

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**



HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 294,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina.

**Nr.cadastral [redacted]
în favoarea [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina,**

Având în vedere Referatul de aprobare nr.6.758/16 martie 2020 al membrilor Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 294,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, [redacted]

[redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina,

Ținând seama de:

- raportul nr.7.081/18 martie 2020, promovat de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.7.332/20 martie 2020, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.7.166/19 martie 2020, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.7.333/20 martie 2020, promovat de Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;
- 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 amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.7.334/20 martie 2020;

În conformitate cu prevederile:

- art.693 – art.702 din Codul civil;
- art.6, alin.(3), art.30, alin.(1), lit.”c” din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;
- art.129, alin.(2), lit.”c”, art.354 și art.355 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.196, alin.(1), lit.”a”, coroborat cu art.139, alin.(3), lit.”g” din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1.(1) – Aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 294,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, [redacted] în favoarea [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Condițiile constituirii dreptului de suprafață sunt prevăzute în Contractul privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) – Aprobă Raportul de evaluare prin care este stabilită valoarea prestației, conform ANEXEI nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Valoarea prestației pentru terenul în suprafață de 294,00 m.p. este de 423,36 euro/an (171 lei/m.p., echivalent a 36 euro/m.p.), plătită pe o perioadă de 25 ani, în lei, la cursul valutar BNR, leu-euro, din ziua efectuării plății.

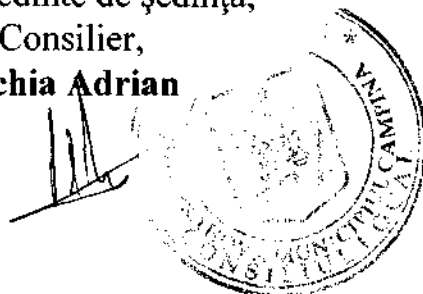
(3) – Contravaloarea prestației se va plăti anual, în două tranșe, până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie, iar pentru primul an, valoarea corespunzătoare până la 31 decembrie, la semnarea contractului de suprafață.

Art.3. – 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 pentru constituirea dreptului de suprafață încheiat între această unitate administrativ - teritorială și suprafațiar, conform legii.

Art.4. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului urbanism și amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- [redacted]

Președinte de ședință,
Consilier,
dl.Dochia Adrian



Contrasemnează,
Secretar General,
jr.Moldoveanu Elena

Câmpina, 26 martie 2020

Nr. 55

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE
AL CORPULUI DE PROPRIETATE
SCARA: 1:500 (INTRAVILAN)

INCA DRARE IN ZONA Sc. 1:5000

DATE GENERALE:

LOCALITATEA: mun. Campina, [redacted]

PROPRIETAR: (NUME, PRENUME, DOMICILIU):

S.C. APASCO S.A. - cu sediul în Com. Măneciu, str. Tabla Butii, nr.283, Jud. Prahova

SUPRAFAȚA CONFORM ACTELOR DE PROPRIETATE: $S_{total} = 3424 \text{ mp}$; Construcția CI cu

$Sc = 549.00 \text{ mp}$ - nr. cad. prov.432, înscris în CF nr.1047 a localității Cămpina

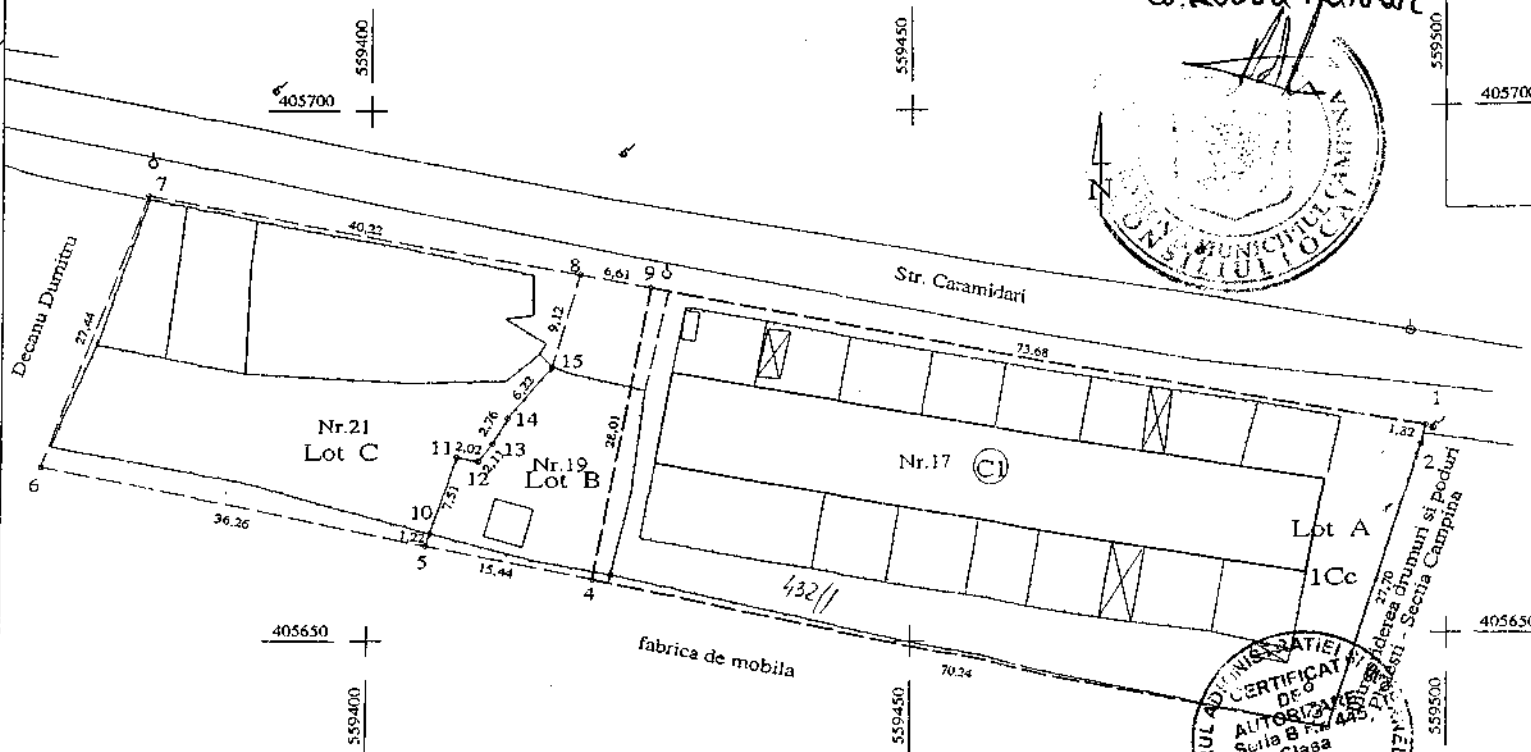
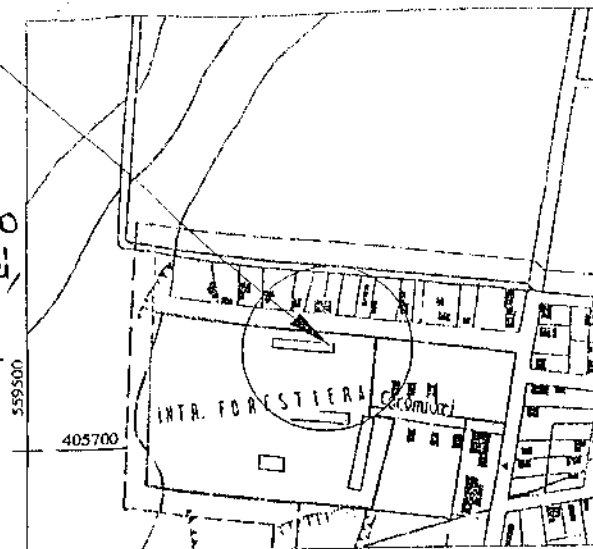
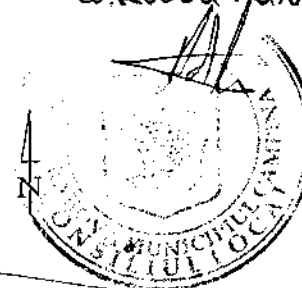
Conform: Certificat atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M15 nr.0002/1993;

Holțrărea nr.122/25.08.2005, Încheiere nr.317625.09.2001; Adresa nr.270/20588/2005

NUMĂR CADASTRAL PROVIZORIU AL CORPULUI DE PROPRIETATE: 432/1 [redacted]

AMPLASAMENT

ANEXA NR.1
la H.C.L. nr. 55
din 26 MARTIE 2020
Președintele sedinței,
Consilier,
d. Andrei Adrian



03 DEC 2005

1950

CAMPINA

NOTA: : Proprietarii S.C. APASCO S.A. înstrăinează apartamentul nr. 9 având $Su = 30.87 \text{ mp}$ $Sc = 35.18 \text{ mp}$; teren aferent în folosință $St = 129.19 \text{ mp}$ indiviz din 2067.00 mp (Lot A) contur (1,2,3,4,9,1) obținut prin dezmembrarea corpului de proprietate, format din teren pe contur (1,2,3,.....8,9,1) cu suprafața de $S = 3424.00 \text{ mp}$ și construcția CI cu $Sc = 566.30 \text{ mp}$ (suprafață construită diferă față de cea intabulată $Sc = 549.00 \text{ mp}$, făcându-se acum corecția necesară, acestea fiind dimensiunile reale ale clădirii). Corpul de propr. are nr. cad. prov.432, înscris în CF nr.1047 a localității Cămpina. Rest proprietate Lot B cu $St = 294.00 \text{ mp}$ și Lot C cu $St = 1063.00 \text{ mp}$ Corpul de proprietate este situat Mun. Cămpina, str. Căminari, nr.17, ap.9 jud. Prahova.

S.C. ARHICAD GEOTECH SRL Mun. Campina str. Tabla Butii nr.18 Bj. 856, parter, ap.3 jud. Prahova AUTORIZATIE SERIA B 445 Tel. 0241/374629; 0729/889955		OBIECT: Înstrăinare apartament nr.9 LOCALITATEA: mun. Campina, str. [redacted]
PERSOANA FIZICĂ AUTORIZATĂ STOICESCU DOINA AUTORIZATIE SERIA B NR. 3470 O.N.C.C.		PROPRIETAR: S.C. APASCO S.A. - cu sediul în Com. Măneciu, str. Tabla Butii, nr.283, Jud. Prahova DOBÂNDITOR: [redacted]



CONTRACT

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros

Nr. _____ data _____

I. PĂRȚILE

Art.1.

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

2. SUPERFICIAR: D-na [redacted] cu domiciliul în Municipiul Câmpina, str. [redacted]

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

2.1. Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 294,00 m.p. situat în Municipiul Câmpina, str. [redacted] Nr.cadastral 4 [redacted] identificat conform Anexei la prezentul contract, în favoarea [redacted] cu domiciliul în Municipiul Câmpina, [redacted] se realizează în vederea intrării în legalitate.

2.2. Dreptul de suprafață se exercită în limitele și condițiile prezentului act constitutiv.

2.3. Exercițarea dreptului de suprafață este delimitată de suprafața de teren necesară exploatării construcțiilor în raport de coeficienții urbanistici.

2.4. Predarea, respectiv primirea terenului se face în baza contractului încheiat, prin proces-verbal semnat de către proprietar și superficialar.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o durată de **50 de ani** de la data semnării prezentului contract, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4.

4.1. Constituirea dreptului de suprafață pentru suprafața de 294,00 m.p. se va realiza cu plata unei prestații în valoare de 423,36 euro/an (171 lei/m.p., echivalent a 36 euro/m.p.), plătită pe o perioadă de 25 ani, în lei, la cursul valutar BNR, leu-euro, din ziua efectuării plății.

4.2. Contravaloarea prestației se va plăti anual, până la data de 31 martie, iar pentru primul an, valoarea corespunzătoare până la 31 decembrie, la semnarea Contractului privind constituirea dreptului de suprafață.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5.

5.1. Proprietarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să inspecteze terenul ce face obiectul prezentului contract verificând modul de respectare a obligațiilor asumate de superficial, cu notificarea prealabilă a acestuia;

b) să predea bunul pentru care a fost constituit dreptul de superficie la termenul convenit și la locul unde se găsea în momentul contractării;

c) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea superficialului în folosința bunului;

d) să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului care le împiedică întrebuințarea.

5.2. Superficiarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să folosească terenul, numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de realizarea construcțiilor și în condițiile legii;

b) să exploateze în mod direct pe riscul și răspundera sa terenul, conform legislației în vigoare din domeniu;

c) să înscrie în cartea funciară dreptul de superficie;

d) să realizeze demersurile și să suporte cheltuielile pentru autentificarea Contractului de superficie și notarea în Cartea funciară;

e) să folosească în perioada contractului bunul care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

f) să solicite emiterea autorizației de construire în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de superficie a terenului;

g) să nu producă pagube proprietarilor din vecinătate și să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora.

VI. FORȚA MAJORĂ

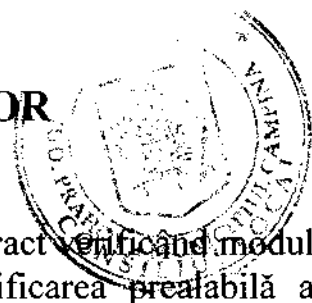
Art.6.

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

6.2. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea, care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

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

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



VII. MODIFICAREA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.7.

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

7.2. Prezentul contract poate înceta pentru una din următoarele cauze:

- la expirarea termenului;
- prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- prin acordul scris al ambelor părți;
- în alte cauze prevăzute de lege.

7.3. Contractul se poate rezilia unilateral de fiecare dintre părți, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei formalități dacă una dintre acestea, în mod nejustificat nu-și respectă oricare din obligațiile prezentului contract și nu remediază într-un termen de 30 de zile de la data la care a fost notificată în acest sens, menționând caracteristicile acestei încălcări, cu daune interese, după caz.

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

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

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

VIII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.8.

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

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

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

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

IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR, CLAUZE GENERALE

Art.9.

9.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului contract

se va soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar de către instanțele judecătorești competente.

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

Art.10

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

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

**PROPRIETAR,
MUNICIPIUL CÂMPINA
PRIMAR,
ing.Tiseanu Horia Laurențiu**

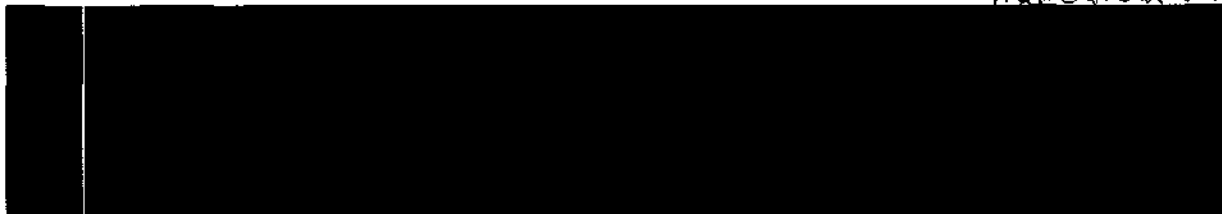
SUPERFICIAR,



**SECRETAR,
jr.Moldoveanu Elena**

**AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ,
jr.Anton Iulian**

ANEXA NR.3
la H.C.L. nr. 55
din 26 MAIE 2020
Președintele sedinței,
Căpitan



Sediu:	Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
Contact:	Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
CIF:	24636618
E-Mail:	ec.vconstantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 294 mp

Amplasament: mun. Campina jud. Prahova

Client: MUNICIPIUL CAMPINA
Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA
Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat

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

DATA : DECEMBRIE 2019

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan cc in suprafata de 294 mp -

Amplasament: mun. Campina, str.

Client/ Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul in mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, prin reprezentantul sau legal primar ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2018:

- SEV 100 - CADRU GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTAREA ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;

Data evaluării: 28.10.2019

Data emiterii raportului de evaluare: 05.12.2019

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.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 294 mp	50.274	171

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 294 mp	10.584	36

Opinia evaluatorului

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



NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 294 mp	50.274	171

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 294 mp	10.584	36

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 generale, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE



Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati
Scopul evaluarii
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluarii
Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea
Ipoteze si ipoteze special
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Declaratia de conformitate
Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
Descrierea situatiei juridice
Descrierea terenului
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare
Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)
Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI– Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

Capitolul VII- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI



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

- ✓ 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 generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ✓ 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) editia 2018.
- ✓ 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 asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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

CAPITOLUL II – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

P.F.A. CONSTANTIN VALERICĂ cu sediul in mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova, tel/fax : 0244 332 177, CIF RO 24636618, reprezentata de Constantin Valerică avand calitatea de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, specializari – EI, EPI si EBM, legitimatia nr. 11667 si Expert tehnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat

Client/Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul in mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, prin reprezentantul sau legal primar ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI (IN AFARA DE PROPRIETAR/CLIENT) : nu este cazul.

2.3. SCOPUL EVALUARII : in vederea vanzarii.

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

Obiectul evaluarii: teren intravilan cc in suprafata de 294 mp -

Amplasament: mun. Campina, ud. Prahova.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoarea de piata" conform :

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2018:

- SEV 100 - CADRU GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTAREA ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;

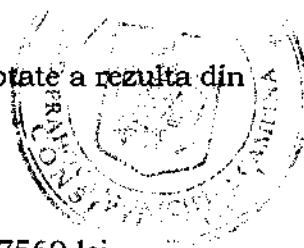
"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

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”.

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



2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 28.10.2019, curs BNR: 1Euro = 4,7569 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 05.12.2019.

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 28.10.2019, in prezenta reprezentantului clientului, domnul Hodoboc Daniel.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimate in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor speciale specifice 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 2018

- SEV 100 - CADRUL GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTARE ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- 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 constatările 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: Extras de carte funciara pentru informare nr. 18741/31.07.2019, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE

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:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda grantii 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;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- 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 acelor 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: 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 cordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala 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 că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAN (SEV) editia 2018**, ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și 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 28.10.2019, este cel afisat de BNR si anume 4,7569 lei/euro.

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] jud. Prahova, zona cu caracter rezidential - cartier Voila, in vecinatati aflandu-se case de locuit, unitati de invatamant, unitati de productie, terenuri libere.

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine **MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat**, cf : Extras de carte funciara pentru informare nr. 18741/31.07.2019, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare ;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata totala masurata: 294 mp;
- Categoria de folosinta: intravilan cc;
- Forma amplasamentului: aprox. regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plana;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare de care dispune zona de amplasament sunt pe teren;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: covor vegetal, imprejmuit cu gard;
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat intr-o zona semicentrala a mun. Campina. Terenul are deschidere la drum amenajat asfaltat de 6,61 mp.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: nu este cazul .

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): Nu este cunoscut in prezent daca Imobilul SUBIECT este oferat spre vanzare, sau daca exista un interes din partea unor potentiali cumparatori sau demararii de astfel de negocieri, pe piata libera.

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale dar si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

CAPITOLUL IV – ANALIZA PIETEI

4.1. 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.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenurile libere, situate in loc. Campina.

Pe piata din Campina exista cerere pentru imobile – terenuri libere, dar la preturi rezonabile si care satisfac nevoia eventualilor cumparatori.

4.2. ANALIZA OFERTEI

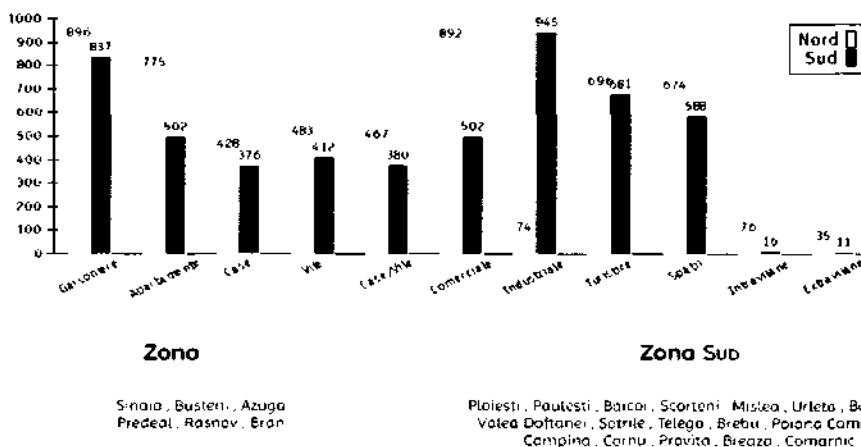
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferte cu terenuri libere in Campina sunt reduse, marea majoritate fiind ocupate de constructii.

Din analiza pietei, terenurile cu destinatie rezidentiala in zona analizata sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 32-35 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, forma si de utilitatile la care are acces.

Mai jos este o situatie cu media preturilor intravilane, la mun. Campina .

Media preturilor in euro/mp pe Valea Prahovei - 03 Dec 2019 / 08:33:09
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro

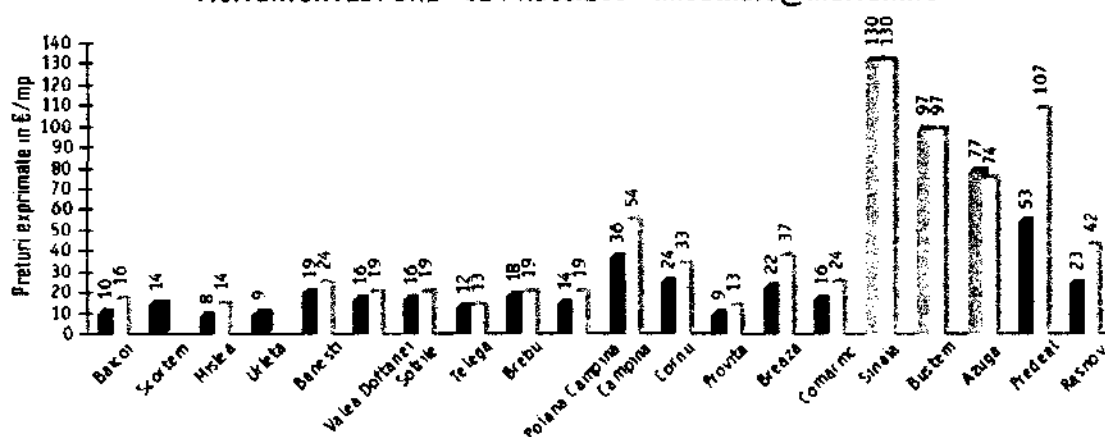


- Garsoniere: 896 €/m²;
- Apartamente: 775 €/m²;
- Case: 428 €/m²;
- Vile: 553 €/m²;
- Case/Vile: 533 €/m²;
- Spatii Comerciale: 892 €/m²;
- Spatii Industriale: 74 €/m²;
- Spatii Turistice: 733 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 705 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 76 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 35 €/m²;

- Garsoniere: 837 €/m²;
- Apartamente: 574 €/m²;
- Case: 431 €/m²;
- Vile: 435 €/m²;
- Case/Vile: 421 €/m²;
- Spatii Comerciale: 502 €/m²;
- Spatii Industriale: 0 €/m²;
- Spatii Turistice: 681 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 470 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 20 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 16 €/m²;



MEDIA preturilor la TERENURI INTRAVILANE pe 03 Dec 2019 / 08:55:21
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



AURIU indica valori regasite in raport ROSU indica valori normale, sub media din raport, iar VERDE indica valori peste medie.

4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

In prezent oferta potentiala de terenuri libere intravilane este mai mica comparativ cu cererea existenta pe piata.

Cererea fiind mare, aceasta piata ar trebui considerata o piata a vanzatorilor cu preturi destul de mari pentru puterea de cumparare a locuitorilor, inasa pentru a beneficia de facilitatile acestei zone, pentru atingerea satisfactiei dorite, a prestigiului si a dorintei de intimitate, segmentul de populatie vizat, ar putea fi dispus sa plateasca pretul cerut, pret similar cu imobile de acelasi fel dar din zone cotate ca fiind mai bune, mentinandu-se astfel o valoare ridicata a proprietatilor.

La nivelul loc. Campina, la acest moment, nu se poate vorbi de o piata imobiliara functionala pe care sa se efectueze tranzactii regulate si care sa poata oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare al imobilelor de tip teren liber rezidential.

Numarul de tranzactii este redus, in marea lor majoritate fiind tranzactii fortuite, fara a indeplini conditia de marketing adecvat.

Se apreciaza ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren liber, la data prezentului raport de evaluare este o piata a cumparatorului.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea ~~relatiilor~~ dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piata imobiliara – “cea mai buna utilizare”, care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatilor imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire si va genera ipoteze de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca fiind «utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare».

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca 4 criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisa legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva si conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Succesiunea aplicării testelor pentru fiecare potențială utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legală și posibilitatea fizică a utilităților 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 nu 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 presupne ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate utilizari care creaza valoare si evaluatorul poate incepe selectia de proprietati comparabile si apoi sa estimeze valoarea terenului.

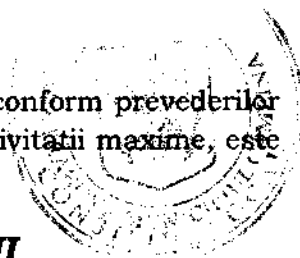
Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna schimbare actuala este considerata ca o utilizare interimara.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considrate 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 proprietatilor, dupa cum urmeaza:

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

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potientiale, 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 estimate avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimate prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respective 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 similar, in scopul evaluarii prop. subiect.

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

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

Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii, categoria localitatii	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova
Zona din localitate in care este amplasat terenul	zona semicentrala rezidentiala - similar	zona semicentrala rezidentiala - mai slaba	zona semicentrala rezidentiala - similar
Suprafata terenului [mp];	600	625	500
Deschidere (ml)	15	13	20
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Amenajat nesfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	35.00	34.00	32.00
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	oct.2019 / www.lajumate.ro	oct.2019 / www.lajumate.ro	oct. 2019 / www.olx.ro

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

In ANEXA NR. 1 este prezentata GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. In urma aplicarii ajustarilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a terenului subiect. Aceasta a fost estimata la : 50.274 LEI

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.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 294 mp	50.274	171

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 294 mp	10.584	36

Opinia evaluatorului

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

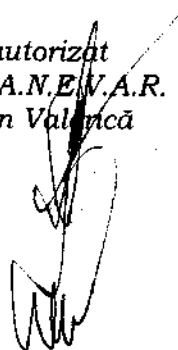
NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 294 mp	50.274	171

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 294 mp	10.584	36

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 generale, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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



ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

		Elemente specifice tranzactiei			
Preț ofertă/vanzre	EURO/mp		35.00	34.00	32.00
<i>Ajustare</i>	%		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-3.50	-3.40	-3.20
Preț tranzacție	EURO/mp		31.50	30.60	28.80
Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		31.50	30.60	28.80
Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0%	0%	0%
<i>Ajustare</i>			0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		31.50	30.60	28.80
Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		31.50	30.60	28.80
Conditii de piata	l.z.an		recent	recent	recent
<i>Ajustare</i>	%		0.0%	0.0%	0.0%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		31.50	30.60	28.80
Elemente specifice proprietatii					
Localizare: Zona amplasamentului		mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova
<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Zonare		zona semicentrala rezidentiala - zona Voila	zona semicentrala rezidentiala - similar	zona semicentrala rezidentiala - mai slaba	zona semicentrala rezidentiala - similar
<i>Ajustare</i>	%		0%	5%	0%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	1.53	0.00
Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafata	mp	294	600	625	500
<i>Ajustare</i>	%		10%	10%	5%

Ajustare	EURO/mp		3.15	3.06	1.44
Deschiderea	ml	6,61	15		
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Rețeaua edilitară (utilitati)		pe teren	la hotar	la hotar	la hotar
Ajustare	%		5%	5%	5%
Ajustare	EURO/mp		1.58	1.53	1.44
Tipul drumului de acces		Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Amenajat nesfaltat
Ajustare	%		0%	0%	15%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	4.32
Topogarfie (neregulata/regulata/plan)		aprox. regulata - plan	regulata - plan	regulata - plan	regulata - plan
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Destinatia (utilizarea terenului)		rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Interdicții construire		cf. PUG (PUZ/PUD)	NU	NU	NU
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp		4.73	6.12	7.20
Preț ajustat	EURO/mp		36.23	36.72	36.00
Ajustare totala procentuala bruta %			15%	20%	25%
Suma ajustarilor bruta (în valoare absolută)	EURO/mp		4.73	6.12	7.20
Ajustarea bruta cea mai mica (în valoare absoluta)	EURO/mp		0.15		
Pret final	EURO/mp	36.23			
Pret final rotunjit	EURO/mp	36.00			
	LEI/mp	171.2			

Pret oferta: Avand in vedere ca preturile comparabilelor sunt oferte expuse spre vanzare si variaza in functie de perioada expunerii pe piata, de abilitatile de negociere ale ambelor parti, precum si in functie de nivelul de tranzactionare si palierele valorice ale zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare este estimat de mine ca fiind de 10%, datorita pretului solicitat pe metru patrat, apropiat de un nivel tranzactionabil. Acest lucru s-a observat atat din discutiile directe cu proprietarii, cat si din informatiile publice existente pe piata.



Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de finanțare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de vânzare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile pieței (Data tranzacției): nu au fost necesare ajustari;

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: am ajustat comparabila B pozitiv deoarece acest teren este amplasat într-o zonă considerată mai slabă din punct de vedere al atractivității cumpărătorilor;

Caracteristicile fizice și tehnice - Suprafața: am ajustat comparabilele pozitiv. Terenurile mai mari se vând mai greu. Piața nu recunoaște un procent exact pentru diferența de suprafață, totul depinde de abilitățile de negociere a ambelor părți.

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Rețeaua edilitară (gaze, apă- canal, energie electric): am ajustat comparabilele pozitiv deoarece rețelele tehnico-edilitare de care dispune zona de amplasament sunt la hotar, spre deosebire de terenul subiect care are aceste rețele pe teren . Corecția reprezintă contravaloarea cu avize, manopera, necesar de materiale pentru a efectua aceste lucrări.

Tipul drumului de acces : am ajustat comparabila C pozitiv deoarece accesul la acest teren se face prin intermediul unui drum de acces amenajat nesfaltat. Această caracteristică face ca terenul să fie inferior comparabilei A și B și subiectului.

Topografie (neregulată/regulată/plan) : nu au fost necesare ajustari.

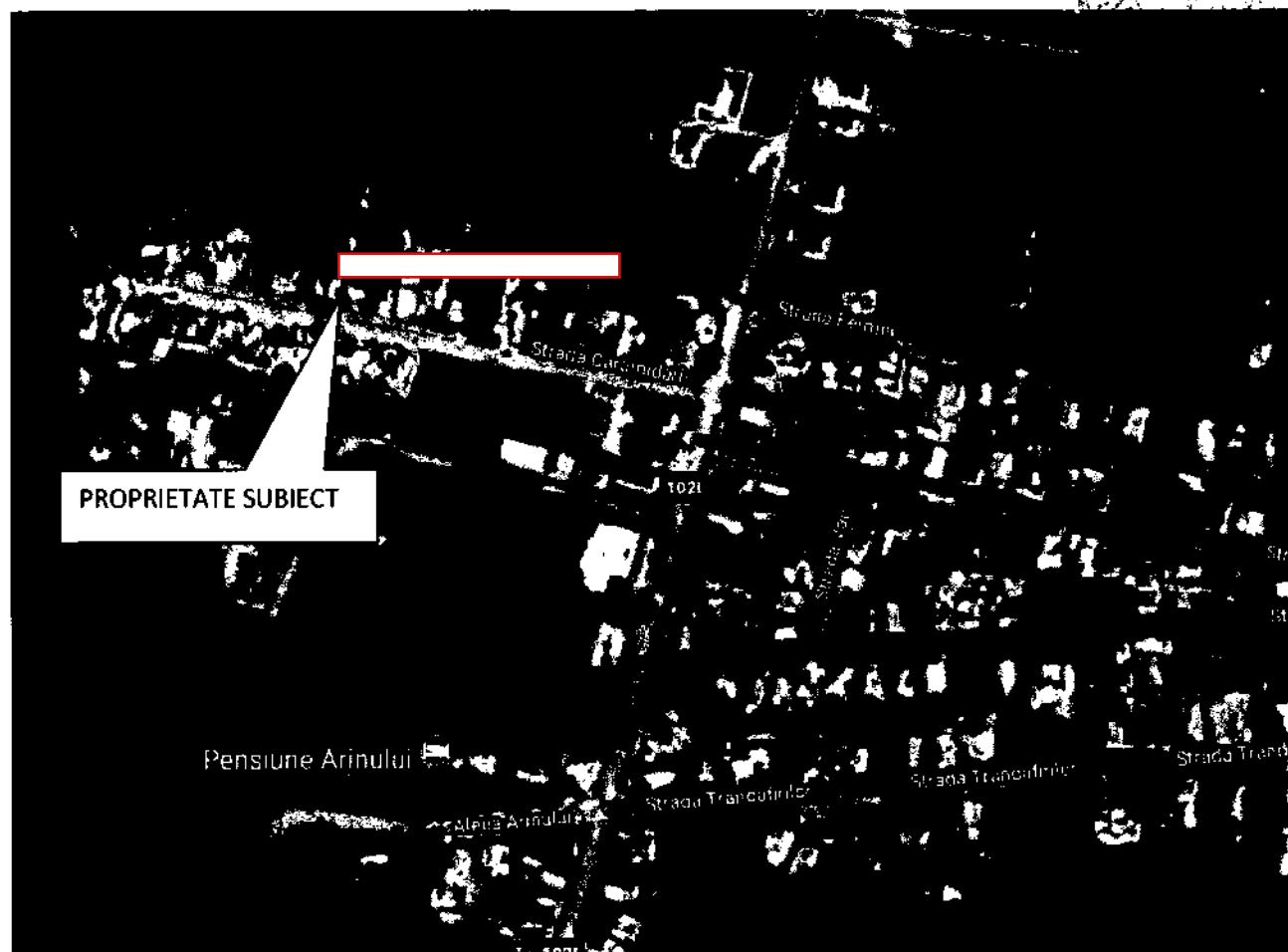
Destinația (utilizarea terenului): nu au fost necesare ajustari;

Interdicții construire : nu au fost necesare ajustari;

In concluzie $V_t =$ 36 Euro/mp
 171 Lei/mp

Astfel : 36 Euro/mp x 294 mp = 10.584 euro
 171 Lei/mp x 294 mp = 50.274 lei

ANEXA 2 – LOCALIZARE



ANEXA 3 - PLANSA FOTO

