

CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA



HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 185,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, [redacted]

[redacted]

Având în vedere expunerea de motive nr.68.972/18 mai 2018 a membrilor Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 185,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, [redacted], în favoarea [redacted] domiciliat în Municipiul Câmpina, [redacted]

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr. 68.973/18 mai 2018, promovat de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr. 68.974/18 mai 2018, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul secretarului Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr. 68.975/18 mai 2018;

În conformitate cu prevederile:

- art.693 - 702 din Codul civil;
- art.36, alin.(2), lit."c" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată;

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

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. – Aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 185,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str. [redacted] în favoarea d-lui

[redacted] identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Se aprobă Contractul privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea [redacted], conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.(1) – Valoarea prestației este de 11 euro/m.p., plătită în lei la cursul valutar BNR, leu-euro, din ziua efectuării plății, la semnarea contractului privind constituirea dreptului de suprafață.

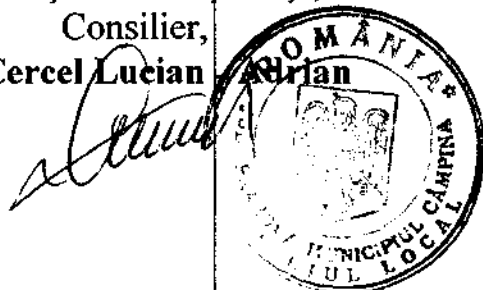
(2) – Raportul de evaluare prin care este stabilită valoarea prestației constituie ANEXA nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. – Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, poate împuternici, în condițiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate sau consilierul juridic din aparatul permanent al Consiliului local, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina convenția în formă autentică a proprietarilor și actul autentic de alipire, încheiat între aceștia, conform legii.

Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului urbanism și amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- D-lui Marcoviciu Ion.

Președinte de ședință,
Consilier,
dl. Cercel Lucian



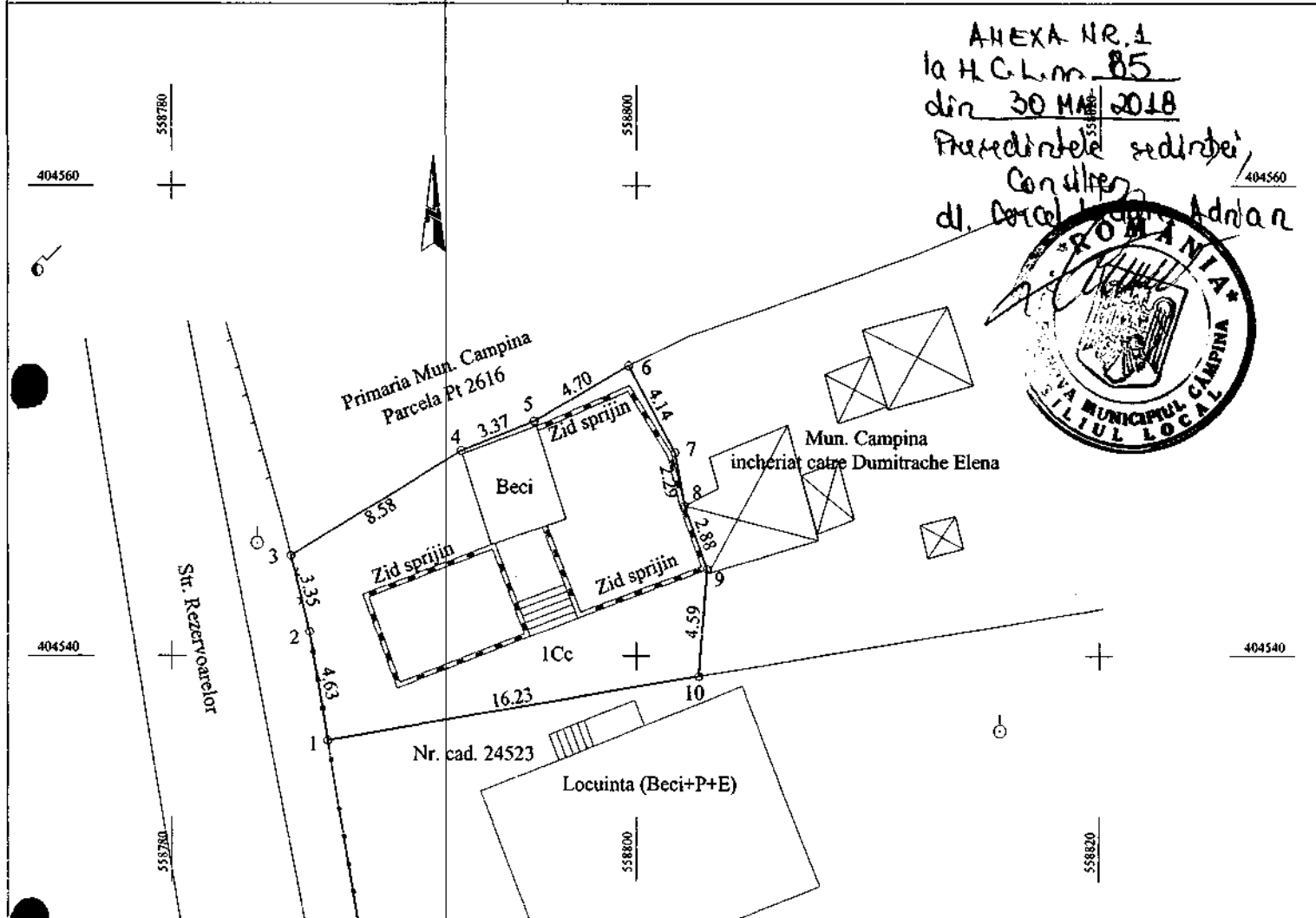
Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Elena

Câmpina, 30 mai 2018
Nr. 85

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
27921	185.00 mp	
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.)
		Câmpina - Intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	185.00	Imprejmuit partial cu gard din metal si partial fara gard.
Total		185.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 185.00mp.

Suprafata totala din act a imobilului = 185.00mp.

Executant: So Arhica Grotop SRL

(nume, prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Stampila si semnatura

Data 11.01.2018

Inspector

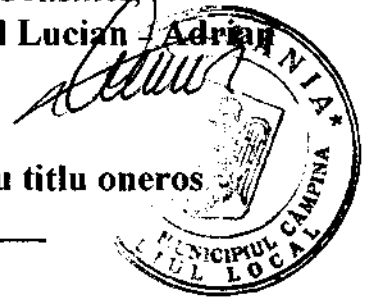
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data 11.01.2018

Stampila BCPI

* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.



CONTRACT

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros

Nr. _____ data _____

I. PĂRȚILE

Art.1.

1. **PROPRIETAR:** Municipiul Câmpina, cu sediul în Municipiul Câmpina, B-dul Culturii, nr.18, județul Prahova, Telefon: 0244/336.134, Fax: 0244/371.458, reprezentat prin dl.ing.Tiseanu Horia Laurențiu, având funcția de Primar și jr.Moldoveanu Elena, secretarul Municipiului Câmpina, pe de o parte,

2. **SUPERFICIAR:** _____ domiciliat în Municipiul Câmpina,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 185,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, _____, se realizează în vederea intrării în legalitate.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o durată de 99 de ani de la data semnării prezentului contract, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4.

Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros se va realiza cu plata unei prestații în valoare de 11 euro/m.p., plătită în lei la cursul valutar BNR, leu-euro, din ziua efectuării plății, la semnarea contractului.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

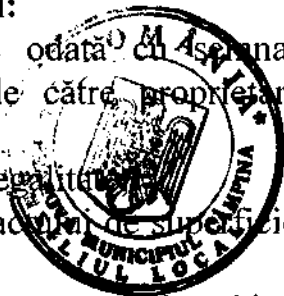
Art.5.

5.1. Proprietarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să verifice modul de respectare a obligațiilor asumate de suprafațiar;
- b) să predea bunul pentru care a fost constituit dreptul de suprafață la termenul convenit și la locul unde se găsea în momentul contractării;
- c) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea suprafațiarului în folosința bunului;
- d) să răspundă pentru evicțiuni și viciile ascunse ale bunului care le împiedică întrebuințarea;
- e) să ofere suprafațiarului dreptul de a înscrie în cartea funciară dreptul de uz, servitute și constituirea dreptului de suprafață.

5.2. Superficiarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) predarea respectiv primirea terenului se va face odată cu încheierea prezentului contract, pe baza unui proces-verbal semnat de către proprietar și superficial;
- b) respectarea destinației terenului, respectiv intrarea în legalitate;
- c) demersurile și cheltuielile pentru autentificarea Contractului de suprafață și notarea în Cartea funciară cad în sarcina superficialului;
- d) să folosească în perioada contractului bunul care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- e) dreptul de a exploata în mod direct pe riscul și răspunderea sa terenul, conform legislației în vigoare din domeniu;
- f) să nu producă pagube proprietarilor din vecinătate și să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora.



VI. FORȚA MAJORĂ

Art.6.

6.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract .

6.2. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

6.3. Partea care invoca forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 10 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente oficiale care să confirme situația respectivă.

6.4. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 30 de zile contractul se va considera reziliat de drept în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

VII. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.7.

7.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

7.2. Prezentul contract poate înceta prin acordul părților.

7.3. Prezentul contract poate fi denunțat unilateral de către superficial printr-o scrisoare recomandată, cu confirmare de primire în cazul în care se descoperă vicii ale terenului, care determină imposibilitatea utilizării acestuia. Notificarea va fi transmisă cu cel puțin 30 de zile înainte de a opera denunțarea unilaterală.

7.4. În caz de denunțare unilaterală, încetarea contractului va avea loc la data menționată în scrisoarea recomandată cu confirmare de primire, fără îndeplinirea vreunei formalități, precum și fără intervenția instanței de judecată.

7.5. Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei formalități dacă părțile nu-și respectă oricare din obligațiile prezentului contract și nu remediază această situație într-un termen de 30 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens, menționând caracteristicile acestei încălcări.

7.6. În situațiile vreunui caz de încălcare a clauzelor prezentului contract de vreuna din părți, cealaltă parte are dreptul să opteze, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea prezentului contract.



VIII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.8.

8.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

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

8.3. Dacă confirmarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

8.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR, CLAUZE GENERALE

Art.9.

9.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar de către instanțele judecătorești competente.

9.2. Orice modificare a prezentului contract se face prin act adițional însoțit de ambele părți.

Art.10

Prezentul contract se va nota în cartea funciară, conform Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Prezentul contract s-a încheiat la data de, în 2 (două) exemplare.

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL CÂMPINA
PRIMAR,
ing.Tiseanu Horia Laurențiu

SUPERFICIAR,



SECRETAR,
jr.Moldoveanu Elena

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ,
jr.Anton Iulian

Nr. 171 / 12.04.2018

ANEXA NR 019
H.C. L. nr 05
din 30 MAI 2018
Presedintele G.M.A. Campina,
dl. Costache Marcela
MUNICIPALITATEA CAMPINA
MUNICIPALITATEA LOCALA

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliara

Teren intravilan

localitatea Campina
Judet Prahova

Client: PRIMARIA CAMPINA
Proprietar: PRIMARIA CAMPINA
Destinatar: PRIMARIA CAMPINA
Data evaluarii: 12.04.2018

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului / utilizatorului raportului – U.A.T. CAMPINA
aprilie 2018*

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR, legitimație nr. 11737



1 SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara, situata in localitatea [redacted] judet Prahova.

Proprietatea evaluata consta in teren intravilan, in cota exclusiva, in suprafata totala de 185 mp, proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, categoria de folosinta curti constructii – conform planuri de amplasament si delimitare a imobilului intocmite de inginer cadastrist, vizate OCPI si extras de carte funciara pentru informare – nr.cad. 27921.

Proprietatea evaluata este inregistrata in CF [redacted] Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr [redacted]

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in standardul de evaluare "SEV 100 – Cadrul general", in vederea unei eventuale tranzactii (vanzare).

Data evaluarii este 12.04.2018, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Abordarea evaluarii proprietatii este conforma cu prevederile standardelor de evaluare ANEVAR. Raportul a fost pregatit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, la data evaluarii, 12.04.2018, este:

**2.035 EUR
echivalent a 9.487 RON**

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,6617 LEI, din data de 12.04.2018.

Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 12.04.2018, este:

Teren – 11 euro / mp

Valoarea de piata nu include TVA.

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737



RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT
Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges



CUPRINS

Coperta
Scrisoare de transmitere

1. SINTEZA EVALUARII

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului
Declaratie de conformitate a evaluatorului
Certificare
Clientul și instrucțiunile evaluării
Scopul evaluării
Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate
Data evaluării
Data inspecției
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
Moneda raportului
Ipoteze și ipoteze speciale
Valabilitatea raportului
Responsabilitatea față de terți
Clauza de nepublicare
Sursele de informații

3. PREZENTAREA DATELOR

Descrierea zonei
Descrierea amplasamentului
Descrierea construcțiilor și amenajărilor
Situatia juridică
Analiza pietei imobiliare

4. ANALIZA DATELOR

Cea mai bună utilizare
Abordări în evaluare
Abordarea prin piață
Abordarea prin venit
Abordarea prin cost
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5. ANEXE

Anexa 1 Estimarea valorii prin abordarea prin piață
Anexa 2 Estimarea valorii prin abordarea prin venit
Anexa 3 Estimarea valorii prin abordarea prin cost
Anexa 4 Comparabile
Anexa 5 Localizare în cadrul zonei
Anexa 6 Fotografii ale proprietății
Anexa 7 Documente proprietate

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizație nr.0453, cu sediul în comuna Mosoaia, sat Ciocanai, str. Principala, nr.110, județul Arges, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J03/11185/2005, cod fiscal nr. RO 17691300. Telefon: 0733.93.43.73 E-mail: marcoseval2005@gmail.com
Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM - Membru titular ANEVAR, legitimație nr. 11737

Declarația de conformitate

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018.

Certificare

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
Costache Marcela, economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator din anul 2010, specializarea: evaluarea proprietăților imobiliare și evaluarea bunurilor mobile.

EXPERT EVALUATOR,
Costache Marcela



RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
județ Arges



Clientul si instructiunile evaluarii

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **PRIMARIEI CAMPINA** în calitate de client, proprietar și destinatar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client/propietar si destinatar.

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018, in vederea unei eventuale tranzactii (vanzare).

Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara situata in localitatea Campina, Strada Rezervoarelor, judet Prahova.

Proprietatea evaluata este inscrisa in Cf. [redacted] si are numele Municipiului Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere [redacted]

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

Data evaluarii

Data evaluarii este 12.04.2018, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii aprilie 2018.

Data inspectiei

Inspectia si identificarea proprietatii s-a realizat de catre evaluator Costache Marcela in data de 04.04.2018, in prezenta si cu acordul d-lui Teo Iorga, in calitate de reprezentant al Primariei Campina, care a asigurat accesul pe proprietate si a furnizat informatii referitoare la proprietate. In cadrul inspectiei s-au facut fotografiile, s-a analizat amplasamentul si vecinatatile proprietatii evaluate. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea este realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a *valorii de piata* a proprietatilor imobiliare, aceasta facand obiectul standardului international de evaluare SEV 100 – Cadru General.

Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

- Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative :

Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)

Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2018

Definții SEV;

Standarde generale: SEV 100 – Cadru General; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare

Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 340c – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges



Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 - Verificarea evaluarii;

Legislatia in domeniu:

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor

- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.

d) Documentele de proprietate prezentate la pct II.1

Alte informatii consultate:

Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;

Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti de piata specifica si din mass-media de specialitate;

Cursul de referinta al monedei nationale.

Evaluatorii nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Moneda raportului

Valoarea este exprimata in RON si EUR. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale caror exprimare era "in valuta" este de 4, 6617 RON/1EUR, cursul BNR valabil la data evaluarii. Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb și evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare și cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

Ipoteze

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare ;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil; proprietatea este considerata libera de orice sarcini sau ipoteci, altele decat cele mentionate in raport;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu a fost realizata niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentatia cadastrala (plan de amplasament si delimitare a imobilului, Extras CF) pusa la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges



faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna o parte in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului; intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Ipoteze si conditii speciale :

- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

Valabilitatea raportului

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Valorile prezentate in raport ca valori de piata reprezinta opinia evaluatorului formata la data evaluarii cu referire la definitia valorii de piata. Avand in vedere conditiile actuale ale pietei imobiliare si ale sistemului global financiar caracterizate de o lipsa de lichiditati precum si de o volatilitate crescuta, evaluatorul atrage atentia ca valorile de piata estimate sunt dificil de previzionat intr-o piata turbulenta, chiar si pe termen scurt. Recomandarea evaluatorului este ca valorile estimate sa fie revazute periodic.

Responsabilitatea fata de terti

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alta persoana, in nicio circumstanta.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare,
- Informatii privind istoricul proprietatii etc., furnizate de catre client si preluate din documentele proprietatii,
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificarea conform documentatiilor cadastrale, acestea fiind puse la dispozitie de catre client direct evaluatorului sau prin intermediul destinatarului raportului, respectiv
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet, agentii imobiliare si publicatii periodice de specialitate s.a.

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges



2 PREZENTAREA DATELOR

Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara este situata in localitatea

Zona de analiza se identifica ca o zona periferica a localitatii, zona preponderent rezidentiala de case/vile, majoritatea constructiilor fiind realizate inainte de 1990, dar si constructii recente; proprietate situata la o distanta de cca.400 ml de ARTA LEMNULUI S.A.- Producator de mobilier.

Traficul in zona este mediu. Transportul este reprezentat de mijloace de transport in comun suprateran.

Proprietatea se gaseste in planul 1, la Strada Rezervoarelor.

Accesul in zona se face auto si pietonal din strada Rezervoarelor, asfaltata, mediu circulata.

Descrierea amplasamentului

Proprietatea evaluata consta in teren intravilan, in cota exclusiva, in suprafata totala de **185 mp**, proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, categoria de folosinta curti constructii – conform plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de inginer cadastrist, vizat OCPI si extras de carte funciara pentru informare.

Circulatia pe strada se face pietonal sau rutier, cu trafic mediu. Curtea este imprejmuita partial cu gard din plasa sarma, partial neimprejmuit si porti metalice pe latura de la strada.

Amplasamentul beneficiaza de utilitatile zonei: energie electrica, apa, canalizare proprie, gaze, telefonie.

Situatia juridica

Adresa imobilului este: localitatea a.

Proprietatea evaluata este inregistrata pe numele Municipiului Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.

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

Documentele puse la dispozitie si anexate in copie raportului sunt:

- Extrase de Carte Funciara pentru Informare si Incheiere intabulare, eliberate sub nr.
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI
- Inscrisuri privitoare la sarcini – Liber de sarcini, conform Extras CF eliberat sub nr.

Analiza pietei imobiliare

In analiza acestei pietei am investigat aspecte si trenduri inregistrate in 2018, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Previzunile participanților la eveniment reflectă un an 2018 aflat în general sub semnul stabilității economice și care ar putea fi caracterizat, în linii mari, de menținerea condițiilor actuale de piață.

Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacții

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges



imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar acțiunile de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este rezidențială de case/vile, construcții noi și vechi.

Câmpina este un municipiu în județul Prahova, Muntenia, România. În 2002 avea o populație de 38.789 locuitori. În 2011 populația a scăzut la 32.935 locuitori.

Amplasat într-un adevărat amfiteatru natural, municipiul Câmpina este situat pe Valea Prahovei și este înconjurat de trei râuri (Câmpinița, Doftana, Prahova), care au modelat terasa Câmpina.

Câmpina este atestată documentar în anul 1503 figurând în registrele vicesmale ale negustorilor brașoveni care tranzitau Valea Prahovei, o zonă folosită drept drum comercial, fiind încă din secolul al XIV-lea o cale de comunicație între Transilvania și Muntenia. Deși în actele emise de cancelariile domnești este menționată „vama Prahovei”, există certitudinea că satul Câmpina, grație poziției sale geografice la intrarea în munții Carpați și amplasării la aceeași distanță de București și Brașov era vamă, punctul strategic pentru controlul mărfurilor. [necesită citare] Acest lucru a făcut posibilă o dezvoltare rapidă a așezării, localitatea având parte de nenumărate avantaje în urma comerțului care avea loc aici. A funcționat ca vamă din 1422 până în 1840, când, pentru un scurt timp vama s-a mutat la Breaza, iar după aceea la Predeal, punctul de frontieră cu Ardealul.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Câmpina se ridică la 32.935 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 38.789 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,31%), cu o minoritate de romi (1,94%). Pentru 4,46% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,42%), dar există și minorități de adventiști de ziua a șaptea (1,26%) și romano-catolici (1,03%). Pentru 4,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Analiza ofertei - Mai mare - în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este un teren de tip rezidențial.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip rezidențial.

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CÂMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
județ Argeș



Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare)

Analiza cererii - Redusa, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieței. Tendințe - Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii - Activitatea curentă și tendințele pieței relevante: Piața cumpărătorilor; mediu activă; Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI; REZULTA: posibilitatea stagnării prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă.

Concluzii: activitatea curentă și tendințele pieței relevante - piața cumpărătorilor; mediu activă; dezechilibru ușor în favoarea ofertei; rezultând posibilitatea stagnării prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este medie.

3 ANALIZA DATELOR

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații: cea mai bună utilizare a terenului liber / cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal / posibilă fizic / fezabilă financiar / maxim productivă.

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare: este permisibilă legal; îndeplinește condiția de fizic posibilă; este fezabilă financiar; este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluată este un teren de tip rezidențial situat în zona periferică a municipiului Campina, județul Prahova.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea rezidențială; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

Abordări în evaluare

Abordarea prin piața

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative (din cadrul abordării prin piața) pentru a obține o indicație asupra valorii proprietății subiect. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Corecțiile obținute prin analiza comparativă sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile; ele pot fi exprimate în suma fie absolută și/sau procente, fie în termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc, care definesc clar mărimea și calitatea diferențelor între elementele de comparație – subiect și proprietățile comparabile.

În cazul de față s-au utilizat tehnici de analiză a datelor.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost agențiile imobiliare.

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piața, pentru imobil și prin comparația directă pentru teren.

2.035 EUR
echivalent a 9.487 RON

Cursul BNR este: 1 EURO – 4, 6617 LEI, din data de 12.04.2018.

Valoarea de piață unitară estimată a proprietății, la data evaluării, 12.04.2018, este:

Teren – 11 euro / mp

Abordarea prin venit – nu a fost aplicată

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății. În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului lunar reproductibil (câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea multiplicatorului chiriei brute (MCB).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți. La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

Nu au fost identificate oferte de piață privind închirierea de proprietăți similare în zona analizată, astfel determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit nu a fost utilizată.

Abordarea prin cost – nu a fost aplicată

Estimarea valorii proprietății prin această se bazează pe comparația dintre costul de construire a unei clădiri similare cu cea de evaluat ținând cont de toate depreciările ce influențează valoarea. Metoda pleacă de la recunoașterea cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața imobiliară a relației dintre valoare și cost.

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges



Principiul fundamental al acesteia este cel al substitutiei conform caruia nici un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul achizitionarii imediate a unui teren cu cladiri si constructii similare si atraktivitate similare.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata in urma evaluării prin abordarea prin piata = 2.035 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

**2.035 EUR
echivalent a 9.487 RON**

Cursul BNR este: 1 EURO = 4,6617 LEI, din data de 12.04.2018.

Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 12.04.2018, este:

Teren – 11 euro / mp

Valoarea de piata nu include TVA.

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

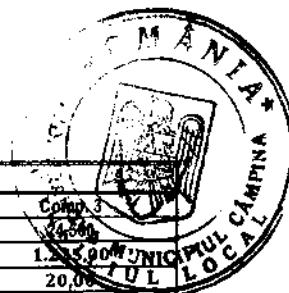
COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737.



RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73
judet Arges

Anexa 1 Estimarea valorii prin abordarea prin piata



ABORDAREA PRIN COMPARATIE - TEREN				
	Subiect	Comp.1	Comp. 2	Comp. 3
Valoare oferta- €	2.000	15.000	33.000	45.000
Suprafata - mp	185,00	1.025	2.473,00	1.225
Valoare oferta- €/mp	11	14,63	13,34	20,00
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- € corectata		13	12	18
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	12	18
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	12	18
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	12	18
Conditii de piata	apr. 18	apr. 18	apr. 18	apr. 18
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	12	18
Localizare	Campina, Strada Rezervoarelor	mai favorabil	mai favorabil	mai favorabil
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare		-1	-1	-2
Pret ajustat		12	11	16
Acces	din Strada Rezervoarelor, asfaltata	la strada asfaltata	la strada asfaltata	la strada asfaltata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		12	11	16
Suprafata	185	1.025	2.473	1.225
Ajustare (%)		20%	30%	20%
Ajustare		2	3	3
Pret ajustat		14	14	19
Deschidere		0	0	dubla deschidere
Deschidere		-	-	-
Ajustare (%)		0%	0%	-20%
Ajustare		0	0	-4
Pret ajustat		14	14	16
Utilitati	utilitatile zonei: en.el, apa, gaze	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	14	16
Cea mai buna utilizare	rezidential	similara	similara	similara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	14	16
Teran	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14,2	14,1	15,6
Alte ajustari	teren situat in panta	plan	plan	plan
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare		-3	-3	-3
Pret ajustat		11	11	12
Ajustare totala neta		-2	-1	-6
Ajustare totala neta (%)		-14%	-6%	-31%
Ajustare totala bruta		7	7	12
Ajustare totala bruta (%)		50%	60%	67%
Numar ajustari negative		2	2	3
Numar ajustari pozitive		1	1	1
Numar elemente similare		9	9	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				11 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				2.035 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				9.487 RON

RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73

judet Arges



Au fost aplicate urmatoarele ajustari pentru teren

Negociere

Comparabilele utilizate sunt proprietati oferite spre vanzare si din acest motiv a fost estimat un procent de negociere de -10% pentru toate com
verificarilor telefonice efectuate.

Localizare

Comp.1 are o localizare mai favorabil prin urmare a fost aplicata o ajustare de -10%

Comp. 2 are o localizare mai favorabil prin urmare a fost aplicata o ajustare de -10%

Comp. 3 are o localizare mai favorabil prin urmare a fost aplicata o ajustare de -10%

Suprafata - Ajustare ce are in vedere suprafata proprietatilor analizate:

Comp.1 are suprafata de 1025mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 20%

Comp. 2 are suprafata de 2473mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 30%

Comp. 3 are suprafata de 1225mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 20%

Alte ajustari

Comp.1 este plan prin urmare s-a aplicat o ajustare de -20%

Comp. 2 este plan prin urmare s-a aplicat o ajustare de -20%

Comp. 3 este plan prin urmare s-a aplicat o ajustare de -20%

Anexa 2 Estimarea valorii prin abordarea prin venit – nu a fost aplicata

Anexa 3 Estimarea valorii prin abordarea prin cost – nu a fost aplicata