



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 43,25 mp, indiviz din 804 mp, C.F./Nr.Cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] C.F./Nr.Cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] proprietarul apartamentului

Având în vedere Referatul de aprobare nr.26.112/18 iunie 2024 al d-lor Ene Bogdan - Constantin și Raț Cosmin - Gicu, consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 43,25 mp, indiviz din 804 mp, C.F./Nr.Cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în Municipiul Câmpina, [redacted] C.F./Nr.Cadastral [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] proprietarul apartamentului;

Ținând seama de:

- raportul nr.26.312/20 iunie 2024, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.26.131/19 iunie 2024, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.26.311/20 iunie 2024, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.26.314/20 iunie 2024, întocmit de Arhitectul Șef al Municipiului Câmpina;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.26.315/20 iunie 2024;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR ec.Constantin Valerică - expert evaluator, pentru terenul în suprafață de 43,25 mp, indiviz din 804 mp, C.F./Nr.Cadastral [] aferent apartamentului [] situat în Municipiul Câmpina, [] Județul Prahova, ANEXA nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 43,25 mp, indiviz din 804 mp, C.F./Nr.Cadastral [] aferent apartamentului [] situat în Municipiul Câmpina, [] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [] proprietarul apartamentului, identificat conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 2.336 euro (plus T.V.A.) pe baza Raportului de evaluare aprobat prin prezenta hotărâre.

(3) - Prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății.

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

Art.3. - Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei, nu se încheie actul autentic de vânzare.

Art.4. - În termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri [] va fi notificat, acesta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.5. - 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, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina, contractul de vânzare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitant, conform legii.

Art.6. - La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri orice dispoziție contrară își încetează aplicabilitatea.

Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Direcției administrarea domeniului public și privat;
- Arhitectului Șef;
- Oficiului agricol;

Președinte de ședință,
Consilier
Ionescu Noemi-Stefania



Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, 26 iunie 2024
Nr. 99

**EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
ec. CONSTANTIN VALERICĂ – EXPERT EVALUATOR**

Evaluator proprietăți imobiliare (EPI), bunuri mobile (BM) și întreprinderi (EI)

Câmpina, România, Str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova

C.I.F. RO 24636618

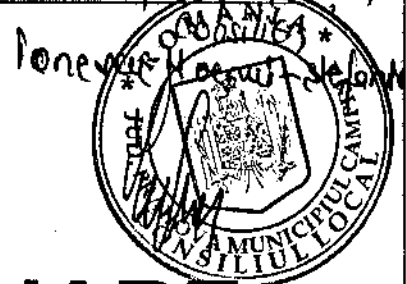
tel./fax 0244-332.177, Mobil 0722-534.379

e-mail: ec.vconstantin@yahoo.com

ANEXA NR.1

la HCL nr. 99 / 26.IV.2024

Președinte sedință,



RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan cc în cota indiviză de 43,25 mp din 804 mp,
nr. cadastral aferent apartamentului situat în mun.
Campina, jud. Prahova.

Amplasament: mun. Campina,

Client: MUNICIPIUL CAMPINA

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică



DATA: MAI 2024

CAPITOLUL I – INTRODUCERE



1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obliectul evaluarii: Teren intravilan cc in cota indiviza de 43,25 mp din 804 mp, nr. cadastral [] aferent apartamentului [] situat in mun. Campina, [] jud. Prahova.

Amplasament: mun. Campina, []

Client: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul in Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272.

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 3165/30.01.2024.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022.

Scopul evaluarii: in vederea vanzarii

Data evaluarii: 17.05.2024

Data raportului de evaluare: 21.05.2024

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii am utilizat - *Abordarea prin piata*. S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-au obtinut urmatoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc 804 mp	215.919	43.400
2	Teren intravilan cc in cota Indiviza de 43,25 mp	11.619	2.336

Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc 804 mp	215.919	43.400
2	Teren intravilan cc in cota Indiviza de 43,25 mp	11.619	2.336



- Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:
- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
 - Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
 - Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
 - Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
 - Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
 - Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
 - Valorile estimate nu contin TVA;

**Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică**



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE



Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului și competența acestuia
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
Scopul evaluării
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluării
Documentare necesară pentru efectuarea evaluării
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea
Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
Declarația de conformitate
Moneda valorii definite. Modalități de plată

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
Descrierea situației juridice
Descrierea terenului
Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare
Istoricul prop. subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)
Date privind impozitele și valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pieței

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pieței

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI – Evaluarea proprietății

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piață

Capitolul VII – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI



Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinicioare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare 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.
- ✓ Implicarea mea 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.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2022.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistența profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R
ec. Constantin Valerica





CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

Constantin G. Valerică evaluator autorizat membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România legitimația nr. 11667, specializarile evaluarea bunurilor mobile (EBM), evaluarea întreprinderii (EI) și evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietăți imobiliare și bunuri mobile economie, autorizația MJ nr. 14018072014/2014, cu sediul profesional în mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat

Client: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul în Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272.

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

2.3. SCOPUL EVALUARII : în vederea vânzării.

2.4. IDENTIFICAREA PROP. IMOBILIARE SUBIECT; DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării: Teren intravilan cc în cota indiviză de 43,25 mp din 804 mp, nr. cadastral [redacted] aferent apartamentului [redacted] situat în mun. Campina, [redacted], jud. Prahova.

Amplasament: mun. Campina, [redacted]

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 3165/30.01.2024.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoare de piață" conform :

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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



Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata.

Valoarea „ – este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb”.

„ – este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ”.

2.6. DATA EVALUARII

Data evaluarii: 17.05.2024, curs BNR: 1Euro = 4,9751 lei .

Data raportului : 21.05.2024.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- **Inspectia proprietatii:** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, in data de 17.05.2024, in prezenta reprezentantului clientului, d-nul Iorga Dumitru.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor special specific obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
 - Cursurile de schimb valutar BNR;
 - Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
 - Documente referitoare la proprietate;



- Cerere cumparare 7603/20.02.2024 ;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 3165/30.01.2024;
- Incheierea de intabulare nr. 8017/ 13.05.2014

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze generale si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea :

Ipoteze semnificative:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat nici un 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 isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- 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);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea celor inscrite in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar ;

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul;

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.



Publicarea, partial sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2022, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

În aceste conditii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

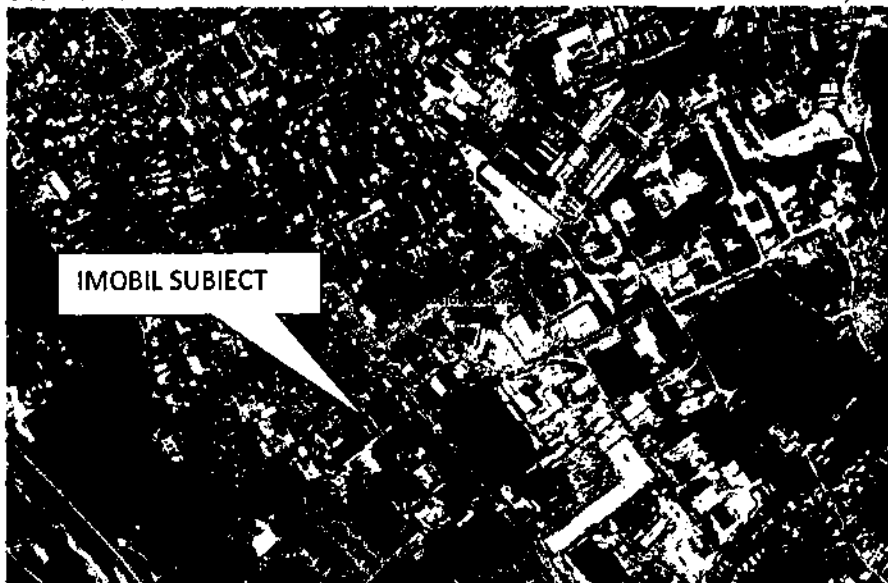
2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 17.05.2024, curs BNR: 1Euro = 4,9751 lei.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la Raport, este in mun. Campina, [redacted] zona semicentrala cu caracter rezidential blocuri de locuinte P+4e, construite in anii 1980 – 1990.



Sursa : <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



IMOBIL SUBIECT

Sursa: <https://www.google.com/maps/@45.1338037,25.7312696,276m/data=!3m1!1e3>

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Teren intravilan cc in cota indiviza de 43,25 mp din 804 mp, nr. cadastral proprietatea mun. Campina, domeniul privat, este aferent apartamentului situat in mun. Campina, jud. Prahova, proprietatea dlui .

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata totala: 804 mp;
- Cota indiviza de 43,25 mp
- Categoria de folosinta: intravilan c.c.;
- Forma amplasamentului: neregulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plan;
- Utilitati: dispune de toate retelele tehnico-edilitare (apa – canal, energie electrica, gaze, internet)
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.



- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat în zona rezidențială, accesul acesta se face prin intermediul unui drum secundar amenajat asfaltat, str. Sofia
- Alți factori fizici, mediul înconjurător: trafic la nivel moderat.

3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: nu este cazul,

3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): Exista cerere de cumparare din partea d-nei Livia Luca.

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale dar și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliilor locale

CAPITOLUL IV-ANALIZA PIETEI

Definiția pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și oferta. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate.

Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători 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 munca 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 proprietăți imobiliare 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.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții; sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate)

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.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare 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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.



ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ÎNTR-UN PROCES DE EVALUARE	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietății : proprietate rezidențială.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării se reduce la teren având categoria de folosință intravilan c.c.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați



serie de factori:

- ✓ *Tipul proprietatii imobiliare:* teren intravilan
- ✓ *Caracteristicile proprietatii imobiliare:* c.c..
- ✓ *Modul de ocupare/utilizare:* terenul subiect este ocupat de blocul E6 situat in mun. Campina, str. Eruptiei, nr. 1D, jud. Prahova;
- ✓ *Baza de clienti (potențialii utilizatori):* exista cerere din partea investitorilor;
- ✓ *Calitatea construcției:* nu este cazul;
- ✓ *Caracteristicile dotarilor:* terenul este racordat la utilitati
- ✓ *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ *Aria pieței:* locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona analizata;
- ✓ *Proprietăți substitut disponibile:* au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea sunt terenuri având categoria de folosință similara subiectului, cu suprafete si pozitii asimilate;
- ✓ *Proprietăți complementare (sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate):* nu sunt;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a imobilelor teren liber cu destinatie rezidentiala, situate in zona analizata.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii exista. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice dar și a celor fizice, care doresc sa achiziționeze teren pentru viitoare investitii.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca in trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.



În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie, existând interes din partea investitorilor. (la data inspecției terenul este închiriat).

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

- ✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabilă înregistrează o constantă incurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietății noastre, terenul prezintă interes viitor pentru un posibil comparator/actualul chirias.
- ✓ *Cererea pentru închiriere* – există contract de închiriere.
- ✓ *Potențialii cumpărători* : cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor fizice.
- ✓ *Interesul investițional*: există și este constant. Clientul investițional este interesat de terenuri întravilan, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cât mai mic;
- ✓ *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile de teren cu suprafețe mai mici adecvate segmentului rezidențial. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilități, etc.
- ✓ *Standarde de calitate*: în principal sunt cautate terenuri pregătite pentru demararea proiectelor de construcții fără alte lucrări de amenajare ce ar putea fi constative;
- ✓ *Dimensiunea proprietății*: în general sunt solicitate cu suprafețe mai mici, adecvate acestui tip de teren analizat.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri libere și contribuibile, situate în mun. Campina.

Cererea de proprietăți imobiliare având categoria de folosință întravilan cc în zona respectivă este la nivel scăzut.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/inchiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru vânzare



intrucat proprietarii achizitioneaza asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidentiale.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- ✓ oferta de vânzare – moderată;
- ✓ oferta de închiriere – slabă;
- ✓ stocul total disponibil – moderată;
- ✓ volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
- ✓ marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 0 -15% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- ✓ prețurile solicitate pentru închiriere* – nu există o piață a închirierii – și dacă există sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
- ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
- ✓ oferta de vânzare teren liber intravilan: 45-75 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, vecinătăți, deschidere, forma, facilități – acces la utilități, suprafața, etc;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (crearea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.



Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

✓ În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie în ceea ce privește terenurile. O astfel de piață este uneori numită piață a cumpărătorilor întrucât cumpărătorii pot obține preturi mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „impune” pretul.

✓ În ce privește închirierea putem spune că este rar practicat pe piața analizată (cazuri izolate).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține pe un trend pozitiv pe termen scurt și mediu.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – „cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca fiind «utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare».

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă și conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Sucesiunea aplicării testelor pentru fiecare potențială utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legală și posibilitatea fizică a utilitatilor analizate reduc numărul de variante de utilizare a proprietății subiect.



Cea mai buna utilizare a terenului liber – este definita ca utilizarea unei proprietati in baza presupunerii ca parcela de teren este libera sau poate fi facuta libera prin demolarea oricaror imbunatatiri – pentru cazul de fata terenul liber reprezinta CMBU.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate utilizari care creeaza valoare si evaluatorul poate incepe selectia de proprietati comparabile si apoi sa estimeze valoarea terenului.

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna schimbare actuala este considerata ca o utilizare interimara.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila finaciar	Maximum productivitate
Rezidential	DA	DA	DA	DA
Comercial	DA	NU	NU	NU
Industrial	NU	NU	NU	NU

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate rezidentiala.

CAPITOLUL VI-EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii prop. subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vanzari sau cotate ale proprietatii de teren similar sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.



Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;
- precizia, prin care este masurata increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si corectiilor aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;
- cantitatea de informatii, care trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale;

S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc 804 mp	215.919	43.400
2	Teren intravilan cc in cota indiviza de 43,25 mp	11.619	2.336

Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc 804 mp	215.919	43.400
2	Teren intravilan cc in cota indiviza de 43,25 mp	11.619	2.336



- Aceasta alegere a avut în vedere următoarele argumente:
- Acesta abordare este cea mai apropiată pietei imobiliare;
 - Răspunde scopului evaluării, de determinare a valorii de piață pentru cea mai bună utilizare a proprietății, de proprietate imobiliară rezidențială;
 - Au existat suficiente surse de informații pe piața imobiliară pentru aprecierea corectă și credibilă a valorii;
 - Aceasta valoare este opinia evaluatorului și reprezintă o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante.
 - Opinia exprimată este o predicție subiectivă și reprezintă percepția evaluatorului referitoare la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă.
 - Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport.
 - Valorile estimate nu conțin TVA;

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică





ANEXA 1 – Abordarea prin plata (Evaluarea terenului)

Evaluare teren Teren intravilan cc in cota indiviza de 43,25 mp din 804 mp, nr cadastral [redacted]

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Mun. Campina	Mun. Campina	Mun. Campina
Zona din localitate in care este amplasat terenul	central - mult mai bun	semicentral, mai slab	semicentral, cartier Voila
Suprafata terenului [mp];	1,218 m.p.	2,992 m.p.	1,007 m.p.
Deschidere (ml)	29 ml / dubla	nespecificat	28 + 35 ml / dubla
Forma si geometria terenului	comparabila	comparabila	comparabila
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	75.00 €/mp	45.00 €/mp	60.00 €/mp
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	Mai 2024 – www.storia.ro	Mai 2024 – www.storia.ro	Mai 2024 – www.storia.ro

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	<u>mun. Campina, str. Eruptiei, bl. E6</u>	mun. Campina		mun. Campina		mun. Campina	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	804.00	1,218 m.p.		2,992 m.p.		1,007 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		91,350 €		134,640 €		60,420 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		75.00 €/mp		45.00 €/mp		60.00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-10%	-7.5 €	-5%	-2.3 €	-10%	-6.0 €
Preț de vânzare ajustat		67.50 €		42.75 €		54.00 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		67.50 €/mp		42.75 €/mp		54.00 €/mp	
2 Restricții legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €



Preț ajustat		67.50 €/mp		42.75 €/mp		54.00 €/mp	
3 Condiții de finanțare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		67.50 €/mp		42.75 €/mp		54.00 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzacție nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		67.50 €/mp		42.75 €/mp		54.00 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț ajustat		67.50 €/mp		42.75 €/mp		54.00 €/mp	
6 Localizare	semicentral	central - mult mai bun		semicentral, mai slab		semicentral, cartier Voila	
ajustare (%) / total ajustare		-20.0%	-13.5 €	10.0%	4.3 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat		54.00 €/mp		47.03 €/mp		54.00 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	804 mp / neregulata	1218 mp / regulata		2992 mp / regulata		1007 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00 €	20.0%	9.41 €	0.0%	0.00 €
b Front stradal - deschidere la fațadă		29 ml / dubla		nespecificat		28 + 35 ml / dubla	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	plan	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Eliberare teren	nu	nu		nu		nu	
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		54.00 €/mp		56.43 €/mp		54.00 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	en. el., gaze, apa, canalizare	la limita		la limita		la limita	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00
Preț ajustat		54.00 €/mp		56.43 €/mp		54.00 €/mp	



9 Altele	nu	nu	nu	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%
Preț ajustat		54.00 €/mp	56.43 €/mp	54.00 €/mp
10 CMBU	rezidentiala	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%
Preț ajustat		54.00 €/mp	56.43 €/mp	54.00 €/mp
Preț ajustat		54.00 €/mp	56.40 €/mp	54.00 €/mp
Ajustare netă		-20%	-13.5 €	32%
Ajustare totală brută		€ 13.50	€ 13.68	€ 0.00
Ajustare brută procentuala		20.00%	32.00%	0.00%

Suprafața	804 m.p.	Opinie unitara	54.00 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	43,400 €	echivalent a	215,919 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9751 lei	la data de	17.05.2024

Valoare estimata cota indiviza de 43,25 mp = 2.336 euro

Valoare estimata cota indiviza de 43,25 mp = 11.619 lei

Explicarea ajustarilor:

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative, ajustarile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de plată efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral;
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect;
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile;
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia;
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta;
Localizare	Am ajustat comparabila 1 negativ, fiind situata intr-o zona mai buna (centrala), am ajustat comparabila 2, pozitiv fiind situata intr-o zona inferioara
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat comparabila 2 pozitiv avand o suprafata mult mai mare, terenurile mai mari se vand mai greu



Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele utilizate;
Împrejurimile, iluminat stradal, drumuri de incintă	Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele utilizate; Nu au fost necesare ajustări
Utilități	
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare ajustări;
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele utilizate;
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mică ajustare brută totală. (ajustare brută procentuală cea mai mică)	

ANEXA 2 – PLANSA FOTO



ANEXA 3 – COMPARABILE



1219 m² 91 350 €

Teren 1219 m², zona centrala, Campina, Prahova
 75 ani
 2.256 RON / luna

91 350 €
 75 ani
 2.256 RON / luna

Perioada de incalzire: 30 zile

Prezentare generală

1219 m² 91 350 €

Teren 1219 m², zona centrala, Campina, Prahova
 75 ani
 2.256 RON / luna

91 350 €
 75 ani
 2.256 RON / luna

Perioada de incalzire: 30 zile

Prezentare generală

Suprafata utila	1.219 m ²	Tip teren	Intrebari
Localitate	Campina, Prahova	Obiectiv	Com. proprietate
Vizionare la distanta	Care informatii	Tip inchiriere	Agentie

Descriere

Agentia imobiliara Sun Imob.ro ofera spre vanzare un teren generos de 1219 m² cu situat intr-o zona centrala a Municipiului Campina.

Terenul are o dezvoltare mare de 25,1 m si este bine conectat la toate utilitatile. Este trafic pieton, la o distanta de 10 minute de mers pe jos pana la Ploaie Carolina.

Terenul este situat in zona centrala a Municipiului Campina.

Terenul are o dezvoltare de 25,1 m.

Terenul este situat la o distanta de 10 minute de mers pe jos pana la Ploaie Carolina.


Vizionare la distanta pe programare la pretul de prezentare.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1219-m2-zona-centrala-campina-prahova-IDzgMh>



[Home](#)
[List](#)
[Add](#)
[Details](#)
[My Profile](#)

Vand Teren, Campina, 2992mp (proprietar) **134 640 €**



Favorite

Contact

Share

Print

Details

Add to Favorites

Add to Watchlist

Add to Favorites

Add to Watchlist

Add to Favorites

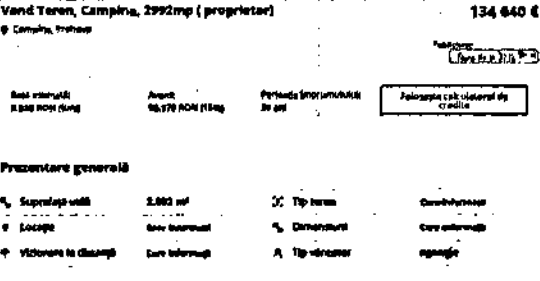
Add to Watchlist

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.992 mp	Tip teren	Teren agricol
-----------------	----------	-----------	---------------

[Home](#)
[List](#)
[Add](#)
[Details](#)
[My Profile](#)

Vand Teren, Campina, 2992mp (proprietar) **134 640 €**



Favorite

Contact

Share

Print

Details

Add to Favorites

Add to Watchlist

Add to Favorites

Add to Watchlist

Add to Favorites

Add to Watchlist

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.992 mp	Tip teren	Teren agricol
Locație	Teren agricol	Dimensiuni	100x100m
Vizibilitate la drum	Teren agricol	Tip vizibilitate	Agreabil

Descriere

Teren proprietar

Vand Teren in Campina (ID: 12345678) situat in Calea Dohanesti. Pozitie excelenta. Terenul are izvoare, re este supus la trafic, 10 minute pe jos pana in centrul orasului.

2992mp

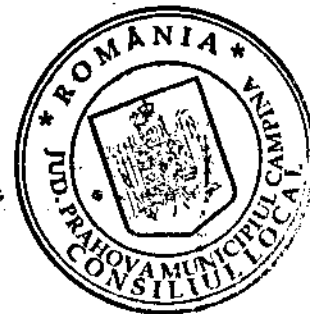
Terenul este in posesia proprietarului si este in posesia proprietarului.

Terenul are toate actele necesare pentru a fi construit si este in posesia proprietarului.

Detaliile la terenu prezentat

Pret: 134 640 €

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-campina-2992mp-proprietar-IDziZ8>



[Type here to search](#)

[Type here to search](#)

Comuna, Pradea **L. 1167 m²** **60 420 €**

Teren intravilan in Campina S=1007mp utilitati 60e/mp

60 420 €

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.007 m ²	Tip teren	de constructii
Locație	urbană	Dimensiune	17x100 m
Vizitare la distanță	Care interzice	Tip vehicul	agrijă

Descriere

Agrija Invidiara Casa Mda este situata intr-un intravilan in Campina, comuna Pradea, zona buna de locuit in dezvoltare, curtea cu teren in vecinatate. Este un teren situat in zona de dezvoltare a unei noi zone rezidentiale in cadrul unui proiect de dezvoltare urbană. Terenul este situat in zona de dezvoltare a unei noi zone rezidentiale in cadrul unui proiect de dezvoltare urbană. Terenul este situat in zona de dezvoltare a unei noi zone rezidentiale in cadrul unui proiect de dezvoltare urbană.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-campina-s1007mp-utilitati-60e-mp-IDxV7x>

Anexa Nr. 1 La Partea I

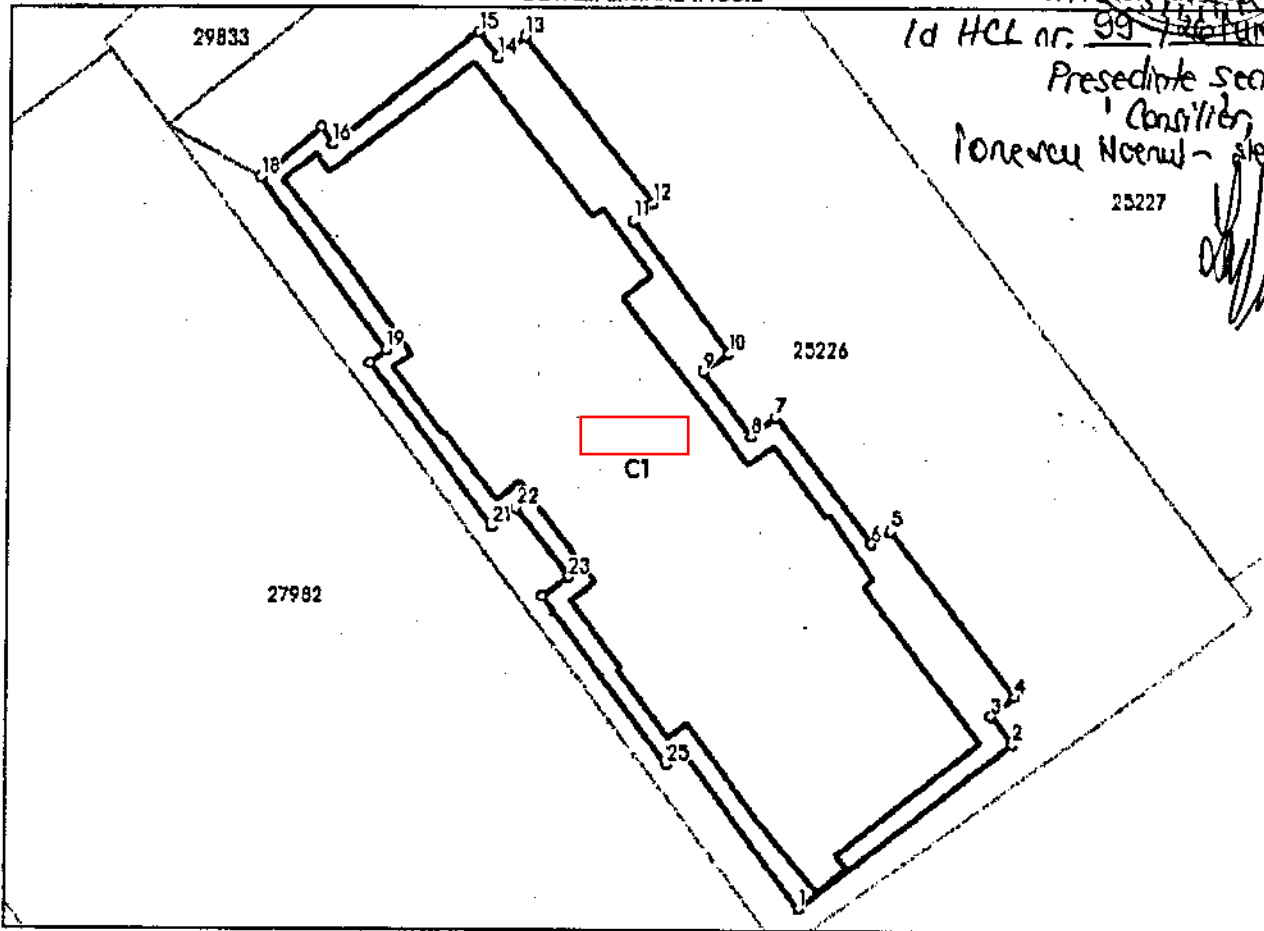


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[redacted]	804	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	804	83	717	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.057
3	4	1.75
5	6	1.3
7	8	1.746
9	10	1.733
11	12	1.501

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	1.973
4	5	11.468
6	7	8.826
8	9	4.528
10	11	9.016
12	13	11.672