



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului în suprafață de 384,00 m.p., aferent locuinței, situat în Municipiul Câmpina, [redacted]
n [redacted], prin exercitarea dreptului de preemțiune
de către d-na [redacted]

Având în vedere expunerea de motive nr.68.578/18 februarie 2019 a membrilor Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului în suprafață de 384,00 m.p., aferent locuinței, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na [redacted]

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.68.601/21 februarie 2019, promovat de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.68.589/21 februarie 2019, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.68.590/21 februarie 2019, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.68.609/21 februarie 2019, promovat de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul secretarului Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.68.630/22 februarie 2019;
- Notele de fundamentare ale Serviciului administrarea domeniului public și privat, înregistrate sub nr.17.796/29.06.2018 și nr. 20.805/2.08.2018;

În raport de Decizia nr.3/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție;

În conformitate cu prevederile:

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

În temeiul art.115, alin.(1), lit."b", coroborat cu art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului în suprafață de 384,00 m.p., aferent locuinței, situat în Municipiul Câmpina, Nr.Cadastra [redacted] în exercitarea dreptului de preemțiune [redacted]

[redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 42,84 euro/m.p. (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

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

(3) – Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 60 de zile de la data adoptării prezentei, nu se încheie actul autentic de vânzare – cumpărare.

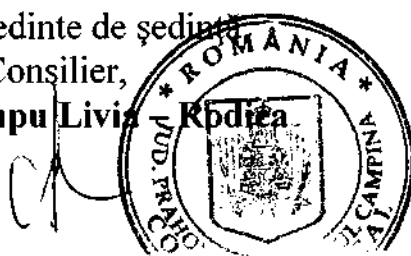
Art.3. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, d-na Tomescu Mioara va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. – Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, poate împuternici, în condițiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate sau consilierul juridic din aparatul permanent al Consiliului local, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina contractul de vânzare – cumpărare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitant.

Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- D-nei Tomescu Mioara.

Președinte de ședință
Consilier,
d-na Lupu Livia



Contrasemnează,
Secretar,
jr.Moldoveanu Elena

Câmpina, 26 februarie 2019

Nr. 28

Cod FP-06-01, ver.1

Scara 1 : 200

ANEXA NR. 1

la H. C. L. on 28

20 feb. 2019
vandaag

Sensitivity

CH-90 LUGL VICI
ROMA



2)

402786

100

100

1

Conclusioni

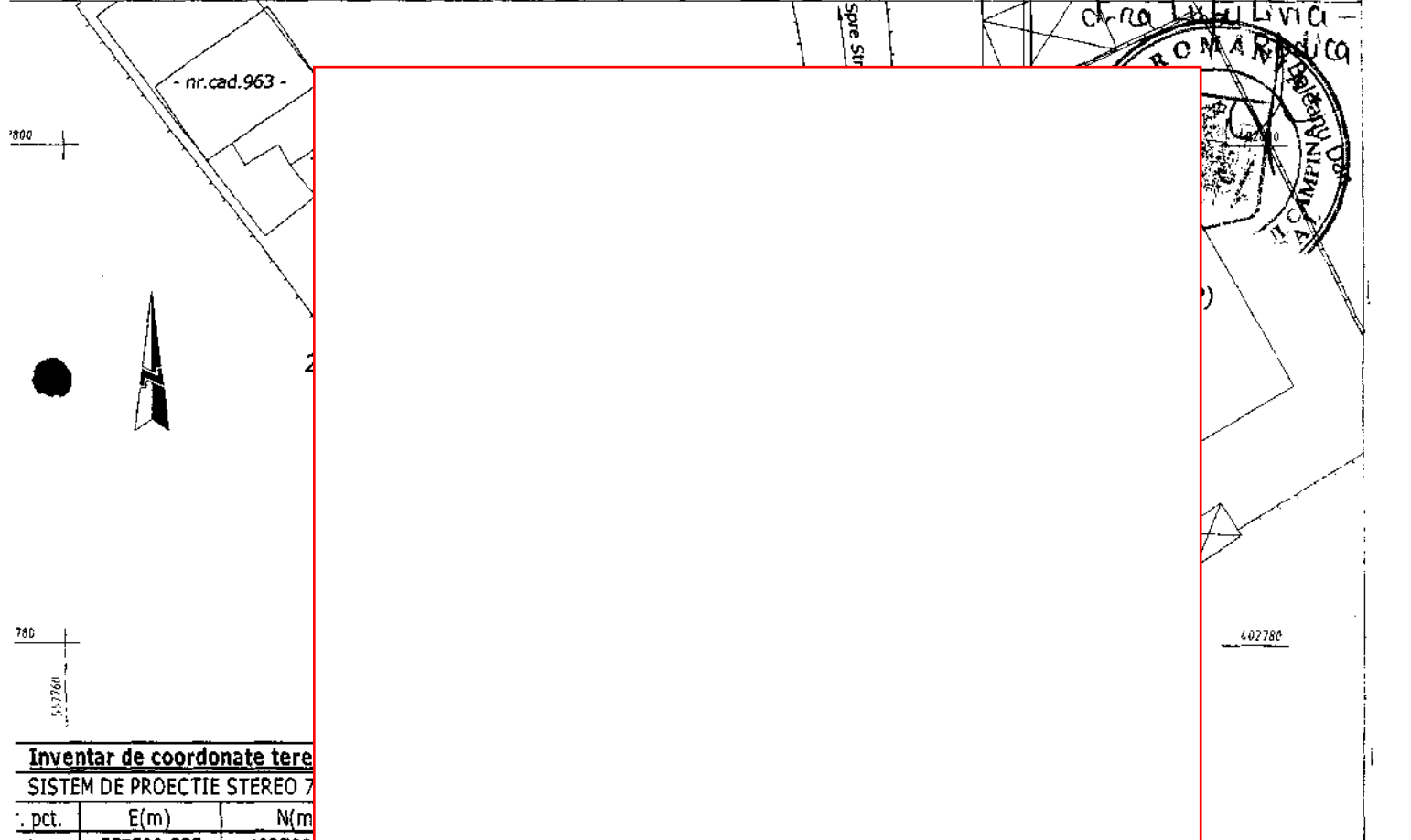
cu gard din lemn,
in plasa de sarma si
fara gard

Discussion

... în măsurători și

in baza de date

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	la H. C. L. nr. 28
	384.00 mp		nr. 26 feb. 2019
Carte Funciara nr.	U.A.T.	Mun. Campina - Intravilan	Consilier



Inventar de coordonate teren
SISTEM DE PROECȚIE STEREO 7

pct.	E(m)	N(m)
1	557790.557	402799
2	557791.015	402798
3	557796.267	402790
4	557801.849	402780
5	557794.185	402776
6	557789.095	402773
7	557785.987	402771
8	557784.494	402771
9	557782.843	402774
10	557788.322	402777
11	557780.812	402788
12	557778.921	402787
13	557778.170	402788
14	557776.086	402787
15	557781.989	402779
16	557780.312	402777
17	557778.286	402780
18	557774.426	402786
19	557773.592	402787
20	557771.373	402791
21	557773.017	402792
22	557776.122	402794
23	557778.447	402796
24	557780.618	402792
25	557782.167	402794
26	557785.093	402795

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	384.00	nu are valoare de impozitare	Imprejmuit partial cu gard din lemn, partial cu gard din plasa de sarma si partial fara gard.
Total		384.00		

B. Date referitoare la constructii				
Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	
Total				

Executant:
Stoicescu Doina
Data: 18.03.2014

Data: 18.03.201

Executant:
Stoicescu Doina
Data: 18.03.2014

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

INGELESU CRISTINA RALUCA
CONSILIER GR. 1444

Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com

Catre :
Primaria Mun. Campina

Referitor : Evaluarea urmatorului imobil de natura teren :

Teren intravilan curti constructii s
S – 384 mp, CF(NC)

Raportul de evaluare contine 13 pag.,5 anexe,7 fotografii si opinia evaluatorului care astazi 19.09.2018 indica valoare de piata :

Teren intravilan curti constructii s
S – 384 mp, CF(NC)

Valoare unitara = 199.31 lei/mp [42.84 E/mp]
Valoare teren 384 mp = 76535 lei / 16451 Euro
1 Euro 19.09.2018 = 4.6524 lei

Evaluator autorizat
Dipl.ec.ing. Mocanu Iulian



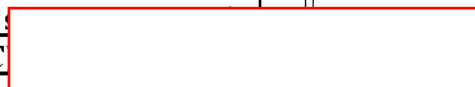
Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vaslui
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Teren intravilan curti constructii
S – 384 mp, CF(NC



BENEFICIAR : Primaria mun. Campina

PROPRIETAR: Primaria mun. Campina

EVALUATOR : Mocanu Iulian

DATA EVALUARII: 19.09.2018



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



SINTEZA EVALUARII

Beneficiar :

Primaria Municipiului Campina
Bulevardul Culturii nr. 18, mun. Campina, jud. Prahova

Executant :

Expert evaluator Mocanu Iulian

Obiectul evaluarii

Bunul imobil :

Teren intravilan curti constructii s

S – 384 mp, CF(NC)

Scopul evaluarii

Stabilirea valorii de piata .

Data evaluarii

19.09.2018

1 E = 4.6524 lei

Data inspectiei :

19.09. 2018

Rezultatul evaluarii

Teren intravilan curti constructii s

S – 384 mp, CF(NC)

Valoare unitara = 199,31 lei/mp [42.84 E/mp]

Valoare teren 384 mp = 76535 lei / 16451 Euro

1 Euro 19.09.2018 = 4.6524 lei

Evaluator autorizat
Dipl. ec. ing. Mocanu Iulian



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



DECLARATIA DE CONFORMITATE

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2018 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE; GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2018, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in CODUL DEONTOLOGIC AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA –aferent indeplinirii misiunii.

Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele, metodologiile si recomandarile ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA.

Evaluator autorizat
dipl.ec.ing.Mocanu Iulian



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



2. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice ; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate ;
- Informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice, fara ca acesta sa ofere nici o garantie asupra preciziei lor ;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor ;
- Se presupune ca bunurile sunt in concordanta cu toate regelementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport ;
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale, regionale sau nationale au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare dintre utilizarile pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport.
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile a bunurilor ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluarea s-a efectuat presupunand vanzarea cu plata integrala la data tranzactiei;
- Estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere bunurile in intregime si orice impartire sau divizare in drepturi partiale va anula valoarea estimata, daca acestea nu au fost evidentiata in prezentul raport;
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raportul de evaluare se bazeaza pe conditiile curente de pe piata de la data efectiva a evaluarii, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt .
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata sunt reprezentate de factori economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport de cele existente la data intocmirii raportului de evaluare
- Evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta anterioara sau sa depuna marturie in Instanta ;
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma , fara aprobarea scrisa a evaluatorului
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator ; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este trimis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

2.11 Clauze de nepublicare si confidentialitate

Acest raport este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit. Acest raport nu poate fi publicat integral sau partial, nu se poate face referinta asupra acestuia, valorii incluse in raport, a numelui si afilierea profesionala a evaluatorului fara acordul scris a acestuia.



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



3.OBIECTUL,SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI

Obiectul

Bunul imobil :

Teren intravilan curti constructii s
S – 384 mp, CF(NC)

Scopul

Stabilirea valorii de piata

Utilizarea raportului

Raportul de evaluare al bunurilor imobile este destinat Primariei Municipiului Campina.

4.BAZA DE EVALUARE,TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii : valoare de piata

Valoarea de piata :valoarea de piata este suma estimata pe care un bun ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda intr-o tranzactie libera (nepartinitoare) dupa un marketing adecvat in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza prudent si fara constrangere.

5.DATA ESTIMARII VALORII

19.09.2018

6.MONEDA RAPORTULUI

Moneda in care se calculeaza valoarea este :

RON

EURO (fara T.V.A.)

7.DATA INSPECTIEI BUNULUI

Inspectia bunului imobil de evaluat a fost realizata in data de 19.09.2018 de catre evaluator Mocanu Iulian .

8.DATA RAPORTULUI

19.09.2018

9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

- Standardele internationale de evaluare –Standarde ANEVAR
- Informatii furnizate de catre publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare,tendinte consemnate recent pe piata
- Internet – mass media.



Ing.Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



10.DESCRIEREA JURIDICA

Terenul de 377 mp se afla in proprietatea Primariei Campina.

11.INSPECTIA Si IDENTIFICAREA

In data de 19.09.2018 in prezenta reprezentantilor Primariei Campina ,s-a facut inspectia si identificarea in teren constatandu-se urmatoarele :

Teren intravilan curti constructii

S – 384 mp, CF(NC)

Statut juridic : intravilan curti-constructii

Amplasare : str

Zonare :Teren situat in UTR9 subzona functionala Is1/L1 – subzona locuinte individuale

Regim de inaltime : P+2

POT = 40%

CUT = 1.5

Terenul este inchiriat lui conform contract de inchiriere nr 15559/17.08.2015

Certificat de urbanism nr : 304/14.09.2018

Topometrie : plan regulata

Client : Primaria Campina

Scop : vanzare

Drept de proprietate : derplin

Restrictii : nu

Conditii de finantare : la piata

Conditii de vanzare : liber-nepartinitor prin negociere directa

Utilizare posibila : rezidential

Acces : str Luceafarului,strada asfaltata fara trotuare

Utilitati : c.e,apa curenta, gaze

Constructii pe teren : nu

Indicatori de urbanism :

Regim juridic : intravilan

Categorie folosinta : curti constructii

Amplasare : UTR 9 –Is1/ L1

Regim de inaltime : P+2

POT : 40 %

CUT : 1.5

Utilizare-rezidentiala

12.ANALIZA PIETEI

12.1 Cererea

Cererea pentru astfel de terenuri este in crestere

12.2 Oferta

Oferta pentru terenul este variata,pe piata existand oferte multiple



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



12.3 Echilibrul pietei

Piata terenurilor intravilane in municipiul Campina este echilibrata, existand o multitudine de oferte si cereri in piata.

12.4 Vandabilitate

Preturile practicate pentru terenurile din zona variaza intre : 40-70 E/mp

12. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptual de cea mai buna utilizare reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata usual in una din urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber
- Cea mai buna utilizare a terenului construit

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

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim productive.

Cea mai buna utilizare – rezidentiala

13. Abordari in evaluarea bunurilor imobile

TEHNICI DE EVALUARE A TERENURILOR

- 4.1 Comparatie directa – sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi ;
- Tehnici alternative : -extractia : valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda constului de reconstructie net
 - alocarea : se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei care arata ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea termenului si valoarea proprietatii ;



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vaslui
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



- Tehnicile capitalizarii venitului : -capitalizarea directa(tehnica reziduala a terenului) :care aplica principiul echilibrului si cel al contributiei cu referiri la factorii de productie adica : teren, capital, forta de munca si management
 - capitalizarea directa(capitalizarea rentei funciare):renta funciara poate fi capitalizata cu rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a terenului;
 - actualizarea (analiza fluxului de numerar actualizat)

15.EVALUAREA PROPRIU-ZISA

Teren intravilan curti constructii str.

Fisa de informatii colectate

Element de comparatie	Subiect	Comparabila C1	Comparabila C2
Suprafata	384	414	500
Prêt E/mp		60.4	70
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata
Tipul vanzarii	Liber/independent	Liber –prin ag	Liber –prin ag
Conditii de piata	Curent	Curent	Curent
Localizare	central	central	central
Regim juridic	intravilan	similar	similar
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
Amenajari exterioare	Str asfaltata	Str. Asfaltata+trotuare	Str. Asfaltata+trotuare
Topografie	Plan-drept	Plan-drept	Plan-drept
Forma in plan	regulata	regulat	regulat
Utilitati	Apa,c.e.,gaze	Apa,c.e.,gaze,canalizare	Apa,c.e.,gaze,canalizare
Constructii pe teren	nu	nu	da
Utilizare	rezidentiala	Rezidentiala/servicii	Rezidentiala

Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

Comparabila 1 – Anexa 3

Comparabila 2 – Anexa 4

1. Drept de proprietate
2. Conditii de finantare
3. Conditii de vanzare
4. Conditii piata
- 5.Restrictii legale
6. Localizare
7. Suprafata
8. Regim juridic



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



9. Categorie de folosinta
10. Amenajari exterioare
11. Topografie / relief
- 12 Forma in plan
13. Utilitati
14. Utilizare
15. Edificii pe teren

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Identificare	Teren	Teren Campina central	Teren Campina central
Pret de vanzare E/mp		60.4	70
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		10%	10%
Pret dupa ajustare		54.36	63
Elemente de comparatie			
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin
Ajustare %/E		0	0
Pret ajustat E/mp		54.36	63
Conditii de finantare	Normal	Normal	Normal
Ajustare %/E		0	0
Pret ajustat E/mp		54.36	63
Restrictii legale	nu	nu	nu
Ajustare %/E		0	0
Pret ajustat E/mp		54.36	63
Conditii de piata	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare %/E		0	0
Pret ajustat E/mp		54.36	63
Conditii de vanzare	liber	Liber/prin ag,	Liber/Prin ag.
Ajustare %/E		-3%/-1.63	-3%/-1.89
Pret ajustat E/mp		52.73	61.11
Localizare	central	central	central
Ajustare %/E		0	0
Pret ajustat E/mp		52.73	61.11
Suprafata	384	414	500
Ajustare %/E		0	-2%/-1.22
Pret ajustat E/mp		52.73	59.89



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



Regim juridic	intravilan	similar	similar
Ajustare %/E		0	0
Pret ajustat E/mp		52.73	59.89
Categorie de folosinta	Curti constructii	similar	similar
Ajustare %/E		0	0
Pret ajustat E/mp		52.73	59.89
Amenajari exterioare	Str. asfaltata fara trotuare	Str. Asfaltata +trotuare	Str. Asfaltata +trotuare
Ajustare %/E		-5%/-2.64	-5%/-2.99
Pret ajustat E/mp		50.09	56.9
Topografie	Drept-plana	similar	similar
Ajustare %/E		0	0
Pret ajustat E/mp		50.09	56.9
Forma in plan	Regulata	similar	similar
Ajustare %/E		0	0
Pret ajustat E/mp		50.09	56.9
Utilitati	Fara canalizare	toate	toate
Ajustare %/E		-10%/-5.00	-10%/-5.7
Pret ajustat E/mp		45.09	51.2
Utilizare posibila	Rez.	Rez/servicii	Rez/servicii
Ajustare %/E		-5%/-2.25	-5%/-2.56
Pret ajustat E/mp		42.84	48.64
Ajustare neta pozitiva	% nr E	0/0 0	0
Ajustare neta negativa	% nr E	23/4 11.52	25/5 14.36
Ajustare bruta	% nr E	23/4 11.52	25/5 14.36

Corectiile estimate :

- cond de vanzare : vanzare lib./vanzare lib.prin ag.: -3%
- Suprafata : ± 100 mp $\Rightarrow \pm 2\%$
- Utilitati : toate/fara canalizare : -10%
- Amenajari exterioare : strada fara trotuare : -5%
- Utilizare posibila : rezidential/rezidential+servicii : - 5%

Comparabila ce are nr de corectii minime,corectia procentuala minima si corectia bruta minima da valoare de piata- valoare justa(C1)



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vaslui
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



Valoare unitara = 199.31 lei/mp { 42.84 E/mp}
1 E 19.09.2018 = 4.6524lei

Valoare teren = 199.31 lei/mp x 384 mp
= 76535 lei / 16451 Euro

Concluzii :

Opinia evaluatorului astazi 19.09. 2018 este:

Teren intravilan curti constructii

S = 384 mp, CF(NG)

Valoare unitara = 199.31 lei/mp [42.84 E/mp]

Valoare teren 384 mp = 76535 lei / 16451 Euro

1 Euro 19.09.2018 = 4.6524 lei

Evaluator autorizat
Dipl.ec.ing. Mocanu Iulian



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com



Bibliografie :

1. **Standarde de evaluare ANEVAR**
2. **Revista “Valoarea oriunde este ea” – publicatie ANEVAR**
3. **Oferte internet**

Anexe :

- Anexa 1 : Extras de CF 25573 UAT Campina
- Anexa 2 : Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Anexa 3 : Comparabila C1
- Anexa 4 : comparabila C2
- Anexa 5 : localizare prin satelite – sursa Google Maps

PREZENTAREA EVALUATORULUI
MOCANU IULIAN

- Absolvent al facultatii de Tehnologia Constructiilor de Masini din cadrul Universitatii Tehnice Gh. Asachi – Iasi – 1983.
 - Absolvent postuniversitara 1997/1998 « Optimizarea Proceselor Tehnologice in Constructia de Masini ».
 - Expert tehnic judiciar al Ministerului Justitiei – BLETJ – Tribunalul Vrancea , legitimatie nr. 33081 – 9024/94.
 - Absolvent al Scolii de inalte Studii Universitare cu specialitatea « Finante,Banci,Asigurari » - Universitatea Alexandru Ioan Cuza – 2001/2003
 - Absolvent al cursului « Experti Judiciari ai Uniunii Europene » - 2007
 - Expert evaluator : evaluari bunuri mobile
Evaluari bunuri imobile
- legitimatie ANEVAR nr. 14257
Adresa : Marasesti – Sos. Nationala , nr. 6 – cod 625200
Telefon : 0040237260012
Fax : 0040237260959
Mobil : 0726356717
E-mail : mocanuthot@yahoo.com

