



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului în suprafață de
43,25 m.p., indiviz din 804 m.p., aferent apartamentului [redacted] situat în
Municipiul Câmpina, [redacted]

[redacted] exercitarea dreptului de preemțiune
[redacted], domiciliat în Municipiul Câmpina

Având în vedere expunerea de motive nr.68.948/17 mai 2018 a membrilor
Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, prin care
propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului în suprafață de 43,25 m.p.,
indiviz din 804 m.p., aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina,

[redacted] prin exercitarea
dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliat în Municipiul
Câmpina [redacted]

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr. 68.949/17 mai 2018, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr. 68.950/17 mai 2018, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr. 68.951/17 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. 68.952/17 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 43,25 m.p., indiviz din 804 m.p., aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted], domiciliat în Municipiul

nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 30 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.

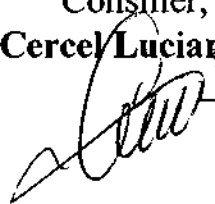
Art.3. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, dl.Ghițiu Flavius Răzvan va fi notificat, acesta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

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;
- D-lui Ghițiu Flavius Răzvan.

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



Contrasemnează,
Secretar,
jr.Moldoveanu Elena



Câmpina, 30 mai 2018
Nr. 90

ANEXA NR. 1
la H.C.L nr. 90
din 30 MAI 2018
Președintele sedinței
Consiliu
dl. Cornel Lucian -
*R. Popescu



Carte funciara nr. 25228 Comuna Campina Municipiul Campina

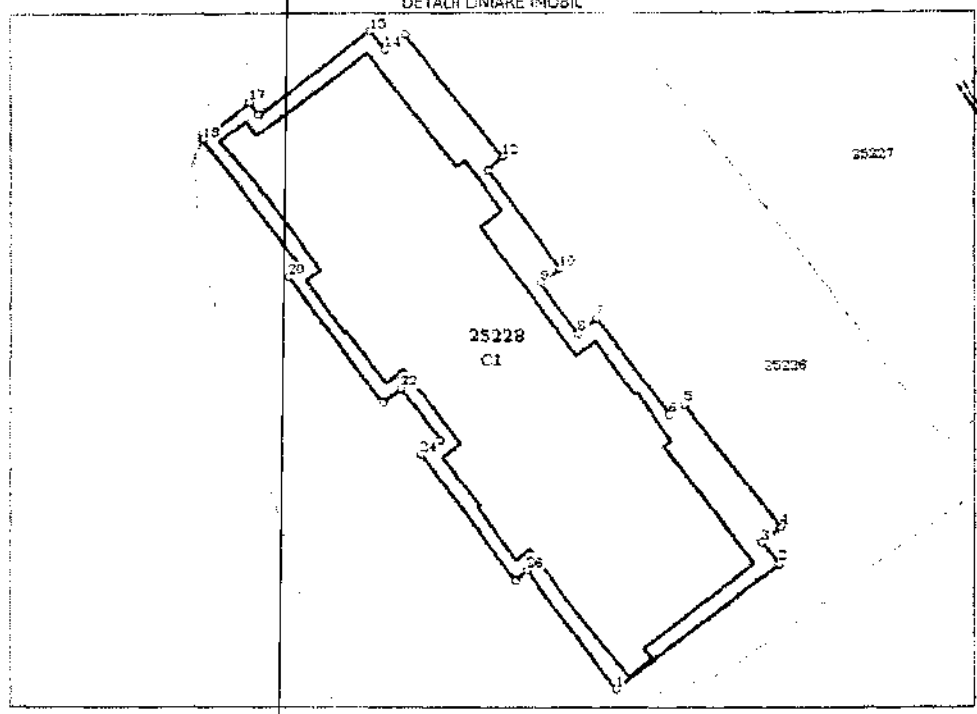
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
25228	804	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	804	83	717	-	

Lungime Segmente

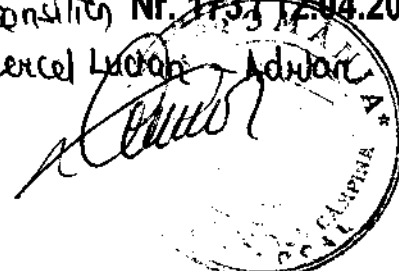
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (- (m))	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (- (m))
1	2	15.057	2	3	1.973
3	4	1.75	4	5	11.468
5	6	1.3	6	7	8.826
7	8	1.746	8	9	4.528
9	10	1.733	10	11	9.016
11	12	1.501	12	13	11.672

ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 90
din 30 MAI 2018

Raport evaluare

Președintele sedinței)
Consiliu Nr. 1735/12.04.2018
d. Marcel Luchian - Adunare



RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliara

teren in cota indiviza de 43,25 mp din 804 mp
afereant apartamentului nr.



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

Pentru: PRIMARIA CAMPINA
Localitatea CAMPINA, judet Prahova



23. MAI. 2018

Stimate beneficiar,

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

Ținând cont de faptul că, în prezent, există solicitări din partea proprietarilor locuințelor de tip ANL pentru achiziționarea cotei parti din terenul aferent locuinței – in conformitate cu prevederile Contractului de construire si conform Hotararilor Consiliului Local al Mun.Campina, mentionandu-se in solicitarile din 15.XI.2017, faptul ca s-a refacut cadastrul terenului aferent locuinței in sensul corectării suprafeței, Primaria Municipiului Campina solicita estimarea valorii de piata a terenului aferent constructiei.

Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei părți de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii este menționată în contractul de vânzare-cumpărare.

Intrucat cota indiviza de teren aferent locuinței se tranzactioneaza impreuna cu locuinta, iar aceasta este inclusa in pretul locuinței, evaluatorul nu poate estima valoarea cotei indivize aferente fiecarui locatar, ci doar valoarea intregii suprafețe de teren, aferenta intregului bloc, urmand ca, Consiliul Local al Municipiului Campina sa emita Regulament de vanzare a locuintelor de tip ANL avand anexe modelele de contracte de vanzare-cumparare cu plata integrala / cu plata in rate, precum si cota indiviza de teren aferent locuintelor.

Teren in cota indiviza de 43,25 mp din 804 mp aferent apartamentului [redacted] proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare + Incheiere intabulare [redacted] Consiliul Local Campina.

*

[redacted] Incheiere intabulare

7

Va multumim pentru solicitarea de a evalua proprietatea mentionata mai sus.

In urma solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreeat.

Am inspectat proprietatea in data de 04.04.2018, am colectat toate datele disponibile si am efectuat evaluarea in concordanta cu scopul agreeat.

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

Tipul evaluarii: valoarea de piata.

Scopul evaluarii: in vederea unei eventuale tranzactii (vanzare).

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



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, 12.04.2018, este:

**Teren 804 mp
24.120 EUR
echivalent a 112.440 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 – 30 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

1 SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara, situata in localitatea Campina, strada Eruptiei, nr.1D, Bl.E6, Sc.A, Et.III, Ap.10, judet Prahova.

Teren in cota indiviza de 43,25 mp din 804 mp aferent apartamentului [redacted] proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare + Incheiere intabulare [redacted]

* [redacted] conform Extras de Carte Funciara pentru Informare + Incheiere intabulare [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:

**Teren 804 mp
24.120 EUR
echivalent a 112.440 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 – 30 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





CUPRINS

Coperta
Scrisoare de transmitere

1. SINTEZA EVALUARII

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AIEVALUĂRII

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 republicare
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

Declaratia de conformitate

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

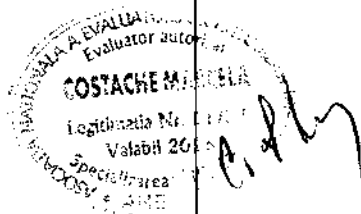
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018.

Certificare

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

1. Afirmatiile 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
judet Arges

Clientul si instructiunile evaluarii

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



Scopul evaluarii

Scopul evaluarii îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018, în vederea unei eventuale tranzacții (vanzare).

Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară situată în localitatea [redacted] Prahova.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate considerat liber, valabil și 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 prețurilor corespunzătoare lunii aprilie 2018.

Data inspectiei

Inspectia și identificarea proprietății s-au realizat de către evaluator Costache Marcela în data de 04.04.2018, în prezența și cu acordul d-lui Teo Iorga, în calitate de reprezentant al Primăriei Campina, care a asigurat accesul pe proprietate și a furnizat informații referitoare la proprietate. În cadrul inspectiei s-au făcut fotografiile, s-a analizat amplasamentul, finisajele și vecinătățile proprietății evaluate. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea este realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietăților imobiliare, aceasta făcând obiectul standardului internațional de evaluare SEV 100 – Cadru General.

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

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 - Ediția 2018

Definiții 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 ÎN 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. Aceasta 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 participantii de piata specifica si din mass-media de specialitate;

Cursul de referinta al monedei nationale.

Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în 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;
- Situatia 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, Extrase CF, releveu, fisa corpului de proprietate, memoriu tehnic) 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 PRIMARIEI 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 evaluării;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marile instanțe relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părțile sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Ipoteze și condiții speciale :

- Întrucât, nu se poate evalua o cota indiviză aferentă unei proprietăți, la cererea Primăriei Campina, se evaluează întregul lot de teren aferent construcției, urmând ca destinatarul raportului de evaluare să-i aloce fiecărei proprietăți, o cota indiviză de teren, precum și intabularea acesteia în Cartea Funciara.
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să aștepte alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Valorile prezentate în raport ca valori de piață reprezintă opinia evaluatorului formulată la data evaluării cu referire la definiția valorii de piață. Având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare și ale sistemului global financiar caracterizate de o lipsă de lichiditate precum și de o volatilitate crescută, evaluatorul atrage atenția că valorile de piață estimate sunt dificil de previzionat într-o piață turbulentă, chiar și pe termen scurt. Recomandarea evaluatorului este ca valorile estimate să fie revizuite periodic.

Responsabilitatea față de terți

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Sursele de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare,
 - Informații privind istoricul proprietății etc., furnizate de către client și preluate din documentele proprietății,
 - Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificarea conform documentațiilor cadastrale,
- acestea fiind puse la dispoziție de către client direct evaluatorului sau prin intermediul destinatarului raportului, respectiv

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

- 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



2 PREZENTAREA DATELOR

Descrierea zonei

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

Zona de analiza se identifica ca o zona mediana a localitatii, zona preponderent rezidentiala de case/vile, blocuri de locuinte, majoritatea constructiilor fiind realizate inainte de 1990, dar si constructii recente; avand in imediata vecinatate Autogara Câmpina - Companie de transport cu autobuzul, Școala Generală Ion Câmpineanu, Casa de pensii Campina.

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

Proprietatea se gaseste in planul 1, la strada Eruptiei

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

Descrierea amplasamentului

Ținând cont de faptul că, în prezent, există solicitări din partea proprietarilor locuințelor de tip ANL pentru achiziționarea cotei parti din terenul aferent locuintei – in conformitate cu prevederile Contractului de construire si conform Hotararilor Consiliului Local al Mun.Campina, mentionandu-se in solicitarile din 15.XI.2017, faptul ca s-a refacut cadastrul terenului aferent locuintei in sensul corectarii suprafetei, Primaria Municipiului Campina solicita estimarea valorii de piata a terenului aferent constructiei.

Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei părți de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii este menționată în contractul de vânzare-cumpărare.

Intrucat cota indiviza de teren aferent locuintei se tranzactioneaza impreuna cu locuinta, iar aceasta este inclusa in pretul locuintei, evaluatorul nu poate estima valoarea cotei indivize aferente fiecarui locatar, ci doar valoarea intregii suprafete de teren, aferenta intregului bloc, urmand ca, Consiliul Local al Municipiului Campina sa emita Regulament de vanzare a locuintelor de tip ANL avand anexe modelele de contracte de vanzare-cumparare cu plata integrala / cu plata in rate, precum si cota indiviza de teren aferent locuintelor.

[redacted]

Circulatia pe strada se face pietonal sau rutier, cu trafic mediu.

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



Situatia juridica

Adresa imobilului este: localitatea Campina, s [redacted] Prahova.

*
n [redacted]

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

Documentele puse la dispozitie si anexate in copie raportului sunt:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare + Incheiere intabular [redacted]
- Relevu apartament, intocmit de ing.cadastrist, vizat OCP [redacted]
- Inscrieri privitoare la sarcini – Teren in cota indiviza de 43,25 mp din 804 mp aferent apartamentului n [redacted]

Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Locuințele ANL, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

Vânzarea locuințelor prevăzute se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

Baza legală pentru vânzarea locuințelor de tip A.N.L. o reprezintă:

- o Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- o H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- o Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului;
- o Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului.
- o Hotararea Guvernului nr. 251 din 6 aprilie 2016 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 962/2001.

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



Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de posesiune asupra cotei părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dobândirea cotei părți de teren aferente locuinței ANL pe durata existenței clădirii este menționată în contractul de vânzare-cumpărare.

Cota parte de teren aferentă locuințelor ANL (Cpt) se determină după următoarea formula:

$$C_{PT} = S_T * S_{UL} / S_{UA}$$

S_T – suprafața totală de teren

S_{UL} – suprafața utilă a locuinței

S_{UA} – suma suprafețelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

*COMENTARII

Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

C1. Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

(b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție de o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

(c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

C2. Drepturile asupra proprietății imobiliare pot fi deținute în comun, caz în care mai mulți titulari îl pot partaja, sau individual, când fiecare titular deține o anumită cotă-parte.

C3. Deși în diferite țări se utilizează diferite cuvinte și termeni pentru a descrie aceste tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare, conceptele de drept absolut de proprietate, de drept exclusiv asupra proprietății pentru o perioadă limitată de timp sau de drept neexclusiv asupra proprietății pentru un anumit scop sunt comune celor mai multe jurisdicții. Caracteristica terenului și a construcțiilor de a fi imobile semnifică faptul că într-o tranzacție este transferat dreptul deținut de o parte și nu în mod efectiv, terenul și construcțiile. Deci, valoarea se atașează mai degrabă dreptului asupra proprietății imobiliare, decât fizic, terenului și construcțiilor.

Ierarhia drepturilor

C4. Diferitele tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare nu se exclud reciproc. Un drept absolut de proprietate poate fi afectat de unul sau mai multe drepturi subordonate. Titularul dreptului absolut de proprietate poate acorda un drept de închiriere asupra unei părți sau asupra întregii sale proprietăți. Drepturile de închiriere acordate direct de către titularul dreptului absolut de proprietate sunt drepturi de „închiriere inițială”. Dacă nu este interzis prin clauzele contractului de închiriere, titularul dreptului de închiriere inițială poate închiria o parte sau întreaga proprietate unei terțe părți, dreptul rezultat fiind numit drept de subînchiriere.

Durata dreptului de subînchiriere va fi întotdeauna mai scurtă decât durata închirierii inițiale, din care provine, chiar și cu o singură zi.

C5. Aceste drepturi asupra proprietății imobiliare vor avea propriile lor caracteristici, așa cum se prezintă în exemplele următoare:

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



• deși un drept absolut de proprietate acordă un drept integral de proprietate în mod perpetuu, el poate fi afectat de unele drepturi subordonate. Aceste drepturi subordonate pot include închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract;

• un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, drept din care a provenit. Contractul de închiriere va include în mod normal obligațiile chiriașului, de exemplu, plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, poate

impune condiții sau restricții, cum ar fi modalitatea de folosință a proprietății sau modalitatea de transferare a dreptului către o terță parte;

• un drept de folosință poate fi deținut în mod perpetuu sau pe o perioadă determinată. Dreptul poate fi condiționat de efectuarea plăților sau de respectarea anumitor condiții de către locatar.

C6. De aceea, când se evaluează un drept asupra proprietății imobiliare este necesar să se identifice natura drepturilor deținute de titularul celui drept și să se aibă în vedere orice limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți. În mod frecvent, suma valorilor diferitelor drepturi individuale asupra aceleiași proprietăți va fi diferită de valoarea dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini.

C7. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate prin legislația națională sau prin reglementări ale administrației locale. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra proprietății imobiliare este essential să se cunoască cadrul legal relevant care afectează dreptul supus evaluării".

Analiza pietei imobiliare

În analiza acestei piețe am investigat aspecte și tendințe înregistrate în 2018, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Prevederile 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 imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră 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 ofertă;

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).

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



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, blocuri de locuințe și spații comerciale.

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. 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 de tip rezidențial.

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

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor-ori 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.

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

3 ANALIZA DATELOR



Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna 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 sa 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. aceasta abordare: este permisibilă legal; îndeplinește condiția de fizic posibilă; este fezabilă financiar; este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai buna 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 situat in zona mediana a municipiului Campina, judetul 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.

Pentru o justificare analitică a acestei opinii consideram ca imobilul de evaluat este transformat in spatiu de birouri.

In general, profilul de activitate al potentialilor chiriasi care se orienteaza catre spatiu de birouri, intr-un imobil partial rezidential este destul de restrans, si anume: poate fi sediu de societate fara trafic cu persoane, cu putini angajati. Totusi, o cerinta primordiala a acestor firme pentru a inchiria astfel de spatii este vadul comercial - in principiu, spatiul trebuie sa fie situat pe o artera principala foarte circulata.

Chiriile pentru spatii de birouri amenajate in case/vile similare celui evaluat sunt mai mari decat pentru spatiile rezidentiale. Utilizarea ca spatiu de birouri presupune dotari/ imbunatatiri suplimentare specifice acestei utilizari) dar si obtinerea unor autorizatii de construire.

Deci rezulta ca cea mai buna utilizare o reprezinta utilizarea actuala, respectiv proprietate rezidentiala.

Abordări in evaluare

Abordarea prin piața

Analiza comparativa este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizeaza, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative (din cadrul abordarii prin piata) pentru a obtine o indicatie asupra valorii proprietatii subiect. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite in practica evaluarii. In analiza comparativa, cele doua tehnici pot fi folosite in practica evaluarii. In analiza comparativa, cele doua tehnici pot fi folosite separat sau in combinatie.

Corectiile obtinute prin analiza comparativa sunt aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile; ele pot fi exprimate in suma fie absoluta si/sau procente, fie in termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau in alti termeni descriptivi, care definesc, care definesc clar marimea si calitatea diferentelor intre elementele de comparatie – subiect si proprietatile comparabile.

In cazul de fata s-au utilizat tehnici de analiza a datelor.

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

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



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

**Teren 804 mp
24.120 EUR
echivalent a 112.440 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 – 30 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 metodă 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.

Principiul fundamental al acesteia este cel al substitutiei 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 estimata in urma evaluării prin abordarea prin piata = 24.120 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.

**Teren 804 mp
24.120 EUR
echivalent a 112.440 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 – 30 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- €	24.100	30.000	22.905	17.000
Suprafata - mp	804,00	1.000	916,20	500,00
Valoare oferta- €/mp	30	30,00	25,00	34,00
Discount negociere		-5%	-5%	-5%
Valoare oferta/tranzactie- € corectata		29	24	32
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		29	24	32
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		29	24	32
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		29	24	32
Conditii de piata	apr.18	apr.18	apr.18	apr.18
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		29	24	32
Localizare	Campina, str. Eruptiei	similar	similar	mai favorabil
Ajustare (%)		0%	0%	-5%
Ajustare		0	0	-2
Pret ajustat		29	24	31
Acces	din str. Eruptiei	la strada asfaltata	la strada asfaltata	la strada asfaltata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		29	24	31
Suprafata	804	1.000	916	500
Ajustare (%)		5%	0%	-5%
Ajustare		1	0	-2
Pret ajustat		30	24	29
Deschidere			drum acces	
Deschidere				
Ajustare (%)		0%	10%	0%
Ajustare		0	2	0
Pret ajustat		30	26	29
Utilitati	utilitati zonei: en.el, apa-canaliz, gaze	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		30	26	29
Cea mai buna utilizare	rezidential	similara	similara	similara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		30	26	29
Teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		30	26	29
Alte ajustari				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0,00	0	0,00
Pret ajustat		30	26	29
Ajustare totala neta		1	2	-3
Ajustare totala neta (%)		5%	10%	-10%
Ajustare totala bruta		1	2	3
Ajustare totala bruta (%)		5%	10%	10%
Numar ajustari negative		0	0	2
Numar ajustari pozitive		1	1	0
Numar elemente similare		11	11	10
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				30 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				24.120 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				112.440 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 -5%, 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 ajustari

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

Comp.1 are o localizare similar prin urmare nu s-a ajustat

Comp. 2 are o localizare similar prin urmare nu s-a ajustat

Comp. 3 are o localizare mai favorabil prin urmare nu s-a ajustat

Acces

Comp. au acces la strada asfaltata prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Suprafata - Ajustare ce are in vedere suprafata proprietatilor analizate:

Comp.1 are suprafata de 1000mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 5%

Comp. 2 are suprafata de 916,2mp prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comp. 3 are suprafata de 500mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de -5%

Utilitati - subiectul beneficiaza de urmatoarele utilitati: utilitatile zonei: en.el., apa-canaliz., gaze

Comp. beneficiaza de utilitati similar, prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Cea mai buna utilizare - subiectul are o dezvoltare rezidentiala.

Comp. au cea mai buna utilizare similara prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Status urban - terenul subiect este intravilan

Comp. sunt terenuri intravilane, prin urmare nu s-au aplicat ajustari

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

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