

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției,
în suprafață de 110,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, Aleea Roșiori, nr.2,
prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Ionel Mihai,
domiciliat în municipiul Câmpina, Aleea Izlaz, nr.15

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.59.220/18 martie 2014 a membrilor Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 110,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, Aleea Roșiori, nr.2, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Ionel Mihai, domiciliat în municipiul Câmpina, Aleea Izlaz, nr.15;

- raportul de specialitate promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat;

- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Câmpina, respectiv:

- Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;

- Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Ținând cont de prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b), art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(3) și alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aferent construcției, situat în municipiul Câmpina, Aleea Roșiori, nr.2, Nr.cadastral 25533, CF 25533, în suprafață de 110,00 m.p., prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl. Ionel Mihai, domiciliat în municipiul Câmpina, Aleea Izlaz, nr.15, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 28 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).

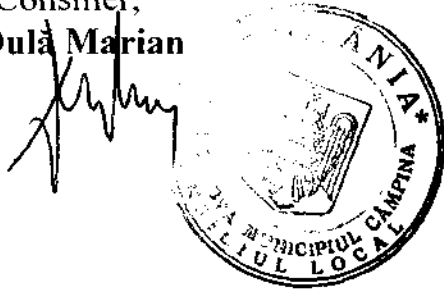
(2) - Cumpărătorul va achita integral prețul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare - cumpărare.

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

Art.4. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Biroului urbanism, amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- D-lui Ionel Mihai.

Președinte de ședință,
Consilier,
dl. Dulă Marian



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Moldoveanu Paul'.

Câmpina, 27 martie 2014
Nr. 51

Cod FP-06-01, ver.1

ANEXA NR. 1
la H.C.L.M. nr. 51
din 27 MARTIE 2014

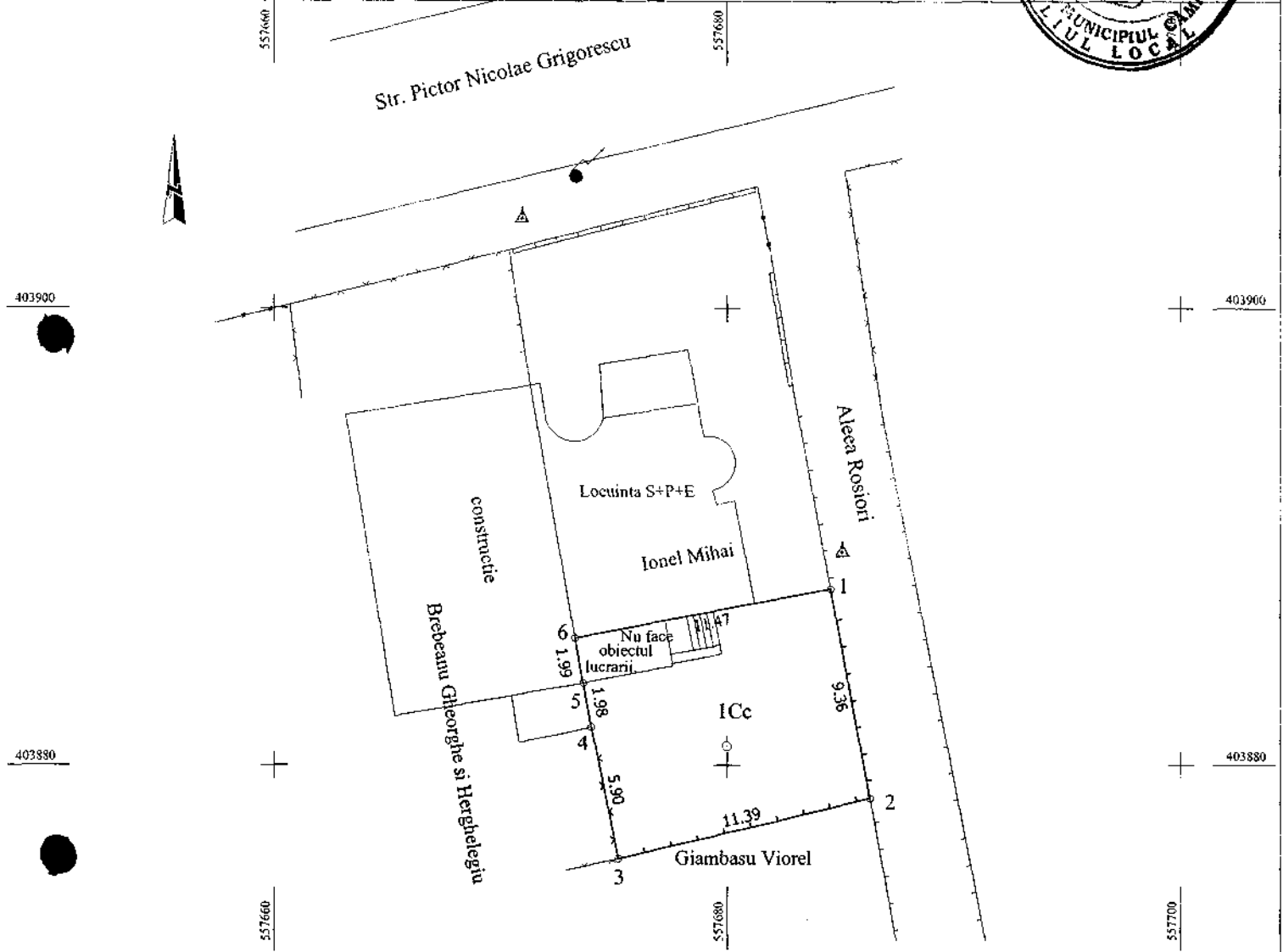
Președintele sedinței

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25500	110.00 mp	Mun. Campina, Aleea Rosiori, Nr. 2, Tarla 83, Parcela Cc 23, Jud. Prut
Carte Funciara nr.	U.A.T.	Mun. Campina - Intravilan



Inventar de coordonate teren			A. Date referitoare la teren				
SISTEM DE PROECTIE STEREO 70			Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuни
Nr. pct.	E(m)	N(m)	1	Cc	110.00	nu are valoare de impozitare	Imprejmuit partial cu gard din lemn, partial cu gard din plasa de sarma si partial fara gard.
1	557684.557	403887.726					
2	557686.294	403878.525	Total		110.00		
3	557675.213	403875.901	B. Date referitoare la constructii				
4	557674.017	403881.680	Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)		Mentiuни
5	557673.651	403883.622					
6	557673.291	403885.575					
Suprafata teren St = 110.00 mp							
Suprafata teren acte = 110.00 mp			Total				

Executant:
Stoicescu Doina
Data: 10.02.2014

Se confirmă suprafața din măsurători și
Introducerea imobilului în baza de date

2492





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

ANEXA NR 2
la H.C.L. nr. 51
din 27 MARTIE 2014
Președintele sedinței,
Consilier
dl. Auto. Manuș



CUPRINS

- **Cap.1. Sinteza evaluarii**
- **Cap. 2. Prezentarea evaluatorului certificare**
- **Cap. 3. Premizele evaluarii**
- **Cap 4. Analiza pietei imobiliare**
- **Cap. 5. Analiza datelor**
- **Cap. 6. Rezultatul evaluarii Opinia evaluatorului**
- **Anexe**



Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL EVALUAT:

Teren intravilan in suprafata de 110 mp situat in Municipiul Campina, str. Rosiori nr 2, jud. Prahova



BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

DATA EVALUARII: 14.02.2014



Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,



SINTEZA EVALUARII

Solicitant si beneficiar:

Primaria Municipiului Campina cu sediul in Campina ,Str. Bdul Culturii nr. 18, jud . Prahova,

Proprietar:

Primaria Municipiului Campina cu sediul in Campina ,Str. Bdul Culturii nr. 18, jud . Prahova conform HCL .

Obiectul evaluarii:

Proprietate imobiliara, situata in Campina, str Rosiori nr 2, jud Prahova ,compusa din teren in suprafata de 110mp.

Drept de proprietate ce se evalueaza :

Drept integral de proprietate

Data inspectiei: 14.02.2014

Data evaluarii: 14.02.2014 Cursul de schimb valutar la data evaluarii este 4.4813lei /euro. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similar, cursul de schimb si evolutia acestuia comparative cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata(valoare justa) in scopul tranzactionarii , cu respectarea standardelor Internationale de Evaluare IVS 2011, Ghidurile de evaluare (GE si Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2012 , Glosar IVS 2011 si abordarea metodologica a unor definitii si termini din IVS 2011 in interpretarea ANEVAR , in conformitate cu HG 1553/2003 privind reevaluarea imobilizariilor corporale si OMFP 3005/2009 referitor la noi reglementari contabile conform cu Directivele europene;

Tip de valoare estimata: Valoare de piata (valoare justa).

„ Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale se determina in general , prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piata. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general, valoarea lor de piata determinate prin evaluare”(IPSAS 17)

VALOAREA DE PIATA - suma estimata pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere (conform IVS -2011 – Cadrul General)

Conform IFRS 13 si in special referire la participantii pe piata , la o tranzactie normala tranzactia ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca valoarea justa conform IFRA – urilor este similara, in general cu conceptual de valoare de piata, asa cum aceasta este definita si comentata in IVS – Cadrul General (Aplicatii ale evaluarii – IVS 300 – evaluarea pentru raportare financiara G2)

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

VALOAREA JUSTA, conform standardului International de Evaluare IVS – Cadrul General este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între partii identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate , care reflecta interesele acestor parti.

PIATA:

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Exista tranzactii foarte putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare , s-au determinat trenduri , s-au facut extrapolari , si s-au determinat valori analizand oferte de piata. Exista o piata in care vanzatorii nu sunt dispusi si nici pregatiti sa coboare pretul , in timp ce cumparatorii asteapta . Rezulta astfel o piata blocata . Deblocarea pietei se face la sume mult mai mici decat cele de la momentul blocajului si se poate considera cand valoarea de piata ajunge la valoarea justa. Pe piata imobilelor de inchiriat s-a constatat o scadere drastic a cererii (pe fondul scaderii economice) si implicit a chiriilor practicate , gradul de utilizare a spatiilor din piata fiind redus sub 60% in functie de amplasament si amenajari. Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii.

Abordari in evaluare

Metodologia de evaluare include, abordarea prin comparatie directa si abordarea prin metode bazate pe venit (metode de randament).

Metoda comparatiei vanzarilor se bazeaza pe principiul economic al substitutiei . Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinata in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile , din aceeasi arie de piata care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii.

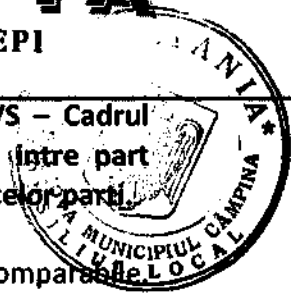
Analiza preturilor la care s-au efectuat tranzactiile sau a ofertelor de vanzare de terenuri similar libere comparabile, pentru a cuantifica diferentele dintre preturile platite sau cerute de suprafata , cauzate de diferentele caracteristicilor specifice ale proprietatilor si tranzactiilor (numite elemente de comparatie). Aceasta metoda este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenului , cu conditia sa existe informatii suficiente despre vanzarile de terenuri similare , din aceeasi arie de piata.

In abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar (sau potential investitor) respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere (exploatare) . In calculele pentru determinarea valori se foloseste o metoda de capitalizare a veniturilor brute si rata de capitalizare a veniturilor brute si rata de capitalizare corespunzatoare estimata din analiza pietei specific la momentul evaluarii. In estimarea prin venit chiriile percepute sunt in functie de amplasament , amenajare si dotare.

Raportul ce urmeaza a fost structurat dupa cum urmeaza (1) – Partea introductiva (2)- Premisele evaluarii – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii (3) Prezentarea datelor – in care sunt prezentate atat proprietatea imobiliara cat si informatiile de pe piata imobiliara locala (4) Analiza datelor – contine aplicarea

metodelor de evaluare , rezultatele obtinute , reconcilierea rezultatelor si sustinerea opiniei evaluatorului . Capitolul Anexe- contine elemente care sustin argumentele prezentate.

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

raport- plan de amplasare in zona, fotografii ale proprietatii , documentatie cadastrala , etc.
Valorile de piata a proprietatii, estimate in cele doua abordari sunt:

Abordarea prin comparatie :

Vp = 14.000 lei

Abordarea prin venit :

Vp = 13.500 lei



In urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusive de prevederile prezentului raport este estimata prin abordarea prin comparatii si este :

Valoarea de piata estimata pentru teren prin metoda comparatiilor :

Vp = 14.000 lei

Valoarea nu contine TVA

Economist Constanta ENE,
Expert evaluator ANEVAR



Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



1. PREZENTAREA EVALUATORULUI ; CERTIFICARE

1.1 Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre expert Ene Constanta, Legitimatie nr. 12447, membru titular ANEVAR , de profesie economist , cu pregatire in domeniu evaluari astfel:

- 2006 – Curs ANEVAR – Evaluarea proprietatilor imobiliare
Am experienta in domeniu, incepand cu anul 2006 pana in prezent intocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice si fizice:
- Contract de colaborare cu SC REAG ESTATE (evaluare pentru garantii bancare)
- Raportare de evaluare pentru autoritatile locale avand ca scop exproprii , concesionari, tranzactionari , garantii, raportare financiara
- Rapoartele de evaluare pentru persoane juridice, evaluari de proprietati imobiliare si bunuri mobile – active din patrimoniul societatilor comerciale avand ca scop evaluarea si reevaluarea activelor , tranzactionari, garantii, inregistrari contabile, aport de capital, executari, lichidari, raportare financiara
- Rapoarte de evaluare pentru persoane fizice – terenuri , constructii, ansambluri imobiliare avand ca scop tranzactionari, garantii bancare , expertize extrajudiciare , emigrari.

1.2 Certificare

In prezenta lucrare, analizele , opiniile si concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipoteze si conditii limitative specific, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale. In plus , se certifica lipsa oricarui interes prezent sau de perspective asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare si a oricarui interes sau influenta legata de partile implicate.

Evaluatorul a obtinut informatii , estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare , de la surse pe care le considera credibile.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor internationale de evaluare a IVS 2011, Ghidurile de Evaluare (GE) si Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2012, Glosar IVS 2011 si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni IVS 2011 in interpretarea ANEVAR.

De asemenea, evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre proprietar a unor date si informatii referitoare la bunul evaluat , care face obiectul evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cap 1 ; nu se asuma nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane , fie pentru scopul declarat , fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus , in intregime sau partial , in documente , circulare sau in declaratii , nici publicat sau mentionat in alt fel , fara acordul scris al evaluatorului si al clientului acestuia , cu specificatie formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , referitor la proprietatea evaluate.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezenta in acest raport. Aceste valori se aplica proprietatii constituite din teren.

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,





2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 110 mp situat in Campina in , strada Rosiori nr 2, zona de impozitare B, Tarla 83, Parcela Cc 23, .Terenul a fost identificat prin inspectia teren si au fost atasate fotografii.

Vecinatati conform plan situatie vizat de OCPI Prahova

strada nicolae grigorescu

STRADA alea rosiori

Brebeanu gheorghe

Giambasu viorel

2.2 . Drepturi de proprietate evaluate

Se evalueaza dreptul integral de proprietate asupra imobilului identificat in conformitate cu actele de proprietate si documentatia cadastrala puse la dispozitie de catre client.

2.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata (valoarea justa) in scopul tranzactionarii, cu respectarea Standardelor nternationale de Evaluare IVS 2011, Ghidurile de Evaluare si Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR editia 2012, Glosar IVS 2011 si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2011 in interpretarea ANEVAR in conformitate cu HG 1533/2003 privind reevaluarea imobilizarilor corporale si OMFP 3055/2009 referitor la noi reglementari contabile cu Directive Eurpene;

Data inspectiei: 14.02.2014

Data evaluarii: 14.02.2014 Cursul de schimb valutar la data evaluarii este 4.4813 lei/ euro.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similar , cursul de schimb si evolutia acestuia comparative cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica).

2.4. Solicitantul , destinatarul si proprietarul

Solicitantul si destinatarul prezentei lucrari este **Primaria Municipiului Campina** cu sediul in Campina ,Str. Bdul Culturii nr. 18, jud . Prahova,

Proprietarul imobilului este **Primaria Municipiului Campina** cu sediul in Campina ,Str. Bdul Culturii nr. 18, jud . Prahova conform HCL .

2.5. Bazele evaluarii

Evaluarea este un process de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criteria comparative, acesta exprimand de fapt, valoarea de intrebuintare sic ea de schimb in contextual general al pietei.In lucrarea de fata va fi estimata valoarea de piata , definita dupa cum urmeaza:

Tip de evaluare estimata: Valoarea de piata

VALOAREA DE PIATA – suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluarii , intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere (conform IVS -2011-Cadrul General)

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr
Tarla 83,Cc 23 ,

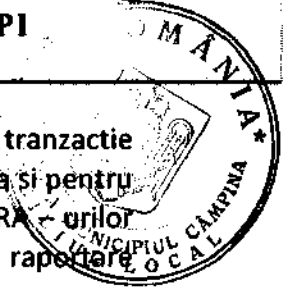




ANE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Conform IFRS 13 si in special referire la participantii pe piata , la o tranzactie normala , tranzactia ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ , arata clar faptul ca valoarea justa conform IFRS 13 este similara, in general (Aplicatii ale evaluarii – IVS 300- Evaluarea pentru raportare financiara G2)

VALOAREA JUSTA , conform Standardului International de Evaluare IVS- Cadrul General este pretul estimate pentru transferul unui active sau al unei datorii intre parti identificate , aflate n cunostnta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acor parti.

Exista sase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

1. Comparatia vanzarilor;
2. Tehnica parcelarii si dezvoltarii;
3. Repartizarea (alocarea) ;
4. Extractia (prin scadere) , numita si abstractia ;
5. Tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei)

Toate cele sase metode (numite si tenici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate , respectiv abordarea prin comparatie , abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Mai trebuie retinut ca evaluarea terenurilor este de competenta profesionala a evaluatorului de proprietati imobiliare , care respecta cerintele GN 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare

Metodologia de evaluare aplicata, include **abordarea prin comparatii si abordarea prin metode bazate pe venit. In principiu acestea se refera la:**

Metoda comparatiei vanzarilor se bazeaza pe principiul economic al substitutiei . Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinata in urma aalizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile , din aceeasi arie de piata care au fost tranzactionate la o data apropiata de data evaluarii.

Analiza preturilor la care s-au efectuat tranzactiile sau a ofertelor de vanzare de terenuri similar libere comparabile, pentru a cuantifica diferentele dintre preturile platite sau cerute de suprafata , cauzate de dferentele caracteristicilor specifice ale proprietatilor si tranzactiilor (numite elemente de comparatie). Aceasta metoda este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenului , cu conditia sa existe informatii suficiente despre vanzarile de terenuri similare , din aceeasi arie de piata.

In abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar (sau potential investitor) respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere . In calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare a veniturilor obtinute din chirii si rata de capitalizare corespunzatoare.

In concluzie, se poate spune ca cea mai buna metoda de evaluare a terenului este comparatia directa, iar cand nu exista vanzari sau oferte de vanzare de terenuri comparabile , pot fi aplicate cu precautiune celelalte metode de evaluare.

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spatii intr-o anumita zona va impune investitorii sa cumpere terenuri pentru constructie. Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un comparator nu va plati mai mult decat pentru un teren similar, vor determina pretul de achizitie.

Principiul echilibrului face legatura intre elementele unei proprietati in care terenul are un rol esential.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea, etc) si existent utilitatilor de baza, (energie electrica, apa, canalizare, gaze natural) influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa. Evaluarea terenului se va face in ipoteza ca acesta este liber de constructii.

Estimarea valorii de piata a terenului se va face prin metoda comparatiei directe, avand in vedere ca exista date si informatii extrase de pe piata specifica locala privind valorile de ofertare, respectiv de tranzactionare pentru proprietati similare.

Prin aceasta metoda, preturile si informatiilor referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanarile si deosebirile caracteristicilor tehnico-functionale, reflectate in elemente de comparatie.

Criteriul de comparatie ales: Pret/mp.

2.6. Ipoteze si conditii limitative

Conditii limitative in care s-a efectuat prezenta lucrare sunt urmatoarele:

- 1- Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vanduta
- 2- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini
- 3- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competent a proprietatii evaluate.
- 4- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate.
- 5- Se presupune ca nu exista aspect ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii.
- 6- Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul nconjurator.
- 7 - Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice
- 8 - Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii dn cadrul raportului.
- 9 - Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele descrise in raport.
- 10 - In afara cazurilor descrise in acest raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor material periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate si nu are calitatea sa califice sa detecteze

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

aceste substante. Prezenta unor substante ce degaja gaze toxice si alte material potential periculoase, poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu , daca este nevoie.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Situatia juridica

Proprietatea de evaluat apartine Primaria Municipiului Campina cu sediul in Campina ,Str. Bdul Culturii nr. 18, jud . Prahova conform HCL.

Nu au fost prezentate acte de carte funciara pentru teren. Se evalueaza dreptul integral de proprietate asupra terenului identificat in conformitate cu documentatia cadastrala pusa la dispozitie de catre client.

Au fost anexate in copii actele de proprietate mentionate si acte cadastrale . Responsabilitatea privind aspect juridice legate de dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru revin exclusiv in sarcina proprietarului.

3.2. Descrierea amplasamentului

La deplasarea in teren pentru efectuarea inspectiei , au rezultat urmatoarele:

- **Clasificarea zonei** : proprietatea supusa evaluarii este situata in intravilanul municipiului Campina, in zona de impozitare B ,
- **Categoria de folosinta a terenului**: intravilan, categoria cc.
- **Utilitati** : apa, fara canalizare pluviala, gaze, energie electrica, strada asfaltata, fara canalizare menajera
- **Caracteristici fizice ale terenului**: plan , cu acces direct din strada Rosiori strada asfaltata

Din fotografiile anexate rezulta caracteristicile terenului .

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru , dar acest punct este theoretic si rareori atins , existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta . Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu , iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati , iar actele de vanzare cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare

sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile . Proprietatile imobiliare pot fi provide ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul este lung.

Infunctie de nevoile, dorintele, motivatiile localizarea , tipul , varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul amplasarea , design si restrictii privind proprietatile , pe de alta parte s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare : rezidentiale ,comercilae , industriale , agricole , special. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este greu de previzionat.

Sunt importante motivatiile , interactiunea participantilor la piata si masura in care acestia sunt afectati de factori interni si externi.

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr
Tarla 83,Cc 23 ,





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

La momentul evaluarii piata imobiliara din Romania este in declin ca urmare a crizei economice generale si cele mai optimiste opinii merg pe o revenire a sistemului economic dar pe alte coordonate , la jumatatea anului 2014 , in vreme ce altii vorbesc despre o criza a carei durata se va intinde pe trei pana la cinci ani . Certa pe anul acesta este si modificarea raportului de forta intre vanzatori , pe de o parte , si cumparatori sau chiriasi , pe de alta parte, in favoarea ultimei categorii , fapt ce va prelungi tendinta de scadere a preturilor de vanzare si a chiriilor , atat rezidentiale cat si comerciale.

4.1. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.

Studiind tendintele din ultimii ani , cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate de evaluat , in domeniul imobiliar , preturile de tranzactionare sunt in scadere. Tranzactiile sunt relativ rare la preturi sub nivelul ofertelor. Piata specifica a proprietatii de evaluat este piata imobilelor rezidentiale – teren liber .

Informatiile care au stat la baza intocmirii prezentului raport e evaluare au fost :

- informatii privind situatia juridical a proprietatii imobiliare
- informatii privind istoricul amplasamentului , furnizate de catre proprietar si preluate din documentatia existent;
- dimensiuni si suprafete care au condus la identificare de catre documentatiile cadastrale si autorizatiilor de construire;
- informatii preluate din baza de date a evaluatorului , de la vanzatori , cumparatori si alti participant pe piata imobiliara specifica , informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;

-informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice , locale de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

-reprezentantii proprietarului ,pentru informatii si docmentele legate de proprietatea imobiliara evaluate si care sunt responsabili exclusive pentru veridicitatea informatiilor furnizate.

Publicatii : Agentii imobiliare din municipiul Ploiesti , adrese de internet:

www.imobiliare.ro , www.Mercador.ro , www.Tocmai.ro , www.Mervani.ro

Proprietatea imobiliara de evaluat este amplasata in intravilanul orasului Campina , judetul Prahova , cu destinatia teren pentru curti constructii. Avand in vedere caracterul specific piata specifica este restransa avand in vedere unicitatea amplasamentului si gradul de raritate fiind totodata destinata unui numar limitat de investitori , cumparatori. Au fost selectate din piata proprietati imobiliare comparabile si anume terenuri libere , amplasate in zona si oferite la tranzactionare sau inchiriere pentru a avea informatii despre nivelul chiriilor , estimarea ratei de capitalizare(proprietati comparabile).

In urma investigatiilor facute de evaluator , privind piata imobiliara , in aceasta perioada si pentru acest tip de proprietate s-a constatat:

- Tendinta valorilor imobiliare (in valuta) este in scadere lenta , prognozandu-se o evolutie descendenta si in perioada imediat urmatoare;
- In zona se inchiriaza spatii administrative cu 3-6 euro/mp, in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, amenajari, destinatie, preturile de ofertare se negociaza si ele difera de cele de inchiriere cu cca 10-20%

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,

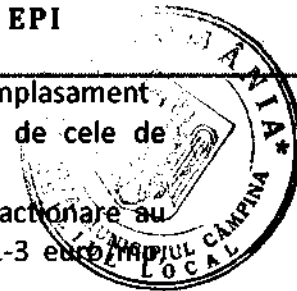




ANEVAR CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



- in zona se inchiriaza spatii industriale cu 2-4 euro /mp in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, preturie de ofertare se negociaza si ele difera de cele de inchiriere cu cca 10-20%
- terenuri libere in zona se tranzactioneaza rar, iar ofertele de tranzactionare au preturi intre 20-150 euro /mp ; iar pentru inchiriere se cere intre 1-3 euro/mp, preturile de ofertare difera de preturile de vanzare cu 10-20 %.
- in zona, ofertele pentru tranzactionare de proprietati similare sunt de 100-150 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, amenajari, destinatie.

4.2. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara , oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi , pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pretul imobilelor de acest tip ,terenuri, variaza in functie de zona , dimensiune, dotare cu utilitati , accesibilitate , forma , pozitie , tipul si calitatea constructiei, amenajare. Oferta este medie preturile de tranzactionare sunt mai mici decat cele de ofertare cu 10-20%. La momentul evaluarii exista oferta de inchiriere si mai putin pentru vanzare pentru spatii similar.

Au fost selectate din piata astfel de oferte si au fost anexate in prezentul raport.

4.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare , cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi , pe o anumita piata , intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul cererii , valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere , fiind astfel influentata de cererea concurenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: cantitativ si calitativ.

Avand in vedere aceste trasaturi ale amplasarii proprietatii si tinand cont de caracteristicile sale se poate aprecia ca pentru aceasta proprietate cererea efectiva se manifesta dn partea unui numar limitat de societati comerciale , antreprenori.

4.4. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerer/eoferta. Pentru tipul proprietatii evaluate , avand in vedere unicitatea acesteia, nu se poate vorbi de o piata functionala . Oferta similara este redusa pentru potentialul cumparator avand in vedere unicitatea proprietatii , drept de proprietate , suprafata , localizare, vecini ,etc.In ceea ce priveste cererea , aceasta este strans legata de destinatia permisa legal , planul de urbanism si se manifesta mai intens sau mai slab in functie de posibilitatile de dezvoltare ulterioare. La momentul evaluarii piata este in dezechilibru in favoarea cererii , cu oferta mai mare decat cererea. Proprietatea este atractiva pentru un numar limitat de investitori.

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,





5. ANALIZA DATELOR

Procedura de evaluare; etapele parcurse

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata abordarea prin metoda costurilor si abordarea pe baza venitului. Etapele parcurse:

- Documentarea , pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client
- Inspectia amplasamentului;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimate in prezentul raport;
- Analiza tuturor informatiilor culese , interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicata metodelor de evaluare este conforma cu standardele , recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR.

5.1. Abordarea prin comparatii

Metoda comparatiei vanzarilor, se bazeaza pe principu economic al substitutiei. Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera ca fiind libere pentru scopul evaluarii . Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinata in urma analizei preturilor de piata a terenurilor liber comparabile, pentru a cuantifica diferentele intre preturile platite sau cerute pe unitatea de suprafata, cauzate de diferentele caracteristicilor specific ale proprietatilor sau tranzactiilor (numite elemente de comparative). S-au selectat proprietati comparabile, teren liber, oferite spre tranzactionare in zona si s-au atasat in capitolul anexe(1,2,3,4). Analiza datelor comparabile este prezentata in **ANEXA 1**. S-au facut corectii pentru caracteristici fizice amplasament, utilitati conditiile actuale ale pietei datorita mediului economic nefavorabil.

Analiza datelor s-a efectuat in ANEXA 1

Explicatii pentru corectii.

Pretul de oferta/vanzare: pentru comparabilele 1 ,2,3 si 4 , fiind oferte , s-a considerat o marja de negociere de 20%.

Aceasta ajustare nu este considerate o corectie (nu este element de comparatie) , ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii)

Localizare : corectia pentru localizare a fost facuta la pretul validat de piata , pentru zona subiectului.S-a aplicat o corectii intre 10 si 20 de procente , pentru ca subiectul nostru se afla intr-o zona de alta clasificare decat comparabilele.

Suprafata: Au fost aplicate corectii intre 5 si 10 procente , functie de diferentele de marime ale terenului ,dintre subiect si comparabile , deoarece piata confirma aceeasi atractivitate pentru suprafetele de teren 300-500 mp ,pentru dezvoltari rezidentiale.Nu au fost aplicate corectii pentru comparabila 2,deoarece are suprafata apropiata ca dimensiune de subiect.

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Acces la proprietate (front stradal) : cele trei proprietati comparabile difera fata de subiect prin accesul la frontul stradal , am luat in calcul suprafetele de teren versus descrierile stradale ale fiecareia in parte . Am aplicat corectie intre 3% si 15% in concordanta cu suprafetele, versus adancimea terenurilor, luand in calcul utilitatea rezidentiala . Nu am aplicat corectie compa 2 avand suprafata aproape egala cu subiectul.

Destinatie Au fost aplicate corectii ,comp 4 fiind in zona comerciala.

Forma : Nu au fost aplicate corectii, atat subiectul cat si comparabilele avand aceeasi forma.

Amenajari : Nu au fost aplicate corectii deoarece atat subiectul cat si comparabilele sunt terenuri libere.

Rezultatul evaluarii

Rezultatele obtinute in urma analizei comparative succesive si a corectiilor impuse de diferentieri , arata ca cea mai apropiata de proprietatea de evaluat este comparabila 4 , cu corectia totala procentuala bruta cea mai mica si cu numarul minim de corectii, fapt ce justifica alegerea pretului unitar de 28 E/mp pentru terenul de evaluat . Astfel , cu valabilitate la data evaluarii, valoarea de piata estimata prin aceasta metoda , pentru terenul in suprafata de 110 mp este :

$28 \text{ E/ mp} \times 110 \text{ mp} \times 4.4813 \text{ lei/ E} = 13.802 \text{ lei}$,rotunjit 14.000 lei

Echivalent euro : 3080

Valoarea de piata a constructiei estimata prin comparatii este:

Vp= 14.000 lei

Valoarea nu contine TVA.

5.2. Abordarea prin venit(metoda capitalizarii veniturilor din chirii)

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinate prin metoda capitalizarii directe (sau metoda capacitatii beneficiare) . Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii care confera anumita valoare unui bun sau proprietati cumparate numai in masura in care cumparatorul (investitorul)realizeaza o satisfactie din achizitia respective. In cazul proprietatii , aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- Determinarea maririi venitului anual reproductibil
- Stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti veitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create astfel.

Estimarea ratei de capitalizare (c)

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii(inchirieri , vanzari , cumparari).

Relatia de calcul a valorii de randament a proprietatii imobiliare prin metoda de venit este

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,

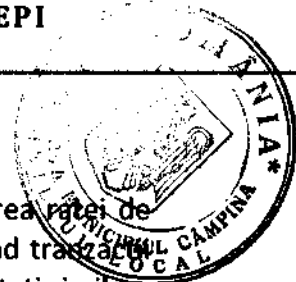




ANECONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



$V_{cb} = V_{Br} / C$, unde :

C = rata de capitalizare

V_{br} = venit brut anual reproductibil

Au fost identificate proprietati comparabile, de la care a pornit calcularea ratei de capitalizare. Tinand seama de informatiile aflate la dispozitia evaluatorului, privind tranzactii de proprietati imobiliare, sintetizate in lucrare, rata de capitalizare pentru proprietati similare cu proprietatea imobiliara evaluata (din punct de vedere al amplasarii, caracteristicilor fizice, utilizare etc) se situeaza in intervalul 8,32% - 9,35%.

Pentru determinarea valorii proprietatii s-a utilizat o rata de capitalizare de 9% , situate intre rata de capitalizare a proprietatilor 1 si 5, care repreinta tranzactii recente.

Estimarea ratei de capitalizare este prezentata in ANEXA 2 . Se estimeaza rata de capitalizare din piata 9%. Analiza datelor de piata este efectuata in ANEXA 3 – Abordarea prin venit. Valoarea terenului :

Valoarea de piata a terenului estimata prin venit este:

$V_p = 13.500$ lei , Valoarea nu contine TVA

6. Rezultatul evaluarii. Opinia evaluatorului.

Metodologia de evaluare include abordarea prin comparatii si abordarea prin metode de venit abordari considerate adecvate scopului evaluarii . Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revedea intregii lucrari. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente . In urma aplicarii metodelor de evaluare au rezultat urmatoarele valori:

Abordarea prin comparatii :

$V_p = 14.000$ lei

Abordarea prin venit :

$V_p = 13.500$ lei

In urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport este estimata prin abordarea prin comparatii si este:

$V_p = 14.000$ lei

Valoarea nu contine TVA

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83, Cc 23 ,





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXE La Raportul de evaluare

1. Fotografii ale amplasamentului
2. ANEXA 1 abordarea prin comparatia vanzarilor
3. ANEXA 2 Estimarea ratei de capitalizare
4. ANEXA 3 Abordarea prin venit
5. Plan de amplasament
6. Fisa bunului imobil
7. Harti

**Economist Constanta ENE,
Expert evaluator ANEVAR**



Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

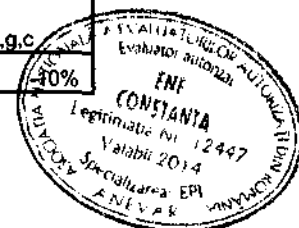


ANEXA NR. 1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	110	535	180,07	900	525
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		100	139	50	50
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		100,00	139	50	50
Conditii vanzare (20% mai putin fata de oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
-20%					
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-20	-27,8	-10	-10
Pret corectat(Euro/mp)		80	111,2	40	40
Localizare	rosiori	central	central	campinita	Kaufland
Corectie procentuala		-20%	-20%	-20%	-10%
Valoarea corectiei(euro/mp)		-16	-22,24	-8	-4
Pret corectat(Euro/mp)		64	89	32	36
Acces	9,36	16	5	30	24
Corectie procentuala		0%	15%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	16,68	-2	-2,00
Pret corectat(Euro/mp)		64	105,64	30,00	34,00
Destinatia	cc, rezidential	cc rezidential	cc rezidential	cc rezidential	zona comerciala
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat(Euro/mp)		64,00	105,64	30,00	34,00
Utilitati(apa,lumina,gaze,canalizare)	a.l.g	a.l.g.c	a.l.g.c	a.l.g.c	a.l.g.c
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%

Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,

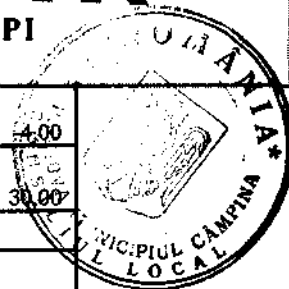




ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Valoarea corectiei (EUR/mp)		-8,00	-11,12	-4,00	-4,00
Pret corectat(Euro/mp)		56,00	94,52	26,00	30,00
Forma teren/ riscuri	plat	plat	plat	plat	plat
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		56	94,52	26,00	30,00
Amenajari	constructie	liber	liber	liber	liber
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		56,00	94,52	26,00	30,00
Suprafata	110	535	180,07	900	525
Corectie procentuala		-5%	0%	-10%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-4,00	0,00	-4,00	-2,00
Total corectie bruta(suma corectiilor)		48,00	44,48	28,00	22,00
Total corectie bruta (%)suma procentelor)		55%	35%	65%	30%
Se alege comparabila 4 (corectia procentuala bruta cea mai mica)					
Valoarea estimata teren					4,4813 lei

4,4813
lei



Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXA 2

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata	300	250	150	120	100
Venit Brut Potential (EUR/an)chiria*12 luni	3600	3000	1800	1440	1200
Grad de neocupare (10% din VBP)	360	300	180	144	120
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	3240	2700	1620	1296	1080
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	324	270	162	129,6	108
Venit Net din Exploatare (EUR/an) (VNE)	2916	2430	1458	1166,4	972
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	43800	37500	21300	16700	13000
Corectie procentuala la tranzactie	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei	-8760	-7500	-4260	-3340	-2600
Valoarea corectata a proprietatii (EUR)	35040	30000	17040	13360	10400
Rata de capitalizare (%)=(VNE/Val corectata)	8,32	8,10	8,56	8,73	9,35

Rata de capitalizare = VNE/ Valoarea corectata a proprietatii



Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA NR 3

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Chiria lunara medie (EUR/luna)	1	110
Total chirie (EUR/luna)		110
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1320
Total VBP (eur/an)		1320
Grad de ocupare		95%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		1254
Total VBE (EUR/an)		1254
Cheltuieli exploatare	3%	37,62
Venit net efectiv (EUR/an) VNE		1216,38
Total VNE (EUR/an)		1216,38
Rata de capitalizare RC		9%
Multiplicator (=1/RC)		11,11
Valoare randament (EUR)(=VNE/RC)		13.515,33
Valoare randament (EUR)(=VNE*multiplicatorul		13.515,33

27,41764



Teren in suprafata de de 110 mp situat in campina strada Rosiori nr 2
Tarla 83,Cc 23 ,