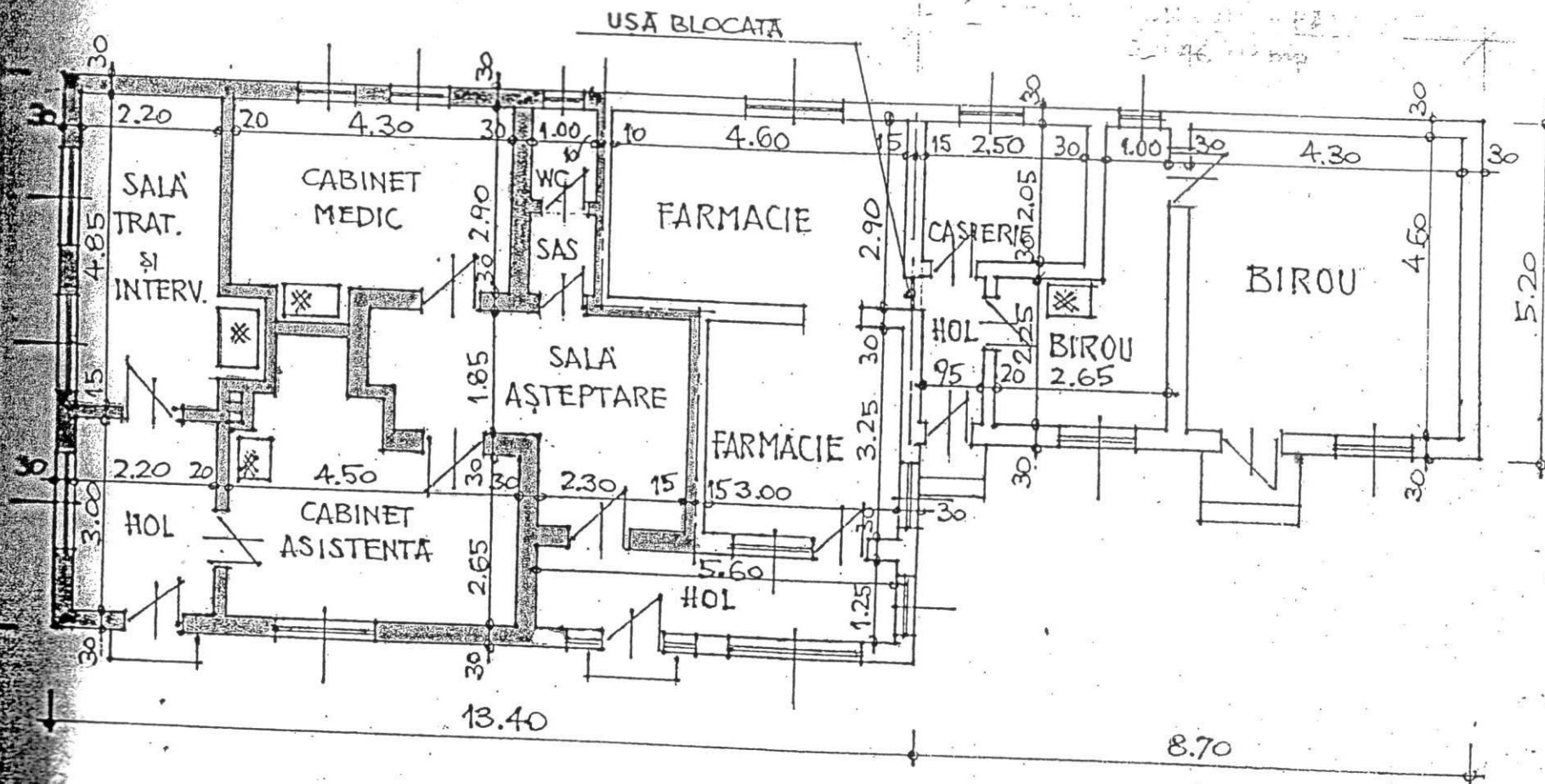
ANEXA Nr. 4: DOCUMENTE CU CARACTER SPECIAL

(documentatie cadastrala, Contract de concesiune, fisa mijlocului fix, adrese, autorizatii si acorduri, fisa constructiei, etc.)

SITUATIE INVESTITII EXECUTATE

Nr. Crt	Denumire lucrare	Nr. Factura	Valoare(lei)
1	Situatii lucrari	139/24.12.2009	3301.06
2	Situatii lucrari	138/23.12.2009	3001.18
3	Situatii lucrari	137/22.12.2009	4,998.00
4	Lucrari amenajare sediu	109/31.08.2009	4,998.00
5	Lucrari amenajare sediu	110/04.09.2009	4,998.00
6	Lucrari amenajare sediu	107/26.08.2009	4,998.00
7	Lucrari amenajare sediu	106/20.08.2009	4,998.00
8	Finisaje - gresie	4709077/30.11.2001	544.32
9	Finisaje - gresie	4709078/30.11.2001	544.32
10	Finisaje - gresie	6534132/11.07..2001	621.46
11	Lucrari amenajare sediu	6534125/10.06.2002	708.00
12	Lucrari amenajare sediu	6534126/10.06.2002	729.20
13	Lucrari amenajare sediu	6556319/29.04.2002	214.33
14	Lucrari amenajare sediu	5823672/12.06.2002	630.88
	TOTAL		35,284.75





RELEVÉU DISPENSAR PAULEȘTI
SC. 1:100

- SUPRAFATA' CONSTRUITA' = ~~72,45~~ mp 76,35 mp
- SUPRAFATA' FOLOSITA' IN
COMUN CU FARMACIA
(1/2 DIN SUPRAF. HOL) = ~~4,57~~ mp 5,25 mp

TOTAL = ~~77,02~~ mmp 8/60 m

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA PAULESTI

PRIMARIA-
PRAHOVA
2004
08

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat astăzi 8-XI-2004 la PRIMARIA PAULESTI

Partile contractante

1. Consiliul Local AL COMUNEI PAULESTI, cu sediul în COMUNA

PAULESTI, SAT PAULESTI, JUDE. PRAHOVA, reprezentat prin

DOMNUL AINCA DUMITRU, având funcția de

președinte de concedent,

2. DOAMNA BOSOVEI IAHOA-MARIA (domiciliat în MUN. PLOIESTI

PAULESTI, CNP 2541125293168) medicul titular al cabinetului

medical, reprezentantul legal al unității medico sanitare cu personalitate

SAU C.H. BOSOVEI-IAHOA-MARIA, cu sediul social în

PAULESTI, JUDE. PRAHOVA, înregistrat la

Registrul unic al cabinetelor medicale PRAHOVA sub

nr. 0549 din 5.08.1999, cod fiscal 2541125293168 din

PAULESTI, având contul deschis la BANCA IOH TIRIAC în

ca de concesionar,

au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunului imobil) în care funcționează cabinetul medical INDIVID. DR. BOSOVEI IAHOA, situat în SAT PAULESTI - format din CONFORM SCHITEI încăperi în suprafață totală de mp. conform schiței spațiului care va constitui anexa nr.1 la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces verbal care se va încheia până la data de 8-XI-2004 care va constitui anexa nr.2 la contractul de concesiune.

2.3. In cazul în care spațiul este concesionat către 2 titulari de cabinet medical (care îl folosesc în regim de tură-contratură), aceștia vor anexa la prezentul contract de concesiune acordul lor de voință privind împărțirea timpului de folosință a spațiului.

2.4. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a bunului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de ^(patruzeci și) ~~49~~ ⁴⁹ ani, începînd de la data de _____

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 ani.

4. Redevența

4.1. Redevența este de 1 euro/mp./an în primii 5 ani.

4.2. După primii 5 ani nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere cantumul redevenței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.3. Plata redevenței se face prin conturile:

contul concedentului nr. R.039.TREZ.53920220/04XXXXX

deschis la Banca TREZORERIA PLOIESTI.

contul concesionarului nr. R.080 CBIT 31/02/25 P.001000.

deschis la Banca IOH TIRAC PLOIESTI.

4.4. Pentru primii 5 ani începînd din anul 2005, plata redevenței se va face în primul trimestru al anului respectiv. Ulterior, termenul de plată a redevenței se va stabili prin act adițional.

4.5. Plata integrală a redevenței pentru anul 2004 se va face pînă la data de 31 decembrie.

4.6. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct 4.4. și 4.5. dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,25 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.7. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții:

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv impozitele realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suportă contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de 462.000 lei, reprezentând o cotă parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gardi, acordarea de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministerului sănătății.

6.1. Obligațiile concedentului

6.1.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.1.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.1.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror circumstanțe de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre acestea.

7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive de interes public legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire efectivă și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Încheierea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în prealabilă a acestuia, în condițiile legii.

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin denunțarea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata despăgubirii în sarcina concedentului.

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

f) schimbarea destinației spațiilor după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune

g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 zile înainte de data denunțării.

h) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.

9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10. Forța majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Părțile care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 24 (zile, ore) de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 24 (zile, ore) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în ziua și lucrătoare după cea în care a fost expedită.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act scris semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele SCITĂ
MODAL, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, din care 1 astăzi 8.11.2004, data semnării lui.



CONCEDENT

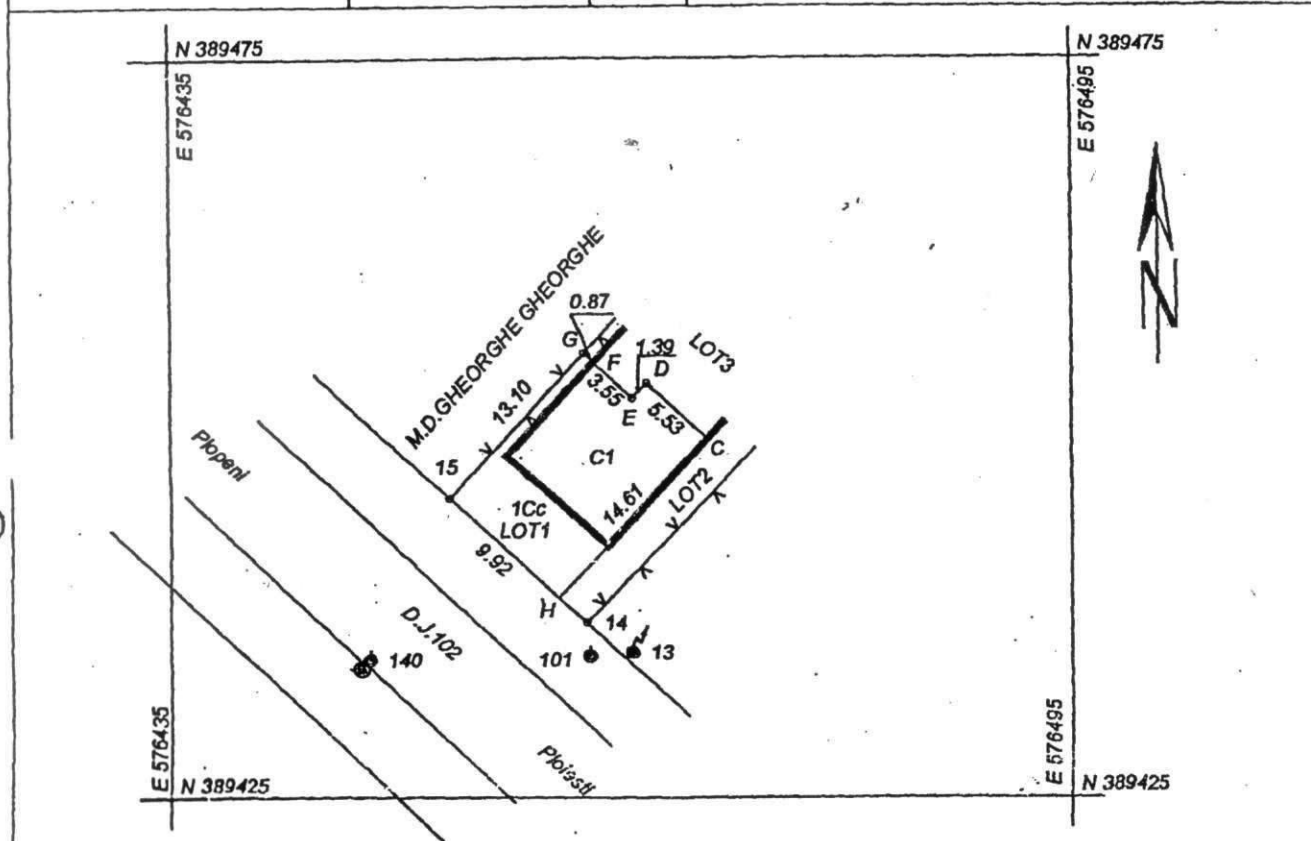
[Signature]

CONCESIONAR



PLAN de AMPLASAMENT si DELIMITARE
Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
13804	138mp	com.PAULESTI,sat PAULESTI,intrav.T14,parcels Cc1751,jud.Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT	PAULESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	138mp		LOT1
TOTAL		138mp		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
C1	84.52mp		S utila=80.01 mp
TOTAL	84.52 mp		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: Stereo70

Pct.	E (m)	N (m)
G	389455.148	576462.347
F	389454.559	576462.989
E	389452.012	576465.754
D	389453.031	576466.693
C	389449.427	576470.606
H	389438.677	576460.705
15	389445.496	576453.497
9	389455.148	576462.347

Suprafata totala masurata=138mp
Suprafata din act=378mp



Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
ANGELESCU CRISTINA RALUCA
CONSILIER GR. I

6845

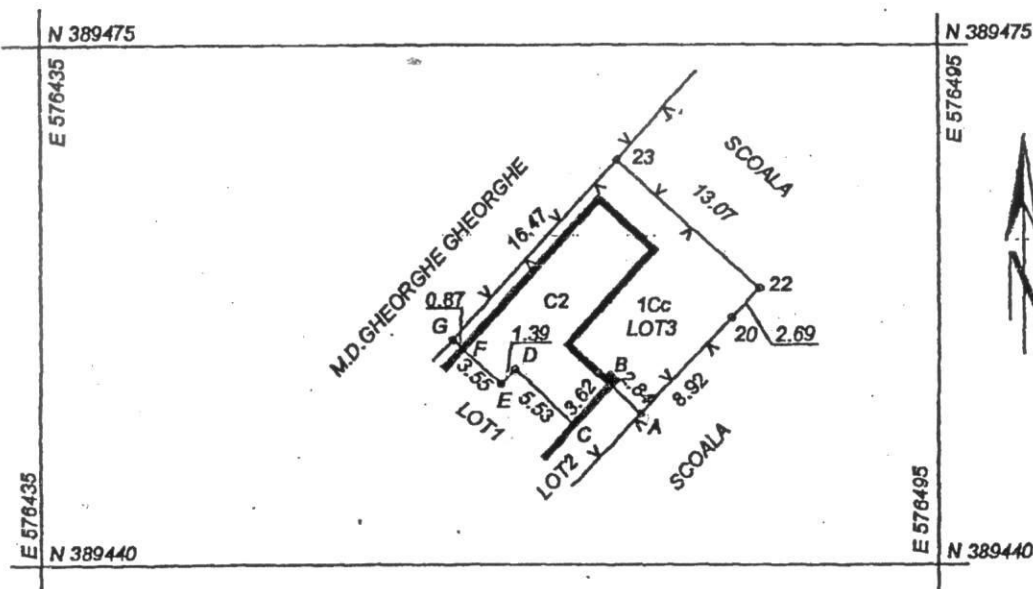
242421

2 A IIIIN 2010

PLAN de AMPLASAMENT si DELIMITARE

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
13806	192mp	com.PAULESTI,sat PAULESTI,intrav.T14,parceta Cc1751,jud.Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT	PAULESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	192mp		LOT3
TOTAL		192mp		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
C1	82.31 mp		S utila=67.19 mp
TOTAL	82.31 mp		

INVENTAR DE COORDONATE

Scara de proiect: Stereo70

Punct	E (m)	N (m)
1	389467.287	576473.479
2	389458.499	576483.149
3	389456.558	576481.287
4	389450.121	576475.110
5	389452.090	576473.058
6	389449.427	576470.606
7	389453.173	576466.538
8	389452.154	576465.600
9	389454.559	576462.989
10	389455.148	576462.347
11	389467.287	576473.479

Suprafata totala masurata=192mp
Suprafata din act=370mp

Executant: **ADMINISTRATIA COMUNA PAULESTI**
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA
CARTEA ANDELUZIA
DE AUT. Sana PH, nr. 130/2002
AUTORIZARE
SERIA PH Nr. 130
Categoria C
CARTEA ANDELUZIA
ALINA

Se confirma suprafata din masuratori
Introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
ANGELESCU CRISTINA RALUCA
CONSILIER GR.

347471

28.IUN.2010