



## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 172,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Schelelor, nr.34 C, T83, Parcela Cc 776, Nr.Cadastral 25951, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Rădulescu Marius - Renato, domiciliat în municipiul Câmpina, str.Schelelor, nr.34C**

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.63.531/21 ianuarie 2015 a d-lui consilier Enache Dragomir, prin care propune aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 172,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Schelelor, nr.34C, T83, Parcela Cc 776, Nr.Cadastral 25951, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Rădulescu Marius - Renato, domiciliat în municipiul Câmpina, str.Schelelor, nr.34 C;

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

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

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

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

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

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

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

**Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.**

**Art.1.** - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 172,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Schelelor, nr.34C, T83, Parcela Cc 776, Nr.Cadastral 25951, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Rădulescu Marius - Renato, domiciliat în municipiul Câmpina, str.Schelelor, nr.34C, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2. (1)** - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 26 euro/m.p. (fără T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

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

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

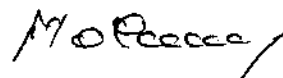
**Art.4.** - Prezenta hotărâre se comunică:

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

Președinte de ședință,  
Consilier,  
dl. Bondoc Viorel – Gheorghe



Contrasemnează,  
Secretar,  
jr. Moldoveanu Paul



Câmpina, 29 ianuarie 2015  
Nr. 10

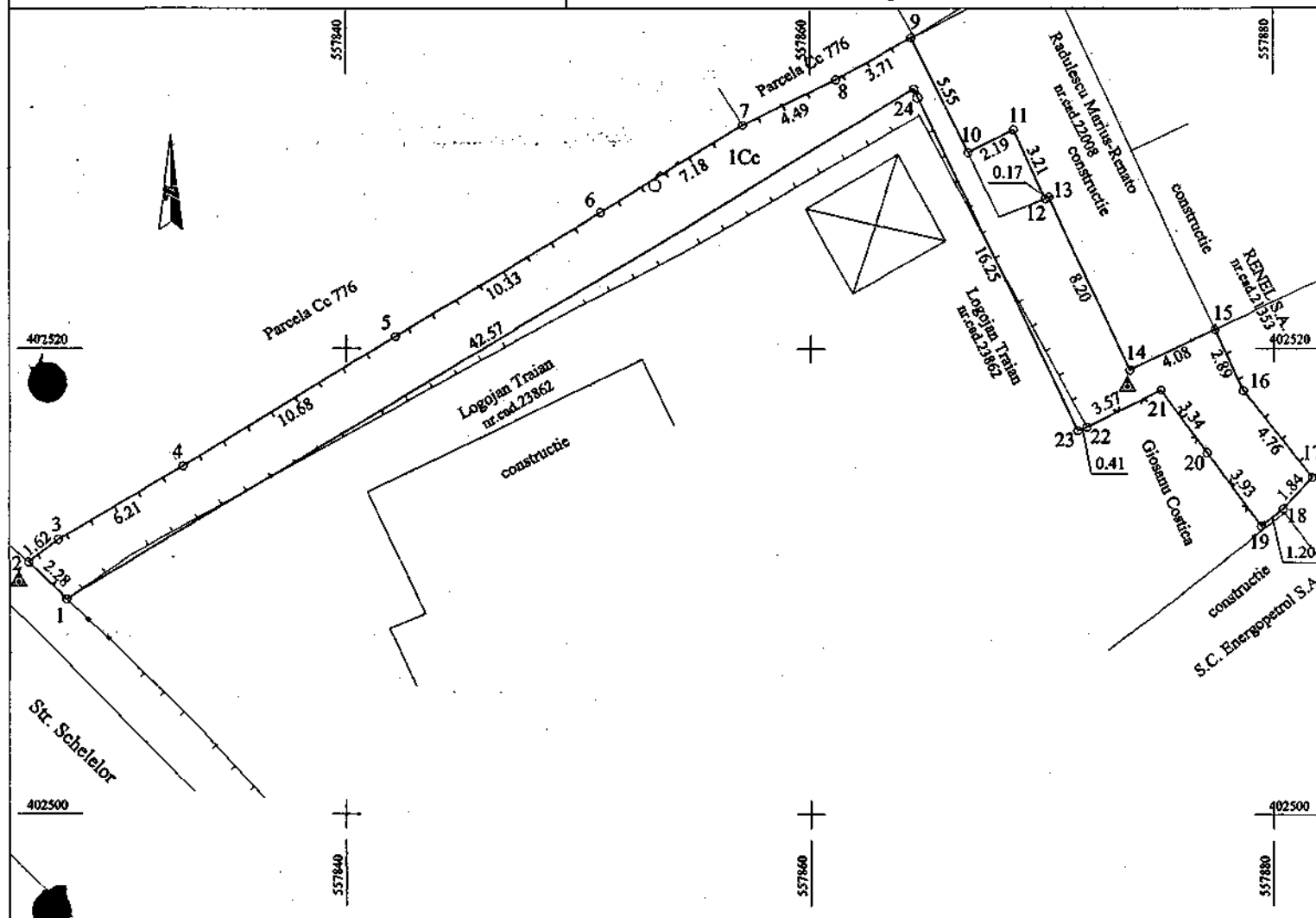
Cod FP-06-01, ver.1

## PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

ANEXA-NR. 1  
la H.C.L. nr. 16  
din 29 IANUARIE 2011  
Primăria Municipiului Campina

| Nr. cadastral      | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului                                                  |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 25951              | 172.00 mp                            | Mun. Campina, Str. Schelelor, nr. 83, Parcela Cc 776, Jud. Prahova |
| Carte Funciara nr. |                                      | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)                           |
|                    |                                      | Campina - Intravilan                                               |



## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentii                                                                                        |
|-------------|------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 172.00         | Imprejmuit partial cu gard din lemn, partial cu gard din plasa de sarma si partial fara gard. |
| Total       |                        | 172.00         |                                                                                               |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentii |
|-------|------------|----------------------------------|--------|
|       |            |                                  |        |
| Total |            |                                  |        |

Suprafata totala masurata a imobilului = 172.00mp.

Suprafata din act = 172.00mp.

Executant: Sc Arhitect Geoton SRL  
(nume, prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Stampila si semnatura

Data 11.12.2014

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data 11.12.2014

HENIA MARIAN  
CONSILIER GR. I A

\* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.



# ENE CONSTANTA

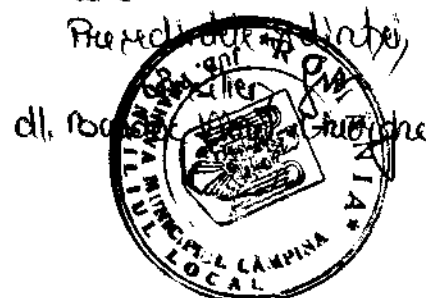
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Catre:

ORAS CAMPINA JUDET PRAHOVA

ANEXA NR. 2  
la H.C.L. nr. 10  
din 29 IANUARIE 2015



Subiect:

Raport de evaluare proprietati imobiliare

Teren intravilan in suprafata de 172 mp (rezultati din masuratori) situat in Campina strada SCHELELOR NR 34C ,tarla 83,cc 776,zona A,asfaltat

Stimati Domni,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră am efectuat raportul de evaluare cu inspectie datata 02.12.2014, în scopul de a ajunge la valoarea de piață a proprietății menționate mai sus in scopul tranzactionarii.

Această evaluare a fost efectuată exclusiv în scopul declarat, estimarea valorii de piata rezultate nu ar trebui să fie utilizata în alte scopuri sau de către orice altă parte pentru orice scop.

Raportul de evaluare a fost efectuat conform standardelor internationale de evaluare adaptate de către Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România.

**In urma realizarii raportului de evaluare am ajuns la opinia că valoarea de piață a proprietății menționate mai sus este: 20.000 lei, valoarea nu contine TVA**

Economist Constanta ENE,  
Expert Tehnic Judiciar EPI  
Expert evaluator ANEVAR  
Legitimatie nr. 12447



Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator

Legitimatie nr. 12447



## CUPRINS

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



Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



## RAPORT DE EVALUARE

### IMOBIL EVALUAT:

Teren intravilan in suprafata de 172 mp situat in Municipiul Campina, jud. Prahova



**BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA**

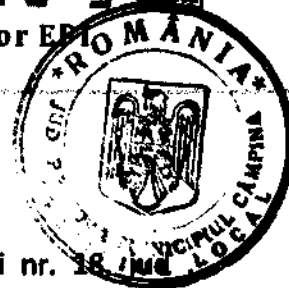
**DATA EVALUARII: 02,12,2014**

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EF  
Legitimatie nr. 12447



## SINTEZA EVALUARII

**Solicitant si beneficiar:**

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

**Proprietar:**

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

**Obiectul evaluarii:**

Proprietate imobiliara, situata in Campina, jud Prahova ,compusa din teren in suprafata de 172 mp

Drept de proprietate ce se evalueaza :

Drept integral de proprietate

**Data inspectiei: 02.12.2014**

**Data evaluarii: 03.12.2014** Cursul de schimb valutar la data evaluarii este 4.4282lei /euro. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similar, cursul de schimb si evolutia acestuia comparative cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

**Scopul evaluarii** este estimarea valorii de piata(valoare justa) in scopul tranzactionarii , cu respectarea standardelor Internationale de Evaluare SEV 2014, Gidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2014 , Glosar IVS 2014 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101 /2014 in interpretarea ANEVAR .

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

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

**VALOAREA DE PIATA** - suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere ( conform SEV 100 -2014 – Cadrul General)

Conform IFRS 13 si in special referire la participantii pe piata , la o tranzactie normala tranzactia ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca valoarea justa conform IFRA – urilor este similara, in general cu conceptual de valoare de piata, asa cum aceasta este definita si comentata in SEV 100 – Cadrul General (Aplicatii ale evaluarii – SEV 300 – evaluarea pentru raportare financiara )

**VALOAREA JUSTA**, conform standardului International de Evaluare SEV 100 – Cadrul General este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate , care reflecta interesele acelor parti.

**PIATA:**

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



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

## Abordari in evaluare

Metodologia de evaluare include, abordarea prin comparatie directa.

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

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

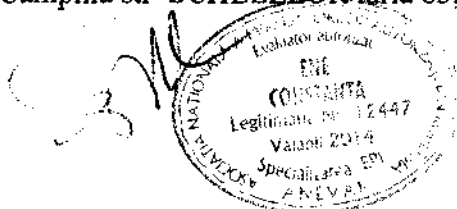
Valoarea de piata a proprietatii, estimate prin comparatie este:

| Nr crt | denumire                                           | Suprafata mp | Val euro/mp | Val totala euro | Val totala in lei |
|--------|----------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------|-------------------|
| 1      | Teren str schelelor nr 34<br>cfn, tarla 83, cc 776 | 172          | 26          | 4500            | 20.000            |
|        |                                                    |              |             |                 |                   |

*In urma analizei datelor, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusive de prevederile prezentului raport este estimata prin abordarea prin comparatii si este: La un curs de 4,4282 lei/euro rezulta o valoare totala pentru terenul de 172 mp, rotunjita de 20.000 lei. Valoarea nu contine TVA.*

Economist Constanta ENE,  
Expert Tehnic Judiciar EPI  
Expert evaluator ANEVAR

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR, tarla 83, cc 776







# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Legitimatie nr 12447



## 1. PREZENTAREA EVALUATORULUI ; CERTIFICARE

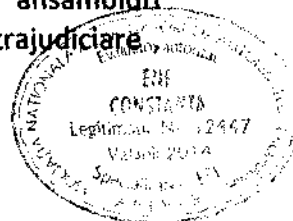
### 1.1 Prezentarea evaluatorului

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

- 2006 – Curs ANEVAR – Evaluarea proprietatilor imobiliare
- 2010 – SPIC D 10 - Evaluarea stocurilor
- 2011 – SPIC D 28- Identificarea cadastrala a proprietatii imobiliare
- 2011 – SPIC D 04 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- 2012 - Seminar de legislatie
- 2012 – SPIC - D29 – Introducerea in analiza celei mai bune utilizari
- 2012 – SPIC – D30 – Particularitati in evaluarea echipamentelor pentru garantarea imprumuturilor
- 2013 – Seminar de legislatie
- 2013-SPIC- D 36- Conceptul de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare
- 2013 – SPIC – D 33- Verificarea evaluarii
- 2014 – SPIC D39- Business/Competitive Intelligence pentru evaluator
- 2014 – SPIC C 022 – Desfasurarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara
- 2014 – inscrisa in Tabloul Expetilor tehnici judiciari ,specialitatea EPI

Am experienta in domeniu, incepand cu anul 2006 pana in prezent intocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice si fizice:

- Contract de colaborare cu SC REAG ESTATE ( evaluare pentru garantare imprumut)
- Rapoarte de evaluare pentru autoritatile locale avand ca scop exproprii , concesiuni, tranzactionari , garantii, raportare financiara
- Rapoarte de evaluare pentru persoane juridice, evaluari de proprietati imobiliare active din patrimoniul societatilor comerciale avand ca scop evaluarea si reevaluarea activelor , tranzactionari, garantii, inregistrari contabile, aport de capital, executari, lichidari, raportare financiara
- Rapoarte de evaluare pentru persoane fizice – terenuri , constructii, ansambluri imobiliare avand ca scop tranzactionari, garantii bancare , expertize extrajudiciare emigrari.



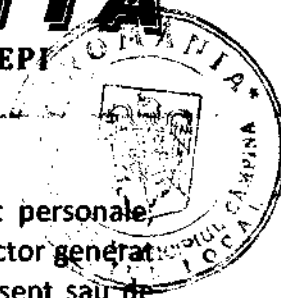
Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



## 1.2 Certificare

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

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

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor Internationale de Evaluare SEV 2014, Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2014, Glosar IVS 2014 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2014 in interpretarea ANEVAR.

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

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

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

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

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

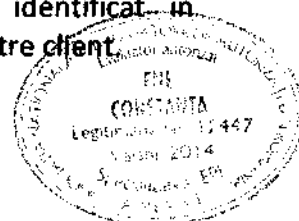
## 2. PREMIZELE EVALUARII

### 2.1. Obiectul evaluarii

Teren in suprafata de 172 mp, situat in Campina Schelelor nr 34c, fn tarla 83, cc 776, in zona de impozitare A. Terenul face parte din domeniul privat al orasului Campina, si intrare dintr strada. Canalizarea menajera este pozitionata pe calea de acces, neasfaltat.

### 2.2. Drepturi de proprietate evaluate

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



Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776



# SENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



## 2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață (valoarea justă) în scopul tranzacționării, cu respectarea standardelor Internaționale de Evaluare SEV 2014, Gidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) ediția 2014, Glosar IVS 2014 și abordarea metodologică a definițiilor și termenilor din SEV 101 /2014 în interpretarea ANEVAR.

**Data inspecției: 02,12,2014**

**Data evaluării 03,12,2014** Cursul de schimb valutar la data evaluării este 4.4282 lei/ euro.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparative cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică).

## 2.4. Solicitantul, destinatarul și proprietarul

Solicitantul și destinatarul prezentei lucrări este **Primăria Municipiului Campina** cu sediul în Campina, Str. Bdul Culturii nr. 18, jud. Prahova,

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

## 2.5. Bazele evaluării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii comparative, acesta exprimând de fapt, valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextual general al pieței. În lucrarea de față va fi estimată valoarea de piață, definită după cum urmează:

**Tip de evaluare estimată: Valoarea de piață**

**VALOAREA DE PIATĂ** – 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 (conform SEV 100 -2014- Cadrul General)

Conform IFRS 13 și în special referire la participanții pe piață, la o tranzacție normală tranzacția ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă conform IFRA – urilor este similară, în general cu conceptualul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 100 – Cadrul General (Aplicații ale evaluării – SEV 300 – evaluarea pentru raportare financiară)

**VALOAREA JUSTĂ**, conform Standardului Internațional de Evaluare SEV 100-2014- Cadrul General, este pretul estimat pentru transferul unui activ sau al unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Există șase metode recunoscute de evaluare a unui teren:

1. Comparativă vânzărilor;
2. Tehnica parcelării și dezvoltării;
3. Repartizarea (alocarea);

Teren în suprafață de 172 mp situat în Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



4. Extractia (prin scadere) , numita si abstractia ;
5. Tehnica reziduala a terenului ( capitalizarea venitului rezidual alocat terenului ) ;
6. Capitalizarea rentei funciare ( chiriei )

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

Mai trebuie retinut ca evaluarea terenurilor este de competenta profesionala a evaluatorului de proprietati imobiliare , care respecta cerintele GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Metodologia de evaluare aplicata, include abordarea prin comparatii .In principiu acestea se refera la:

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

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

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

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

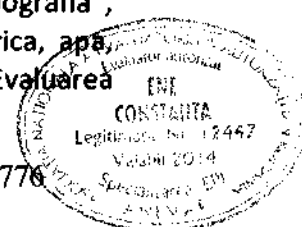
Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul.

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

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

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

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EP

Legitimatie nr. 12447



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

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

Criteriul de comparatie ales : Pret/mp.

## 2.6. Ipoteze si conditii limitative

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

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

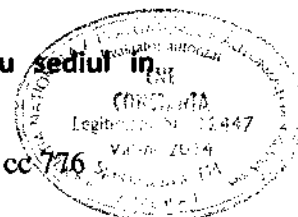
Prezenta unor substante ce degaja gaze toxice si alte material potential periculoase, poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru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

## 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. Situatia juridica

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

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776





Au fost prezentate acte cadastrale parțiale, respective planuri și fișa corpului de proprietate, fără extras de carte funciara. Se evaluează dreptul integral de proprietate asupra terenului identificat în conformitate cu documentația pusă la dispoziție de către client.

Au fost anexate în copii actele de proprietate menționate și acte cadastrale. Responsabilitatea privind aspecte juridice legate de dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru revin exclusiv în sarcina proprietarului.

### 3.2. Descrierea amplasamentului

La deplasarea în teren pentru efectuarea inspecției, au rezultat următoarele:

**ASEZARE:** Municipiul Campina este situat în județul Prahova, al 3-lea județ ca mărime al țării. Amplasată într-un adevărat amfiteatru natural, Campina se află pe două coordonate esențiale ale continentului: paralela de 45 de grade Nord (la fel cu New York-ul) și meridianul 26. Natura a distribuit în cote aproape egale toate formele de relief, dând un farmec aparte acestor meleaguri. Lanturile muntoase cu varfuri de până la 2.507m, prezintă tablouri peisagistice de excepție, de la creștele înzăpezite tot anul din împrejurimile varfului Omul, întinse pasuni alpine și până la nesfârșitele păduri seculare, toate înobilate de o bogată și variată flora și de un neasemuit fond cinegetic, patronat de capra neagră și ursul carpatin.

Campina se află pe Valea Prahovei, la 30km departare față de Ploiești (reședința județului Prahova) și a 90km de Brașov. Așezat la o altitudine medie de 450m, orașul se înscrie în zona subcarpatică. Este marginit la nord de râul Campinita, la est de râul Doftana, iar la vest de râul Prahova. Cele trei râuri au reușit să modeleze terasa Campinei, transformând-o într-o platformă triunghiulară, cu pante mai line ori mai abrupte, care se întinde pe o suprafață de 2.423 hectare, având o ușoară înclinare pe direcția nord-sud.

#### CAI DE ACCES:

1. Cu autoturismul pe DN1 (E15):
  - o București - Campina 92km;
  - o Brașov - Campina 90km;
2. Cu trenul pe magistrala feroviara București - Brașov;

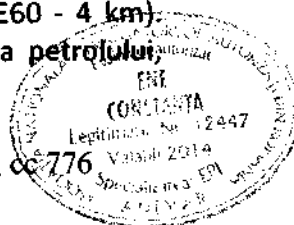
În apropiere de oraș se află comuna Bănești, după care soseaua coboară în lunca largă a Doftanei iar de pe pod, în stânga, se zărește confluența cu râul Prahova.

#### COORDONATE:

- 45°10' latitudine nordică;
- 25°42' longitudine estică;

**LOCALITĂȚI VECINE:** Bănești (E6 - 4 km), Brebu (DJ 1021 -12 km) și Cornu (E60 - 4 km). Campina - un oraș cu 38.758 de locuitori, cu o industrie complexă (rafinarea petrolului, reparații utilaje petroliere, industria lemnului etc.).

Teren în suprafață de 172 mp situat în Campina str SCHELELOR țarla 83, cc 776





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



**RELIEF:** Municipiul Campina este situat în zona colinara, ca un avanpost al subcarpatilor înaintea campiei, la cca. 1km de confluenta raului Prahova cu Doftana, pe malul stâng al Prahovei. Terasa Campinei, care domina cu 40-45 m vaile celor trei rauri care o delimitează, este modelata de o serie de dealuri, care au transformat-o într-o depresiune ferita de vanturile puternice ce bat în campie. Dealurile care înconjoara orasul au înaltime medii de 600m si un aspect ce alterneaza între colinar si fragmentat.

De-a lungul Vaii Doftanei se afia dealul Ciobul (618m); la vest, paralel cu raul Prahova se observa un lant de dealuri dintre care se evidentiaza Pitigaia (634m), iar spre nord se afia varful Poienii (672m). Dincolo de raul Campinita spre nord si nord-est se reliefeaza dealul Cornului, dintre care varful Voila (675m) detine suprematia. Trecerea de la campie spre raurile care o delimiteaza se face prin versanti abrupti, uneori direct spre albia raurilor. Subcarpatii Prahovei au aspectul unui ansamblu de culmi deluroase, cu dimensiuni si orientari variate, a caror înaltime creste dinspre campie spre zona muntoasa. Cea mai mare parte a culmilor sunt înguste, multe avand înfatisarea unor creste.

**CLIMA:** Topoclimatul acestui sector în care se afla Campina are un caracter de adapost, atat fata de circulatia vistica, cat si fata de patrunderea crivatului din nord-est. Bat vanturi cu caracter de foehn. Izotermele lunii ianuarie în municipiul Campina, medii multianuale: (-60°C) - (-30°C).

**TEMPERATURA** medie multianuala este de 9,5°C. Maxima pozitiva a verii a fost de 37,1°C înregistrata în luna iulie a anului 2000, iar valoarea minima de -21°C, în luna ianuarie a anului 2002.

**AMPLITUDINI** termice extreme absolute în oras: 64,4°C. Regimul precipitatiilor este de 500 - 700 mm/an.

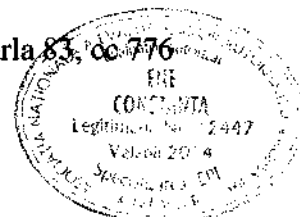
Numarul anual de zile senine: 160 - 180; viteza medie a vantului: 1,5 m/s; valoarea coeficientului solar,  $K_s = 0,32$ ; intensitatea izoseismica: 7.

Toate statisticile recomanda Campina ca fiind localitatea din Romania cu cele mai multe zile însorite pe an si cu un aer avand efecte curative.

Localitatea a fost mentionata documentar în anul 1503, iar in 1593 apare consemnata ca punct de vama pe drumul spre Transilvania. In 1663 devine targ, iar în 1864 este ridicata la rangul de oras. In 1890, la Campina se ridica prima schela petroliera din tara, iar în 1895 se construiesc rafinaria "Fabrica Noua", pe atunci cea mai mare din Europa. In 1994 orasul Campina a fost declarat municipiu. Localitatea, cu statut de targ în 1663, se dezvolta treptat, beneficiind în 1791 de prima amenajare a drumului pe Valea Prahovei, datorita trupelor austriece.

Incepand cu 1836, cand poetul Cezar Bolliac, gazduit de boierul progresist I. Campineanu, descrie frumusetile locurilor acestea. Prin Campina isi vor perinda pasii

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

nenumarate personalitati culturale: Dimitrie Bolintineanu, I. Heliade Radulescu, B. Petriceicu  
- Hasdeu, G. Cosbuc, N. Grigorescu, C-tin Istrati, Eugen Jebeleanu, Geo Bogza etc.  
care si-au legat viata si opera de aceste meleaguri.



Orasul are si astazi o viata culturala intensa si un nivel intelectual ridicat al locuitorilor sai.

## Date istorice importante:

- 1864 - Domnitorul Alexandru Ioan Cuza decreteaza statutul de oras pentru Campina;
- 1871 - Printul Stirbei devine unic proprietar al mosiei Campina;
- 1879 - Se inaugureaza calea ferata Ploiesti - Predeal;
- 1881 - Amenajarea primului stabiliment de bai saline si sulfuroase, pe platoul Gafita;
- 1895 - Incepe exploatarea moderna a titeiului, a carui prima atestare scrisa dateaza din 1697;
- 1904 - Este fondata prima scoala de maestri sonori din lume in "Casa cu grifoni";
- 1913 - La Banesti, Aurel Vlaicu se prabuseste cu avionul sau, incercand pentru a doua oara sa treaca Carpatii;
- 1919 si 1923 - Infiintarea celor doua licee, de fete, respective de baieti;
- 1970 - Infiintarea Institutului de Cercetari pentru Petrol si Gaze;

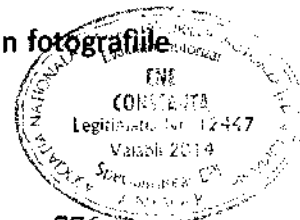
La trecerea in mileniul III, cand aniverseaza 500 de ani de la atestarea documentara, Campina se prezinta ca un oras civilizatat, modern, bine ingrijit, meritandu-si numele pe care-l primise la inceputul secolului al XX-lea: "Orasul florilor".

## OBIECTIVE TURISTICE

- MUZEUL MEMORIAL "N. GRIGORESCU";
- MUZEUL MEMORIAL "B.P. HASDEU";
- BIBLIOTECA MUNICIPALA "Dr. C. I. ISTRATI";
- CASA DE CULTURA "GEO BOGZA";
- CASA TINERETULUI;

**Clasificarea zonei :** proprietatea supusa evaluarii este situata in intravilanul municipiului Campina, in zona de impozitare C , strada neasfaltata, Zona este linistita avand in vedere faptul ca circulatia nu este intinsa, ambientul lasa impresia unei zone periferice.

- **Categoria de folosinta a terenului:** intravilan, categoria cc,
- **Utilitati :** la strada: apa, gaze, energie electrica, strada neasfaltata, canalizare menajera si pluviala.
- **Caracteristici fizice ale terenului:** plan , cu acces direct din strada. Din fotografiile anexate rezulta caracteristicile terenului .



Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776





## 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

### 4.1. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.

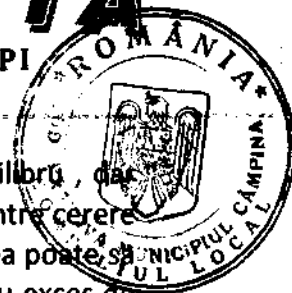
Studiind tendintele din ultimii ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate de evaluat, in domeniul imobiliar, preturile de tranzactionare sunt in scadere. Tranzactiile sunt relativ rare la preturi sub nivelul ofertelor. Piata specifica a proprietatii de evaluat este piata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

Informatiile care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost

- informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare
- informatii privind istoricul amplasamentului, furnizate de catre proprietar si preluate din documentatia existent;
- dimensiuni si suprafete care au condus la identificare de cartre documentatiile cadastrale si autorizatiilor de construire;
- informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participant pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice, locale de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

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

[www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) , [www.Mercador.ro](http://www.Mercador.ro) , [www.Tocmai.ro](http://www.Tocmai.ro) , [www.Mervani.ro](http://www.Mervani.ro)

Proprietatea imobiliara de evaluat este amplasata in intravilanul orasului Campina , judetul Prahova , cu destinatia teren pentru curti constructii. Avand in vedere caracterul specific piata specifica este restransa avand in vedere unicitatea amplasamentului si gradul de raritate fiind totodata destinata unui numar limitat de investitori , cumparatori.

Au fost selectate din piata proprietati imobiliare comparabile si anume terenuri libere , amplasate in zona si oferite la tranzactionare sau inchiriere pentru a avea informatii despre nivelul chiriilor , estimarea ratei de capitalizare(proprietati comparabile).

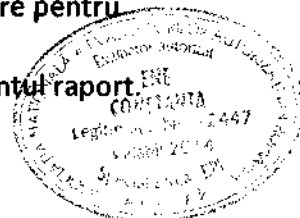
In urma investigatiilor facute de evaluator , privind piata imobiliara , in aceasta perioada si pentru acest tip de proprietate s-a constatat:

- Tendinta valorilor imobiliare (in valuta ) este in scadere lenta , prognozandu-se o evolutie descendenta si in perioada imediat urmatoare;
- In zona se inchiriaza spatii administrative cu 3-6 euro/mp, in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, amenajari, destinatie, preturile de ofertare se negociaza si ele difera de cele de inchiriere cu cca 10-20%
- in zona se inchiriaza spatii industriale cu 2-4 euro /mp in functie de amplasament , dimensiuni, utilitati, preturie de ofertare se negociaza si ele difera de cele de inchiriere cu cca 10-20%
- terenuri libere in zona se tranzactioneaza rar, iar ofertele de tranzactionare au preturi intre 20-150 euro /mp ; iar pentru inchiriere se cere intre 1-3 euro/mp, preturile de ofertare difera de preturile de vanzare cu 10-20 %.
- in zona, ofertele pentru tranzactionare de proprietati similare sunt de 20-150 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, utilitati, amenajari, destinatie.

## 4.2. Analiza ofertei

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

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



Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776



## 4.3. Analiza cererii

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

Avand in vedere aceste trasaturi ale amplasarii proprietatii si tinand cont de caracteristicile sale se poate aprecia ca pentru aceasta proprietate cererea efectiva se manifesta din partea unui numar limitat de societati comerciale , antreprenori si mai multi din partea celor ce detin in proprietate locuintele amplasate pe aceste terenuri.

## 4.4. Echilibrul pietei

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

## 5. ANALIZA DATELOR

### Procedura de evaluare; etapele parcurse

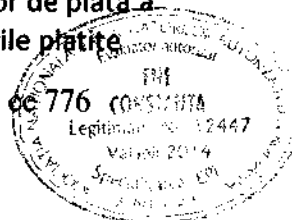
Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata abordarea prin metoda comparatiilor si abordarea pe baza venitului . Etapele parcurse:

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

### 5.1. Abordarea prin comparatii

**Metoda comparatiei vanzarilor**, se bazeaza pe principiu economic al substitutiei. Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera ca fiind libere pentru scopul evaluarii . Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinata in urma analizei preturilor de piata a terenurilor liber comparabile, pentru a cuantifica diferentele intre preturile platite

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



sau cerute pe unitatea de suprafata, cauzate de diferentele caracteristicilor specifice ale proprietatilor sau tranzactiilor (numite elemente de comparatie). S-au selectat proprietati comparabile, teren liber, oferite spre tranzactionare in zona si s-au analizat in capitolul anexe (1,2,3,). Analiza datelor comparabile este prezentata in ANEXA 1. S-au facut corectii pentru caracteristici fizice amplasament, utilitati conditiile actuale suprafata, acces, ale pietei datorita mediului economic nefavorabil.

Analiza datelor s-a efectuat in ANEXA 1. Au fost selectate urmatoarele comparabile:

1. Teren, central, 846 mp, 99eur/mp, deschidere 16 ml, plan, toate utilitatile la hotar
2. Teren, semicentral, 1072 mp, 35eur/mp, deschidere 16 ml, plan, toate utilitatile la hotar
3. Teren, semicentral, 1139 mp, 34 eur/mp, deschidere 17ml, plan, toate utilitatile la hotar

## Explicatii pentru corectii.

**Pretul de oferta/vanzare:** pentru comparabilele 1, 2, 3, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10%.

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

**Localizare:** corectia pentru localizare a fost facuta la pretul validat de piata, pentru zona subiectului. S-a aplicat o corectie intre -20% procente in minus comparabilelor c1, si -10% c2 si c3, fata de subiect, deasemeni la aplicarea acestor corectii s-a avut in vedere ca zona este periferica..

**Suprafata:** Au fost aplicate corectii, functie de diferentele de marime ale terenului, dintre subiect si comparabile, deoarece piata confirma aceeaasi atractivitate pentru suprafetele de teren mai mici. La comp 1.3.2 au fost aplicate corectii de -10%

**Acces la proprietate (front stradal):** cele trei proprietati comparabile difera fata de subiect prin accesul la frontul stradal, am luat in calcul suprafetele de teren versus deschiderile stardale ale fiecareia in parte. NU am aplicat corectie

**Destinatie** Nu au fost aplicate corectii comparabilelor

**Forma:** Au fost aplicat corectii de 3 procente in plus comp c1, deoarece are o mica inclinatie fata de subiect.

**Amenajari:** Atat subiectul cat si comparabilele sunt libere deci nu au fost aplicate corectii..

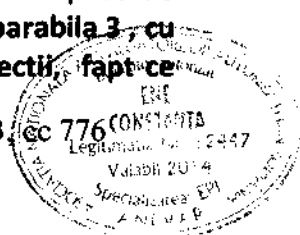
**Dreptul de proprietate:** am dat tuturor comparabilelor o corectie de 0 procente, consideran proprietate deplina.

**Utilitati:** Comparabilele noastre au toate utilitatile dar fiind terenuri virane acestea sunt la hotar, la fel si subiectul, prin urmare nu au fost aplicate corectii, decat comp c3 care are doar posibilitati.

## Rezultatul evaluarii

Rezultatele obtinute in urma analizei comparative succesive si a corectiilor impuse de diferentieri, arata ca cea mai apropiata de proprietatea de evaluat este comparabila 3, cu corectia totala procentuala bruta cea mai mica si cu numarul minim de corectii, fapt ce

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

justifica alegerea pretului unitar de 26 E/mp pentru terenul de evaluat . Astfel ca  
valabilitate la data evaluarii, valoarea de piata estimata prin aceasta metoda , pentru  
terenul in suprafata de 172 mp este : 4500 euro.  
Valoarea nu contine TVA.



## 6. Rezultatul evaluarii. Opinia evaluatorului.

Metodologia de evaluare include abordarea prin comparatii abordari considerate adecvate scopului evaluarii . Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari s-a tinut cont si la fluctuatia de piata, cerere ,oferta, cand la negociere de obicei vanzatorul obtine un prèt mai mic fata de cel cerut initial.Datele utilizate sunt pertinente si suficiente . In urma aplicarii metodelor de evaluare au rezultat urmatoarele valori:

Abordarea prin comparatii :

Vp = 20.000 lei

Valoarea nu contine TVA



Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

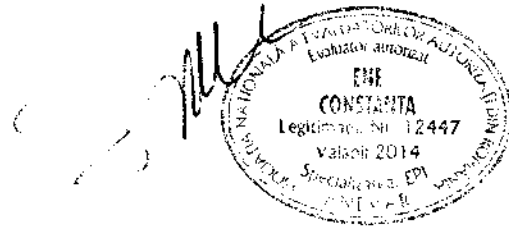
Legitimatie nr. 12447



## ANEXE La Raportul de evaluare

1. Hotararea consiliului local campina
2. ANEXA 1 abordarea prin comparatia vanzarilor
3. Harti
4. Acte cadastrale

Economist Constanta ENE,  
Expert Tehnic Judiciar EPI  
Expert evaluator ANEVAR  
Legitimatie nr 12447



Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc 776



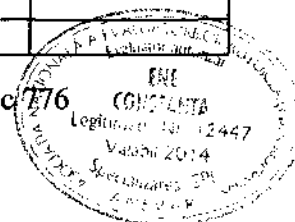
## ANEXA 1

### ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN 172 mp)

schelelor nr 34 c,t83,Cc776,zona A,asfalta,canalizare

| Elemente de comparatie                                    | Subiect     | Comp 1   | Comp 2   | Comp 3      |  |  |
|-----------------------------------------------------------|-------------|----------|----------|-------------|--|--|
| Suprafata                                                 | 172,00      | 846      | 1072     | 1039        |  |  |
| Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)                            |             | 99,00    | 35,00    | 34,00       |  |  |
| Pret de tranzactionare/preț de ofertare (-10% din oferta) |             | oferta   | oferta   | oferta      |  |  |
| Valoarea corectiei (Euro/mp)                              |             | 9,90     | 7,00     | 3,40        |  |  |
| Pret corectat                                             |             | 89,10    | 28,00    | 30,60       |  |  |
| Drept de proprietate                                      | integral    | integral | integral | integral    |  |  |
| Valoarea corectiei (Euro/mp)                              |             | 0%       | 0%       | 0%          |  |  |
| Pret corectat                                             |             | 89,10    | 28,00    | 30,60       |  |  |
| Localizare                                                | semicentral | central  | Slobozia | Semicentral |  |  |
| Valoarea corectiei (%)                                    |             | -20%     | -10%     | -10%        |  |  |
| Pret corectat                                             |             | 71,28    | 25,20    | 27,54       |  |  |
| Acces                                                     | amenajat    | amenajat | amenajat | amenajat    |  |  |
| Valoarea corectiei (%)                                    |             | 0%       | 0%       | 0%          |  |  |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)                               |             | 0,00     | 0,00     | 0,00        |  |  |
| Pret corectat                                             |             | 71,28    | 25,20    | 27,54       |  |  |
| Destinatia                                                | cc          | cc       | cc       | cc          |  |  |
| Valoarea corectiei (eur/mp)                               |             | 0%       | 0%       | 0%          |  |  |
| Pret corectat                                             |             | 71,28    | 25,20    | 27,54       |  |  |

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR tarla 83, cc





| Utilitati                       | a,g,l,c    | similar         | posibilitati | fara c     |
|---------------------------------|------------|-----------------|--------------|------------|
| Valoarea corectiei (EUR/mp)     |            | 0%              | 10%          | 5%         |
| Pret corectat                   |            | 71,28           | 27,72        | 28,92      |
| <b>Forma teren/<br/>riscuri</b> | plan       | inclinatie mica | similar      | similar    |
| Valoarea corectiei (%)          |            | 3%              | 0%           | 0%         |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)     |            | 2,14            | 0,00         | 0,00       |
| Pret corectat                   |            | 73,42           | 27,72        | 28,92      |
| <b>Amenajari</b>                | imprejmuit | imprejmuit      | imprejmuit   | imprejmuit |
| Valoarea corectiei (%)          |            | 0%              | 0%           | 0%         |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)     |            | 0,00            | 0,00         | 0,00       |
| Pret corectat                   |            | 73,42           | 27,72        | 28,92      |
| <b>Suprafata</b>                | 172,00     | 846,00          | 1072,00      | 1039,00    |
| Corectie procentuala            |            | -10%            | -10%         | -10%       |
| Valoarea corectiei (EUR/mp)     |            | -7,34           | -2,77        | -2,89      |
| Pret corectat                   |            | 66,08           | 24,95        |            |
| Total corectie bruta            |            | 29,40           | 8,40         |            |
| Total corectie bruta (%)        |            | 30%             | 24%          |            |

Teren in suprafata de 172 mp situat in Campina str SCHELELOR, nr 83, co 776





## EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnatul Enache Dragomir - consilier local al municipiului Câmpina, membru al Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe financiare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură., în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al municipiului Câmpina, înaintez la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 172,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Schelelor, nr.34C, T83, Parcela Cc 776, Nr.Cadastral 25951, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Rădulescu Marius - Renato, domiciliat în municipiul Câmpina, str.Schelelor, nr.34C.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-lui Rădulescu Marius - Renato, înregistrată la Primăria municipiului Câmpina sub nr.964/15 ianuarie 2014 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 172,00 m.p., teren pe care-l deține în baza unui contract de închiriere, ca și teren curți-construcții, conform contractului de închiriere nr.13.185/15 septembrie 2005, prelungit prin act adițional.

Conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluatorul autorizat, Ene Constanța, pentru suprafața de 172,00 m.p., prețul terenului este de 26 euro/m.p., fără T.V.A., iar plata acestuia se va face la încheierea contractului autentic de vânzare - cumpărare.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b), art.45, alin.(3), art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(3) și alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

Consilier,  
Enache Dragomir



edit.I.G.