



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului în suprafață de
154,00 m.p., aferent locuinței, situat în Municipiul Câmpina, [redacted]
[redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune
de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina,
[redacted]

Având în vedere expunerea de motive nr.68.967/17 mai 2018 a membrilor
Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului
public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație
publică a terenului în suprafață de 154,00 m.p., aferent locuinței, situat în
[redacted] în exercitarea
dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în
Municipiul [redacted]

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.68.968/17 mai 2018, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.68.969/17 mai 2018, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.68.970/17 mai 2018, promovat de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului 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.68.971/17 mai 2018;

În conformitate cu prevederile:

- art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b) și art.123, alin.(3) și alin.(4) 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 vânzarea fără licitație publică a terenului în suprafață de
154,00 m.p., aferent locuinței, situat în Municipiul [redacted]

[redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]
[redacted] identificat
conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 15 euro/m.p. (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

(2) - Cumpărătorul va achita integral prețul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare - cumpărare.

(3) - Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 60 de zile de la data adoptării prezentei, nu se încheie actul autentic de vânzare - cumpărare.

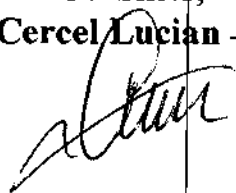
Art.3. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, [redacted] va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

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 contractul de vânzare - cumpărare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitant.

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, amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- [redacted]

Președinte de ședință,
Consilier,
dl. Cercel Lucian - Adrian



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Elena



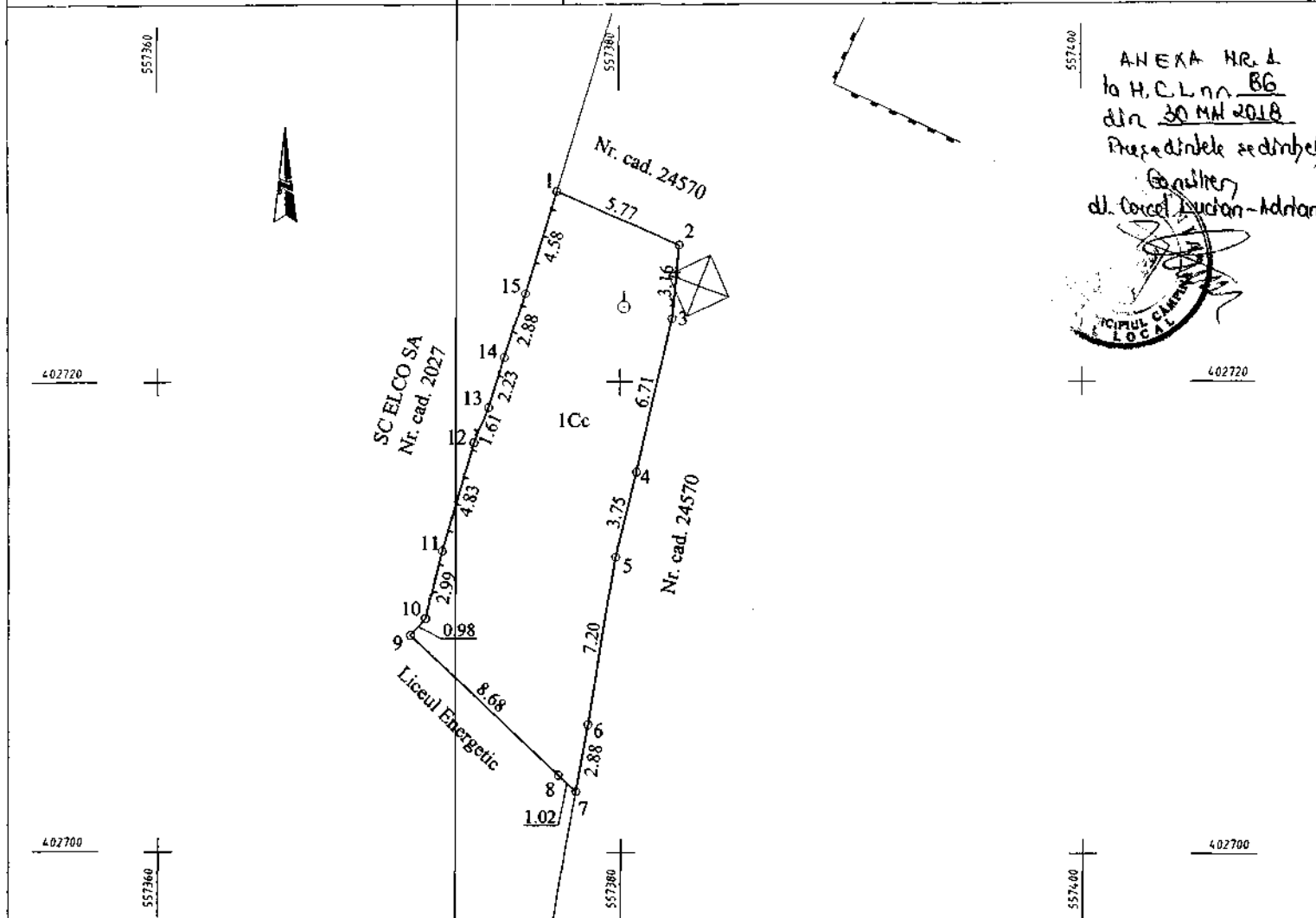
Câmpina, 30 mai 2018
Nr. 86

Cod FP-06-01, ver.1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
27632	154.00 mp	Mun. nova.
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.)
		Campina - Intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	154.00	Imprejmuit partial cu gard din lemn, partial cu zid de constructie si partial fara gard.
Total		154.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 154.00mp.
Suprafata din act a imobilului = 154.00mp.

Executant: Sc Arhica-Geotop SRL
(nume, prenume)
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren.
Stampila si semnatura
Data: 13.12.2016

261099
15 DEZ 2016

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si paraf
Data: IONESCU DENIS VALENTINA
CONSILIER GR. 1A

* 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.

ANEXA NR. 2
la H. C. L. nr. 86

Raport evaluare

din 30 MAI 2018

Președintele sedinței

Consilier

d. Căsel Lucian

NR. 3474/2018 2017



RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliara

Teren intravilan

localitate:

Judet Prahova

Client: PRIMARIA CAMPINA

Proprietar: PRIMARIA CAMPINA

Destinatar: PRIMARIA CAMPINA

Data evaluarii: 04.12.2017

decembrie 2017

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

COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737



Pentru: PRIMARIA CAMPINA
Localitatea CAMPINA, judet Prahova

Stimate beneficiar,

Ref: Evaluarea proprietatii imobiliare - situate in localitatea Campina [redacted] Prahova.

* Teren in suprafata de 154 mp cota exclusiva Domeniu Privat Municipiul Campina, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr [redacted]

Va multumim pentru solicitarea de a evalua proprietatea mentionata mai sus.
In urma solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Am inspectat proprietatea in data de 29.11.2017, am colectat toate datele disponibile si am efectuat evaluarea in concordanta cu scopul agreat.

Aceasta evaluare tine cont de ipotezele si ipotezele speciale mentionate in acest raport.

Tipul evaluarii: valoarea de piata.
Scopul evaluarii: in vederea unei eventuale tranzactii (vanzare).

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Costache Marcela, in calitate de reprezentant al SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In opinia noastra, valoarea de piata pentru aceasta proprietate, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

2.310 EUR echivalent a 10.703 RON

Cursul BNR este: 1 EURO –4, 6334 LEI, din data de 04.12.2017.

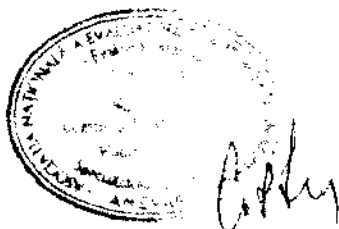
Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

Teren – 15 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

1 SINTEZA EVALUARI

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara, situata in localitatea Campina, strada Podului, Erc, judet Prahova.

Proprietatea evaluata consta in teren intravilan, in cota exclusiva, in suprafata totala de **154 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 extrase de carte funciara pentru informare [redacted]

Proprietatea evaluata este inscrisa [redacted] a localitatii Campina Jud. Prahova, pe numele Municipiului 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 04.12.2017, 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 2017, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Prezentul raport de evaluare cuprinde un nr. de 28 file.

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

2.310 EUR
echivalent a 10.703 RON

Cursul BNR este: 1 EURO – 4, 6334 LEI, din data de 04.12.2017.

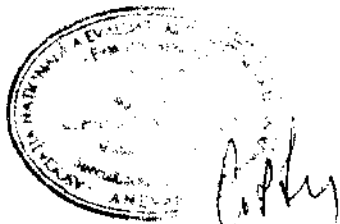
Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

Teren – 15 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



CUPRINS

Coperta
Scrisoare de transmitere

1. SINTEZA EVALUĂRII

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 pieței 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 Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
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, autorizatie nr.0453, cu sediul in comuna Mosoaia, sat Ciocanai, str. Principala, nr.110, judetul Arges, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J03/1171/2005, 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 cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

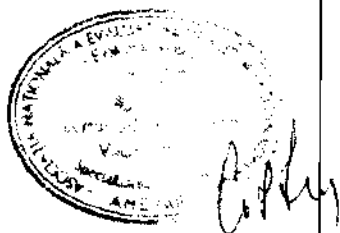
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2017.

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 proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.

EXPERT EVALUATOR,
Costache Marcela



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



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 2017, in vederea unei eventuale tranzactii (vanzare).

Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara situata in localitatea Campina [redacted] det Prahova.

Proprietatea evaluata este inregistrata [redacted] a localitatii Campina Jud. Prahova, pe numele Municipiului Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare [redacted]

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

Data evaluarii

Data evaluarii este 04.12.2017, 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 prețurilor corespunzătoare lunii decembrie 2017.

Data inspectiei

Inspectia si identificarea proprietatii s-a realizat de catre evaluator Costache Marcela in data de 29.11.2017, in prezenta si cu acordul d-nei Panac Daniela, 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, finisajele 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 2017

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 proprietatii imobiliare; SEV 340c – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica; 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 care a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 215/15.04.2013, 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 participantii 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 4,6334 RON/1EUR, cursul BNR valabil la data evaluarii. Se mentioneaza, insa, ca o eventuala conversie in 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 si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si 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;
- Situatiile actuale 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 faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

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



- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna mandat 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 :

- Accesul in zona se face auto si pietonal din Bulevardul Culturii, asfaltat, intens circulata, prin intermediul strazii Podului, asfaltata, mediu circulata, apoi prin intermediul unei proprietati private.
In cazul unei eventuale tranzactii, se recomanda actualizarea documentatiei cadastrale, atribuirea unei cote indivize de teren aferente drumului de acces, precum si intabularea acestuia in Cartea Funciara.
- 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

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



- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti la 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.

2 PREZENTAREA DATELOR

Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara este situata in localitatea Campina [redacted] Prahova.

Zona de analiza se identifica ca o zona semicentrala 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 sub 500 ml de Primaria Campina si Piata Centrala.

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

Proprietatea se gaseste in planul 2, neavand acces direct la strada Podului.

Accesul in zona se face auto si pietonal din Bulevardul Culturii, asfaltat, intens circulata, prin intermediul strazii Podului, asfaltata, mediu circulata, apoi prin intermediul unei proprietati private.

In cazul unei eventuale tranzactii, se recomanda actualizarea documentatiei cadastrale, atribuirea unei cote indivize de teren aferente drumului de acces, precum si intabularea acestuia in Cartea Funciara.

Descrierea amplasamentului

Proprietatea evaluata consta in teren intravilan, in cota exclusiva, in suprafata totala de **154 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. Teren imprejmuit partial cu gard din lemn, teren situat in panta.

Amplasamentul beneficiaza de utilitatile zonei: energie electrica, apa, canalizare proprie, telefonie situate la strada Podului.

Situatia juridica

Adresa imobilului este: localitatea Campina [redacted] Jud. Prahova.

Proprietatea evaluata este inregistrata in [redacted] Jud. Prahova, pe numele Municipiului Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare [redacted]

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 Incheieri intabulare, eliberate sub nr [redacted]
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI
- Inscrisi privitoare la sarcini – Liber de sarcini, conform Extras CF eliberat s [redacted]

Analiza pietei imobiliare

In analiza acestei piete am investigat aspecte si trenduri inregistrate in 2017, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

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



Previțiunile participanților la eveniment reflectă un an 2017 aflat în general sub semnul stabilității economice și care ar putea fi caracterizat, în linii mari, de menținerea condițiilor actuale de piață.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții 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 sau 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 actele 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

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



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 semicentrale de tip rezidențial.

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

Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichiditate 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 cele 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 acestuia 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

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



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 refera 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 spațiu de locuit situat în zona semicentrală 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 piață

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 piață) 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 preturilor 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 piață, pentru imobil și prin comparația directă pentru teren.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	2.310 EUR echivalent a 10.703 RON
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

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 deprecierea ce influențează valoarea. Metoda pleacă de la recunoașterea cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața imobiliară a relației dintre valoare și cost.

Principiul fundamental al acesteia este cel al substituției conform căruia nici un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul achiziționării imediate a unui teren cu clădiri și construcții cu utilitate și atractivitate similare.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimată în urma evaluării prin abordarea prin piața = 2.310 EURO

Criteriile de analiză a rezultatelor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat concluzia finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	2.310 EUR echivalent a 10.703 RON
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN COMPARATII
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO – 4, 6334 LEI, din data de 04.12.2017.

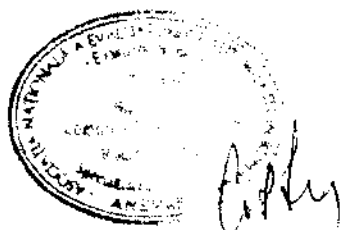
Valoarea de piață unitară estimată a proprietății, la data evaluării, 04.12.2017, este:

Teren – 15 euro / mp

Valoarea de piață nu include TVA.

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

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



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

Anexa 1 Estimarea valorii prin abordarea prin piata



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	2.300	16.665	16.500	16.500
Suprafata - mp	154,00	303,00	337,00	289,00
Deschidere		20,00	16,00	65,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	15	55	49	45
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		50	44	41
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50	44	41
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50	44	41
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50	44	41
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50	44	41
Localizare	Campina, zona str. Podului	mai favorabil	mai favorabil	similar
Corectie (%)		-10%	-10%	0%
Corectie		-5	-4	0
Pret corectat		45	40	41
Acces	din str. Podului, prin proprietate privata	la strada principala	la strada principala	la strada principala
Corectie (%)		-40%	-40%	-40%
Corectie		-18	-16	-16
Pret corectat		27	24	24
Suprafata	154	303	337	1.284
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		27	24	24
Pret corectat		27	24	24
Deschidere/ adancime		20	16	65
Deschidere/ adancime		1,32	0,76	3,29
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		27	24	24
Utilitati	toate utilitatile zonei	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		27	24	24
Cea mai buna utilizare	rezidential	similara	similara	similara
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		27	24	24
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		26,7	23,8	24,3
Alte ajustari	situat in panta	morfologie normala	morfologie normala	morfologie normala
Corectie (%)		-40%	-40%	-40%
Corectie		-11	-10	-10
Pret corectat		16	14	15
Corectie totala neta				
Corectie totala neta (%)				
Corectie totala bruta				
Corectie totala bruta (%)				
Numar corectii negative				
Numar corectii pozitive				
Numar elemente similare				
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				15 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				2.310 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjite	2 decimale			2.300 Euro
				valoare unitara

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 -40% pentru toate comparabilele selectate in baza verificarilor telefonice efectuate.

- Drept de proprietate

Asupra tuturor proprietatilor se exercita un drept de proprietate deplin, prin urmare nu au fost aplicate ajustari

- Conditii de finantare

Nu s-au aplicat ajustari deoarece in toate cazurile am avut in vedere tranzactionari cu numerar.

- Conditii de vanzare

In toate cazurile au fost avute in vedere tranzactii in conditii obisnute / tipice; prin urmare nu au fost aplicate corectii

- Conditii de piata

Nu s-au aplicat ajustari deoarece toate comparabilele reprezinta oferte / tranzactii in conditii de piata obisnuite (libera) fara elemente care ar putea influenta pozitiv sau negativ valoarea

- Localizare

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

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

Comparabila 3 are o localizare similar prin urmare a fost aplicata o ajustare de 0%

- Acces

Comparabila 1 are acces la strada principala prin urmare a fost aplicata o ajustare de -40%

Comparabila 2 are acces la strada principala prin urmare a fost aplicata o ajustare de -40%

Comparabila 3 are acces la strada principala prin urmare a fost aplicata o ajustare de -40%

- Suprafata - Ajustare ce are în vedere suprafata proprietatilor analizate:

Comparabila 1 are suprafata de 303mp prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 are suprafata de 337mp prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 are suprafata de 1284mp prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Utilitati - subiectul beneficiaza de urmatoarele utilitati: toate utilitatile zonei

Comparabila 1 beneficiaza de similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 beneficiaza de similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 beneficiaza de similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Cea mai buna utilizare - subiectul are o dezvoltare rezidențială.

Comparabila 1 are cea mai buna utilizare similara prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 are cea mai buna utilizare similara prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 are cea mai buna utilizare similara prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Status urban - terenul subiect este intravilan

Comparabila 1 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Alte ajustari

Comparabila 1 are morfologie normala prin urmare s-a aplicat o ajustare de -40%

Comparabila 2 are morfologie normala prin urmare s-a aplicat o ajustare de -40%

Comparabila 3 are morfologie normala prin urmare s-a aplicat o ajustare de -40%

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

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

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