

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării unui apartament din fondul locativ de stat,
în suprafață utilă totală de 40,91 m.p., situat în Municipiul Câmpina,**

[redacted], domiciliat în Municipiul Câmpina,
[redacted]

Având în vedere Referatul de aprobare nr.13.086/15 iunie 2020 al membrilor Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării unui apartament din fondul locativ de stat, în suprafață utilă totală de 40,91 m.p., situat în Municipiul Câmpina, [redacted]

[redacted] domiciliat în Municipiul Câmpina, [redacted]

- raportul nr.13.418/18 iunie 2020, promovat de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul nr.13.589/19 iunie 2020, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;

- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.13.591/19 iunie 2020;

În conformitate cu prevederile:

- art.1 și art.16 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- 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" și alin.(6), lit."b" și art.363, alin.(6) - alin.(8) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. – Aprobă Raportul de evaluare elaborat pentru apartamentul în suprafață utilă totală de 40,91 m.p., situat în Municipiul Câmpina, [redacted]

[redacted] proprietate privată a Municipiului Câmpina, conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1). - Aprobă vânzarea apartamentului din fondul locativ de stat, în suprafață utilă totală de 40,91 m.p., situat în Municipiul Câmpina, [redacted]

[redacted] domiciliat în Municipiul Câmpina, [redacted]
[redacted] identificat conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) - Aprobă prețul de vânzare a apartamentului, respectiv 23.900 euro (fără T.V.A.), pe baza Raportului de evaluare aprobat prin prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Compartimentului îndrumare asociații de proprietari;

Președinte de ședință,
Consilier,
d-na Petrovici Mihaela



Contrasemnează,
Secretar General,
jr.Moldoveanu Elena



Câmpina, 25 iunie 2020
Nr. 83

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

ANEXA NR. 1
la H.C.L. nr. 83
din 25 Iul. 2020
Prezidinte sedintei,
Con Alina
d-na Petronela
Mihaila

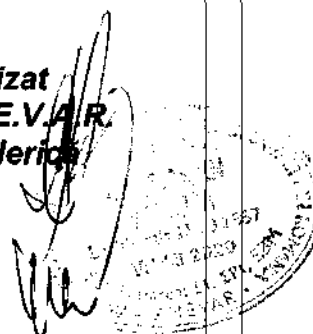
RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA APARTAMENT NR. 10



Client: MUNICIPIUL CAMPINA
Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA

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



DATA : MARTIE 2020

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

Rezumatul concluziilor importante ale raportului de evaluare

Obiectul evaluării: Proprietatea imobiliară rezidențială formată din:

APARTAMENT NR. 10: situat la etajul 2, compus din 2 camere de locuit, hol, camera, bucatarie și baie cu o suprafață utilă de 37,72 mp, împreună cu balconul în suprafață de 3,19 mp, rezultând o suprafață utilă totală de 40,91 mp, având ca părți comune subsol tehnic, casa scării, uscătorie, identificat cadastral

Adresa apartament :mun.

Client : MUNICIPIUL CAMPINA, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, prin reprezentantul sau legal primar ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

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

Dreptul de proprietate supus evaluării aparține : MUNICIPIUL CAMPINA cu sediul în Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, conform Extras de carte funciara pentru informare cu încheierea nr. releveu, documente anexate în copie prezentului raport de evaluare.

Evaluarea se face în ipoteza ca proprietatea este liberă de orice fel de sarcini.

Scopul evaluării : în vederea vânzării

Tipul valorii *Valoarea de piață, conform*

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR (SEV) 2018 :

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

Data raportului este 25.03.2020, curs BNR: 1 Euro = 4,8367 lei

Inspectia proprietatii a fost realizată în data de 25.03.2020 de evaluator Constantin Valerica în prezența reprezentantului clientului, dl Hodoboc Daniel.

Pentru estimarea proprietatii am folosit abordarea prin comparații, a rezultat următoarea valoare de piață:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață (eur)	Valoare de piață (lei)
1	APARTAMENT NR. 10	23.900	115.597

Opinia evaluatorului si concluzia asupra valorii

Astfel, in opinia evaluatorului, tinand seama de scopul prezentei evaluari, valoarea estimata a apartamentului, asa cum se prezinta la data evaluarii, este:

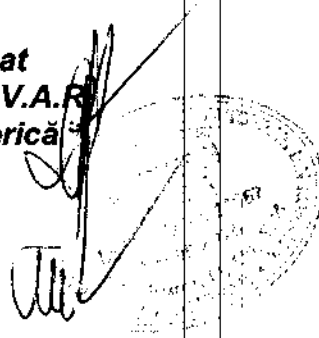
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata (eur)	Valoare de piata (lei)
1	APARTAMENT NR. 10	23.900	115.597

Valoarea nu contine tva

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- ✓ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele speciale si generale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ✓ au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- ✓ opinia finala a fost exprimata in lei si in valuta la cursul de schimb BNR de la data evaluarii;
- ✓ valoarea este o predictie;
- ✓ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ✓ valoarea este subiectiva;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori

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



Cuprins

Capitolul I – Introducere

Pagina de titlu

Declaratie de conformitate

Cuprins

Certificarea evaluatorului

Rezumatul concluziilor importante ale raportului de evaluare

Capitolul II – Identificarea problemei de evaluat si a sferei misiunii de evaluare

- 2.1. Indetificarea tipului de evaluare si a tipului de raport
- 2.2. Indetificarea clientului
- 2.3. Scopul evaluarii
- 2.4. Identificarea oricaror utilizatori desemnati (in afara de client)
- 2.5. Precizarea utilizarii desemnate (restrictii de utilizare, distribuire sau publicare)
- 2.6. Indetificarea proprietatii de evaluat
- 2.7. Indetificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.8. Tipul de valoare si definitia acesteia
- 2.9. Data efectiva a opiniei asupra valorii
- 2.10. Inspectia proprietatii
- 2.11. Data raportului
- 2.12. Natura si sursa informatiilor utilizate
- 2.13. Ipoteze generale/speciale

Capitolul III – Presentarea datelor

- 3.1. Descrierea situatiei juridice
- 3.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare
- 3.3. Istoricul subiect, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente
- 3.4. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
- 3.5. Descrierea terenului
- 3.6. Descrierea constructiei si amenajarilor
- 3.7. Analiza pietei imobiliare specifice (Studiu de vandabilitate)

Capitolul IV – Analiza datelor si concluzia asupra valorii

- 4.1. Cea mai buna utilizare
- 4.2. Aplicarea abordarilor in evaluare
 - 4.2.1. Abordarea prin comparatii
- 4.3. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

Capitolul V – Anexe

Anexe

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- ✓ Afirmările 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 Valerica**



CAPITOLUL II – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

Prezentare evaluator:

Constantin Valerică cu domiciliul în Mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova având calitatea de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, specializări – EI, EPI și EBM, legitimația nr. 11667 și Expert tehnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietății imobiliare și bunuri mobile economice.

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport:

Acest tip de evaluare se bazează pe Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – 2018, precum și pe ipotezele generale și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport de evaluare.

2.2. Identificarea clientului: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul în Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, prin reprezentantul sau legal primar ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

Destinatarul raportului de evaluare : MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul în Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, prin reprezentantul sau legal primar ing. Tiseanu Horia Laurentiu

2.3. Scopul evaluării: în vederea vânzării

2.4. Identificarea oricărui utilizatori desemnați (în afara de client) : Dl. Vintiloiu Ionel;

2.5. Precizarea utilizării desemnate (restricții de utilizare, distribuire sau publicare) :

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele care au calitatea de destinatar atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor părți din acesta, fără acordul prealabil al evaluatorului.

2.6. Obiectul evaluării: Proprietatea imobiliară rezidențială formată din:

APARTAMENT NR. 10: situat la etajul 2, compus din 2 camere de locuit, hol, camera, bucatărie și baie cu o suprafață utilă de 37,72 mp, împreună cu balconul în suprafață de 3,19 mp, rezultând o suprafață utilă totală de 40,91 mp, având ca părți comune subsol tehnic, casa scării, uscătorie, identificat cadastral sub nr. [REDACTED]

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat:

MUNICIPIUL CAMPINA cu sediul în Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, cf. Extras de carte funciara pentru informare cu nr. [REDACTED] din 06.08.2019, relevu, documente anexate în copie prezentului raport de evaluare.

2.8. Tipul de valoare și definiția acesteia:

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

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacționată pe piață.

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”

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a proprietatii asa cum este definita in **Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2018**;

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin piata - metoda comparatiei directe.

2.9. Data intocmirii raportului: 28.03.2020,

2.10. Inspectia proprietatii: a fost realizata in data de 25.03.2020 de evaluator Constantin Valerica in prezenta reprezentantului clientului, dl Hodoboc Daniel.

2.11. Data raportului : Raportul de evaluare este valabil la data de 25.03.2020, curs BNR: 1Euro = 4,8367 lei.

2.12. Natura si sursa informatiilor utilizate:

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 (SEV)

- 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;
- Metode de evaluare a proprietatilor imobiliare ;
- 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 la data evaluarii ;
- Verificarile si constatările facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, situatia apartamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva ;
- Documente referitoare la proprietate anexate in copie prezentului raport de evaluare : Extras de carte funciara pentru informare cu nr. 19159 din 06.08.2019, releveu.

2.13. Ipoteze generale si ipoteze 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 :

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Tinand cont de scopul evaluarii, proprietatea a fost evaluata in ipoteza “libera de sarcini”;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase, constatata de organe competente;
- 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 metodei 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 ;
- Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari a dreptului de proprietate sau a elementelor inscrite in extrasul de C.F. de la data punerii la dispozitie a documentelor de catre client;
- 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 ;
- Valorile estimate in prezentul raport de evaluare sunt valabile la data prezentata in raport, deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. **Identificarea proprietatii subiect:**

APARTAMENT NR. 10: situat la etajul 2, compus din 2 camere de locuit, hol, camera, bucatarie si baie cu o suprafata utila de 37,72 mp, impreuna cu balconul in suprafata de 3,19 mp, rezultand o suprafata utila totala de 40,91 mp, avand ca parti comune subsol tehnic, casa scarii, uscatorie, identificat cadastral sub nr. [redacted]

Imobilul se afla situat in Mun. Campina, [redacted]
Prahova.

3.2. **Descrierea juridica:**

Dreptul de proprietate este al MUNICIPIUL CAMPINA cu sediul in Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, conform Extras de carte funciara pentru informare cu incheierea nr. 19159 / 06.08.2019, releveu, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare. **Nu este specificata cota terenului aferent.**

3.3. **Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare :** Nu este cazul.

3.4. **Istoricul subiect, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente :**

Exista cerere de cumparare din partea dlui Vintiloiu Ionel.

3.5. **Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare :**

Amplasament: Imobilul este situat in zona semicentrala a Mun. Campina, intr-un cartier rezidential (blocuri de locuinte). In apropiere se afla str. A. I. Cuza, str. Calea Doftanei, magazine si cartiere rezidentiale.

Zona: este predominant rezidentiala.

Transport : Accesul la proprietate se face direct din str. Milcovului, strada asfaltata. Transportul in comun se afla la 5 min distanta de mers pe jos.

Dotari social-urbane : Imobilul este situat intr-o zona predominant rezidentiala (blocuri de locuinte). Deservirea cu magazine, farmacii, este la un nivel mediu.

Utilitati : existente in zona : electricitate, gaz, apa, canalizare, telefonie, cablu, internet.

3.6. Descrierea amenajarilor si constructiilor:

APARTAMENT NR. 10 - situat la etajul 2 al unui bloc cu regim de inaltime P+4E, nedecomandat, avand o suprafata utila de 37,72 mp, impreuna cu balconul in suprafata totala de 3,19 mp, rezultand o suprafata utila totala de 40,91 mp.

- An PIF: ~ 1974

- Caracteristici bloc :

- structura de rezistenta pe baza de cadre din b.a.;
- inchiderile perimetrice din beton;
- acoperisul este tip terasa cu invelitoare din carton bituminos;
- aspectul exterior : finisaje normale;
- aspectul interior: finisaje inferioare;
- probleme alimentare cu apa : nu este cazul;
- probleme alimentare cu gaze naturale : nu este cazul;
- probleme alimentare cu energie el. : nu este cazul;

- Concluzii privind constructia de baza : aspect interior si exterior - finisaje simple, utilitatile sunt complete;

Descrierea apartamentului nr. 10:

- | | | |
|--------------------|---|---|
| - Inchideri | - | beton la exterior si interior |
| - Pardoseli | - | mozaic |
| - Planseu | - | placa beton tencuit si gletuit |
| - Tamplarie | - | lemn |
| - Instalatii | - | gaze – incalzirea se face cu centrala termica pe gaze, energie electrica, apa – canal, instalatie sanitara, canalizare, internet, cablu tv. |
| - Finisaje | - | inferioare |
| - Suprafata balcon | - | 3,19 mp |
- Concluzii privind apartamentul: **finisaje inferioare (necesita renovare)**, instalatii complete

3.7. Analiza pietei imobiliare specifice (Studiu de vandabilitate) :

Piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic 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 astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare rezidentiale (apartamente) sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt lichide si de obicei procesul de vanzare este mediu.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietatilor imobiliare rezidentiale - Apartamente cu 2 camere semidecomandate in zona semicentrala.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Amplasamentul unde este dispusă proprietatea respectiv zona semicentrală a Mun. Campina, zona unde predomină proprietăți rezidențiale. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Piața imobiliară din Mun. Campina și în principal, zona semicentrală, este în interesul cumpărătorilor/investitorilor. Preturile apartamentelor rămân constante sau cresc deoarece starnesc interesul investitorilor, iar proprietarii preferă să țină preturile mari.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, nivelul cererii solvabile a este incert în ultima perioadă, blocajul fiind cauzat de criza economică a virusului COVID-19, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Atractivitatea și competitivitatea proprietății studiate provine din:

- Locație – zona semicentrală – Da
- Dispunere corespunzătoare – Da
- Dimensiuni care să asigure o funcționalitate eficientă – Nu
- Aspectul împrejurimilor – Favorabil
- Existența utilitatilor – Da

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este mare. Tendința de înrăutățire a mediului economic va influența și activitatea în acest domeniu imobiliar astfel încât este de așteptat ca în perioada următoare să se simtă o înghețare pe piața imobiliară.

A crescut în schimb calitatea spațiilor nou construite și tendința de a se renunța la materialele tradiționale de construcții, apelându-se la elemente de construcții mai ușoare, mai ieftine și cu calități tehnice mai bune.

Oferte apartamente în zona: ~ 550 - 700 euro/mp, funcție de locație, suprafață, finisaje, nivel clasificare dar tranzacțiile sunt puține, fără a avea acces la informații și la care se aplică gradul de negociere.

Concluzii : Ofertele cu astfel de imobile sunt suficiente.

Prezentarea ofertelor de vânzare a proprietăților imobiliare rezidențiale similare :

Nr. Crt.	Elemente de comparat	OFERTA 1	OFERTA 2	OFERTA 3
1	Drepturi de proprietate asupra imobilului	Drepturi depline	Drepturi depline	Drepturi depline
2	Denumirea localității	Campina	Campina	Campina
3	Zona din localitate în care este amplasată proprietatea	Zona Forestier	Ultracentral	Central
4	Decomandat/ Semidecomandat/ Nedecomandat	Nedecomandat	Nedecomandat	Nedecomandat

5	Etaj	3/P+4	4/P+4	P/P+4
7	Suprafata	42	44,91	42,11
8	An P.I.F.	1977	1975	1977
9	Sistem de incalzire	CONVECTOR	C.T.	C.T.
10	Finisaje	Normale	Superioare	Normale
11	Balcon	Nu	Da	Nu
12	Pret solicitat (euro)	31.000	31.000	25.000
13	Data si sursa informatiei	Martie 2020 www.olx.ro	Martie 2020 www.olx.ro	Martie 2020 www.mervani.ro

Echilibrul pietei

In prezent oferta potentiala de proprietati rezidentiale este in echilibru cu cererea existenta pe piata.

La acest moment, 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 rezidential.

Se apreciaza ca piata proprietatilor rezidentiale din zona analizata, la data prezentului raport de evaluare este o piata a cumparatorului, avand in vedere incertitudinea create de criza COVID-19.

CAPITOLUL 4 - ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea relatiilor dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamental 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 fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare ».

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

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.

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

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- permisa legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietatii construite).

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Analizam urmatoarele alternative posibile:

1. Utilizarea ca proprietate rezidentiala.

Avantaje: zona in care se afla proprietatea este o zona preponderent rezidentiala.

2. Utilizarea ca birou

Dezavantaje: compartimentarea si dotarile nu sunt specifice pentru spatiile de birouri .

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea actuala - rezidentiala.

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este permisa legal
- este posibila fizic
- este fezabila financiar
- este maxim productiva

CAPITOLUL 5 – EVALUAREA

5.1. Aplicarea abordarilor in evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita in prezentul raport, in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2018**;

Pentru estimarea valorii proprietatii consider necesar urmatoarele abordari:

- abordarea prin comparatii;

5.2. Abordarea prin piata

Este cea mai utilizata metoda, atunci cand exista date comparabile.

Pentru aplicarea metodei comparatiilor s-a pornit de la informatiile detinute referitor la ofertele de preturi ale unor proprietati similare.

Aceasta metoda utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi acestea cu cea de evaluat.

S-au avut in vedere o serie de factori de influenta si anume:

- categoria localitatii si amplasarea in cadrul localitatii
- functiile economico – sociale
- pozitia fata de retelele de transport
- echiparea edilitara a zonei
- caracteristicile geotehnice ale terenului

S-a optat pentru aceasta varianta deoarece pretul real al tranzactiilor este dificil de stabilit de o terta persoana, majoritatea cumparatorilor si a vanzatorilor declarand un pret modic al tranzactiei din cauza unor considerente subiective si a taxelor percepute.

In cazul de fata s-au selectat oferte de vanzare in zona respectiva, aparute in presa locala sau propuse de agentii de intermediari imobiliare si din baza de date proprie a evaluatorului, realizata de-a lungul timpului.

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile financiare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, locatia, caracteristicile fizice si economice, daca proprietatile produc venituri.

Tehnicile de identificare si cuantificare a conditiilor se clasifica in doua categorii:

- cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistica, analiza grafica, analiza evolutiei, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- calitative: analiza comparatiilor relative, interviuri personale.

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparatiilor directe asupra proprietatii subiect am utilizat analitica comparatiei directe.

Elementele comparatiei de baza sunt:

- drepturile de proprietate transmise – corectia se face pentru a reflecta diferentele intre proprietatile inchiriate cu chiria pietei si cele inchiriate sub sau peste chiria pietei;

- conditiile de finantare – corectiile sunt facute pentru situatii in care cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finantare si trebuiesc folosite calcule de echivalenta cash;
- conditiile de vanzare – conditii care reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului
- conditiile pietei – se refera la modificarile pietei ce au aparut intre momentele diferite in timp la care s-au realizat tranzactiile;
- localizarea – ajustarile se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate;
- caracteristicile fizice – corectiile se refera la diferente intre dimensiunile cladirii, calitatea constructiilor, materialele de constructie, varsta, conditia, utilitatea functionala, atractivitatea, conditiile de mediu;
- caracteristicile economice – ajustarile se refera la atribute ale proprietatii imobiliare care afecteaza profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, conditiile de inchiriere, data expirarii contractului de inchiriere, optiunile de renoire si clauzele de inchiriere.
- utilizarea – evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate;
- componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente de definire a personalitatii cladirii, afacerea ce are loc in cladire si alte elemente care nu constituie parti ale proprietatii imobiliare, dar fac parte din pret.

Acesta a fost estimat la **23.900 EUR ~ 115.597 LEI**

5.3. Abordarea prin venit

in cadrul aceste abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea imobilului.

S-a utilizat metoda bazata pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

- Venitul brut potential VBP – veniturile anuale obtinute din inchirierea imobilului;
- Grad de ocupare
- Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obtinute din inchirierea imobilului dupa deducerea din VBP a gradului de ocupare;
- Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acestuia) si variabile (utilitati, management, administrare, reparatii si intretinere – daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi).
- Rata de capitalizare - ce reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.
- Suprafetele efectiv inchiriable;
- Venitul net din exploatare VNE - venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;

Formula de calcul este: $V = VNE / c$;

Nu s-a aplicat aceasta abordare deoarece datele utilizate (rata capitalizare, grad ocupare, etc) nu au o acuratete foarte mare, existand posibilitatea de a denatura valoarea de piata.

5.4. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii.

Costul pentru a construi o constructie, la data evaluarii, poate fi calculat ca un cost de reconstrucie sau de inlocuire.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea imobiliara include:

- ⇒ constructii noi sau constructii relativ nou construite;

⇒ construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;

⇒ construcții aflate în faza de proiect;

⇒ construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Nu s-a aplicat această abordare deoarece în abordarea prin cost este dificil de determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierei existente pe piață. Aceasta se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

CAPITOLUL 6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat următoarele principii:

- valoarea este o predicție (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezintă o previziune realistă a comportamentelor forțelor ce fac piața);

- valoarea este subiectivă (piața este alcătuită din suma deciziilor subiective a celor două părți implicate în tranzacție);

- orientarea pe piață (evaluarea trebuie să reflecte piața).

Valorile rezultate în urma aplicării metodei de evaluare selectate sunt următoarele:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață (eur)	Valoare de piață (lei)
1	APARTAMENT NR. 10	23.900	115.597

Criteriile avute în vedere pentru a ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

Adecvarea,

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței;

Precizia,

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile;

Cantitatea informațiilor,

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Cantitatea informației trebuie să fie suficientă și pe baza cărora se studiază adecvarea și precizia în estimarea valorii finale.

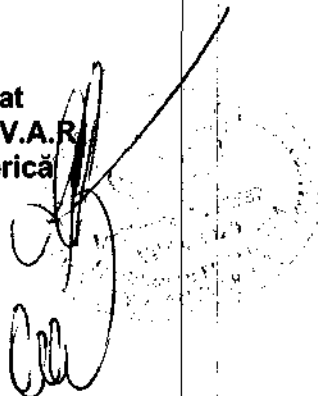
Valoarea de piață a apartamentului este cea obținută prin metoda comparației, respectiv :

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață (eur)	Valoare de piață (lei)
1	APARTAMENT NR. 10	23.900	115.597

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- ✓ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ✓ aceasta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- ✓ raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, care este cea de proprietate imobiliara rezidentiala;
- ✓ au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- ✓ opinia finala a fost exprimata in lei si in valuta la cursul de schimb BNR de la data evaluarii;
- ✓ valoarea este o predictie;
- ✓ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ✓ valoarea este subiectiva;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori

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



Abordarea prin comparatii

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile financiare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, locatia, caracteristicile fizice si economice, daca proprietatile produc venituri.

Tehnicile de identificare si cuantificare a conditiilor se clasifica in doua categorii:

- cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistica, analiza grafica, analiza evolutiei, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

- calitative: analiza comparatiilor relative, interviuri personale.

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparatiilor directe asupra proprietatii subiect am utilizat analitica comparatiei directe.

Elementele comparatiei de baza sunt:

- drepturile de proprietate transmise – corectia se face pentru a reflecta diferentele intre proprietatile inchiriate cu chiria pietei si cele inchiriate sub sau peste chiria pietei;

- conditiile de finantare – corectiile sunt facute pentru situatii in care cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finantare si trebuiesc folosite calcule de echivalenta cash;

- conditiile de vanzare – conditii care reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului

- conditiile pietei – se refera la modificarile pietei ce au aparut intre momentele diferite in timp la care s-au realizat tranzactiile;

- localizarea – ajustarile se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate;

- caracteristicile fizice – corectiile se refera la diferente intre dimensiunile cladirii, calitatea constructiilor, materialele de constructie, varsta, conditia, utilitatea functionala, atractivitatea, conditiile de mediu;

- caracteristicile economice – ajustarile se refera la atribute ale proprietatii imobiliare care afecteaza profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, conditiile de inchiriere, data expirarii contractului de inchiriere, optiunile de reinoire si clauzele de inchiriere.

- utilizarea – evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate;

- componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente de definire a personalitatii cladirii, afacerea ce are loc in cladire si alte elemente care nu constituie parti ale proprietatii imobiliare, dar fac parte din pret.

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PRET VANZARE (EURO)	?	31.000	31.000	25.000
PRET VANZARE (EURO/MP)		738	690	594
Tipul informatiei (oferta)		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip informatie		-5%	-5%	-5%
		-37	-35	-30
Pret ajustat (EURO)		701	656	564
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		701	656	564
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare pentru confort		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		701	656	564

Conditii de vanzare	independente	independente	independente	independente
Ajustare pentru conditii de vanzare		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		701	656	564
Conditii de piata	recent	recent	recent	recent
Ajustare pentru conditii de piata		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		701	656	564
Zonare	str. Milcov	zona Forestier	ultracentral	central
Ajustare pentru localizare		-10%	-10%	-5%
		-70	-66	-28
Pret ajustat (EURO)		631	590	536
Ajustari specifice proprietatii				
Balcon	DA	NU	DA	NU
Ajustare pentru numar camere		5%	0%	5%
		32	0	27
Pret ajustat (EURO)		663	590	563
Suprafata (mp)	40,91	42	44,91	42,11
Ajustare pentru suprafata		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		663	590	563
Etaj	2/P+4	3/P+4	4/P+4	P/P+4
Ajustare pentru etaj		0%	10%	10%
		0	59	56
Pret ajustat (EURO)		663	649	619
Finisaje	Inferioare	Obisnuite	Obisnuite	Obisnuite
Ajustare pentru finisaje		-10%	-10%	-10%
		-66	-65	-62
Pret ajustat (EURO)		596	584	557
Incalzire	CT	convector	CT	CT
Ajustare pentru centrala termica		5%	0%	0%
		30	0	0
Pret ajustat (EURO)		626	584	557
An constructie	1974	1977	1975	1977
Ajustare pentru alte elemente		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		626	584	585
Ajustare totala neta		-75	-71	21
Ajustare totala neta (% din pret vanzare)		-10%	-10%	4%
Total ajustare bruta		198	190	201
Total ajustare bruta (% din pret vanzare)		26,79%	27,46%	33,85%

Pret ajustat (Eur/mp)		584		
Valoare de piata		23.891	Euro	
Valoare de piata (rotunjit)		23.900	Euro	
Valoare de piata (rotunjit)		115.597	Lei	

Explicarea ajustarilor :

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 ajusta cu „minus” reprezentand negocierea, din discutiile purtate cu proprietarii aceasta a fost estimata de mine la 5%.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Conditii de finantare: nu au fost necesare ajustari;

Conditii de vanzare: nu au fost necesare ajustari;

Conditii de piata: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: : am ajustat toate comparabilele negativ fiind situate in zona mai bune decat subiectul;

Balcon: am ajustat comparabilele A si C pozitiv, deoarece acestea nu au balcon.

Suprafata: nu este cazul, suprafetele sunt relativ apropiate;

Etaj: am ajustat comparabilele B si C pozitiv, deoarece parterul si ultimul etaj sunt considerate inferioare fata de restul;

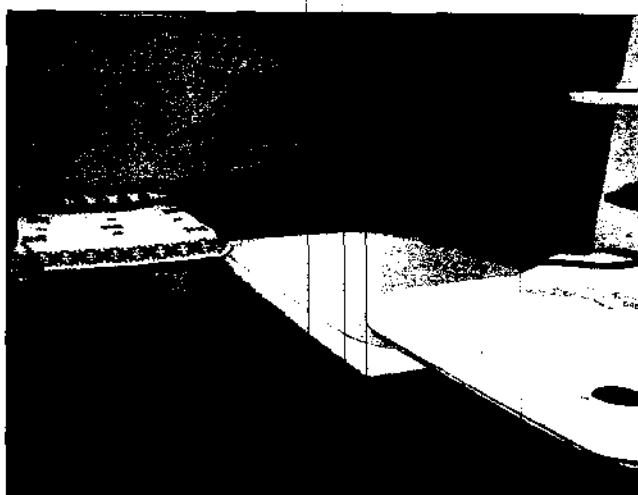
Finisaje: am ajustat toate comparabilele negativ, au finisaje mai noi decat subiectul;

Incalzire: am ajustat comparabila A pozitiv deoarece la aceasta incalzirea se face cu convector ;

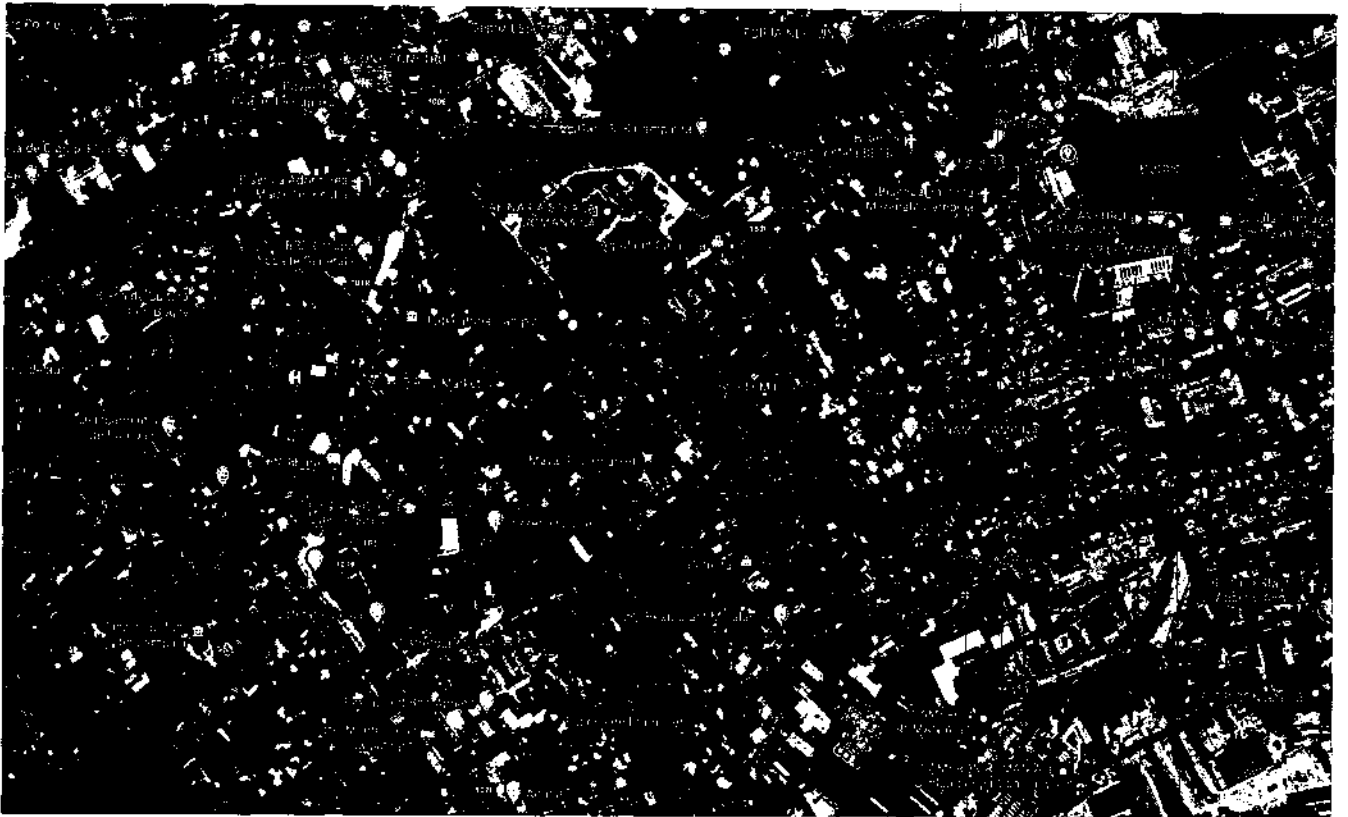
An constructie: nu etse cazul, piata nu recunoaste;

Valoarea de piata, a proprietatii imobiliare este de:
Vp comp (rotunjit) = 23.900 EUR ~ 115.597 LEI

ANEXA NR. 2 FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI



LOCALIZARE



COMPARABILE

📧 (212) unead - shop09@yahoo 📍 Strada Mitoc - Google Maps 🏠 Apartament 2 camere decomandat 📄 +

🔍 oburolohiatafacutament2camere+decomandatcentral-etaj3/4-ieftin!idU1Nf5nmfde10566aca



Har in aplicatie



Apartment 2 camere decomandat,central,etaj 3/4,ieftin !

Campina judet Prahova Adaugat La 19/28/24 martie 2020. Numerar prunt 316690€41

📌 Info place 📄 Distribuie

📄 Descriere imobil

📄 Actele necesare

📄	Agentie	📄	Decomandat
📄	42 m ²	📄	inainte de 1977

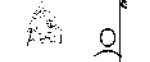
31 000 €

Preț negociabil

📧 Contact prin Storya.ro

📞 0720 756 694
0765 439 123

📍 Campina judet Prahova
📄 Vezi pe harta



Agentia Imobiliara Casa Eden

📄 Poza de profil

Anunturile utilizatorului

📄 Descriere



📧 (212) unead - shop09@yahoo 📍 Strada Mitoc - Google Maps 🏠 Apartament 2 camere decomandat 📄 +

🔍 oburolohiatafacutament2camere+decomandatcentral-etaj3/4-ieftin!idU1Nf5nmfde10566aca

📄	42 m ²	📄	Decomandat
📄	3	📄	inainte de 1977

Vand apartament 2 camere decomandat in Campina zona foarte buna langa liceul Forestier vecini civilizati

este situat la etajul 3 in bloc cu 4 etaje vedere frumoasa catre munti are terasopane integral parchet din lemn masiv nu are amenajari recente si prezinta cum se vede in poză, necesita renovare are incalzire cu convector pe gaz pret 31 000 euro usor negociabil Agentia imobiliara Casa Eden comision 1% (cumparam orice fel de imobil in Campina si repropunem oțrem pretul real al zonei) Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore cel mai mic pret Evaluari imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR)

Program de lucru: luni vineri orele 10.00-18.00 tel 765 - arata teleton - sau 720 - arata teleton

Anunturi publicate de Agentia Imobiliara Casa Eden

Amplasat in zona 2 camere decomandat central-etaj 3/4, in unu foarte aproape de liceul Forestier



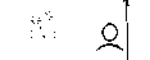
31 000 €

Preț negociabil

📧 Contact prin Storya.ro

📞 0720 756 694
0765 439 123

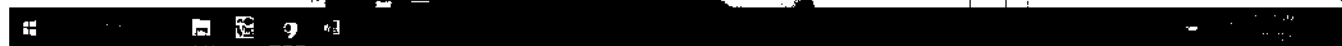
📍 Campina judet Prahova
📄 Vezi pe harta



Agentia Imobiliara Casa Eden

📄 Poza de profil

Anunturile utilizatorului



[illegible]

mai in aplicatie

- acte verificate juridic de către agenție și notariat.
 - deține toate actele necesare vânzării la zi inclusiv taxe și impozite achitate

Agenția Imobiliară Matos va mai prezintă următoarele detalii:
COMPARTIMENTARE:

- camera de zi
- dormitor
- bucatărie placută
- baie
- hol generos
- balcon închis în termopan
- apartament orientat cu vederea către vest

IMBUNATĂȚIRI

- tamplarie termopan
- uși noi interior schimbate
- usa intrare metalică
- gresie
- faianță
- parchet nou
- instalații noi
- balcon închis în termopan

Preț promovat pentru vânzare este de: 31.000 EURO

- Doriți mai multe informații?
- Suntem bucuroși să vă ajutăm să alegeți cea mai bună casă pentru familia dvs
- La noi găsești exact ce cauți!

Cadastru cel mai ieftin.
 Certificat de performanță energetică în maxim 5 ore

SUNĂ LA: (folosești formularul de contact)
SCRIE-NE: (folosești formularul de contact)

31 000 €

Contact prin Storya.ro

0733 360 029

Compania judet Prahova
 Web site: matos.ro

SC

Mihai Cristache
 Telefon: 0733 360 029

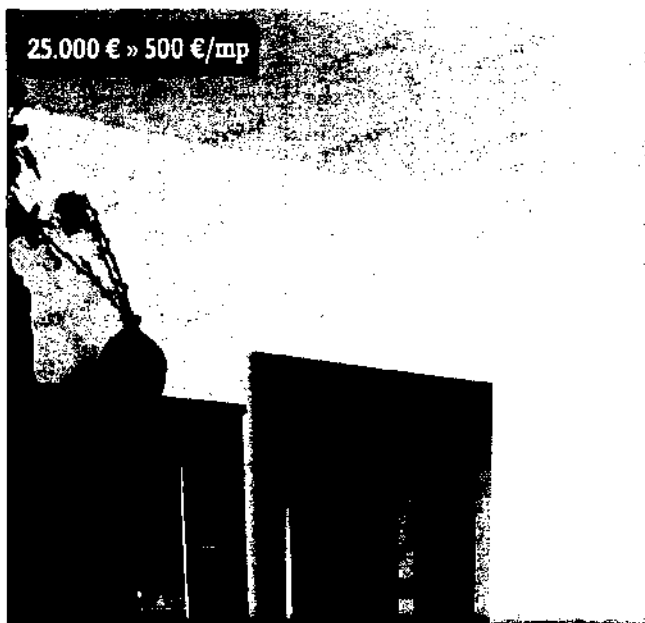
Anunțurile utilizatorului

Imobiliare Campina - Apartamente Campina

APARTAMENT DE VANZARE IN CAMPINA, ZONA CENTRALA

Cod imobil
X01063

25.000 € » 500 €/mp



NEW Alerta Pret via Newsletter



INAPOI

INAINTE

CAMERE:	2
NR. BAI:	1
TIP:	NEDECOMANDAT
FINISAJE:	NORMALE
ETAJ:	PARTER
REGIM:	P+4
AN:	INAINTE DE 1980
S.U.:	92,11 MP
S.T.:	50,00 MP

Apartament de Vanzare in Campina, zona Centrala (Apartament 2 camere Campina).

Apartament doua camere, nedecomandat, de vanzare, situat in zona centrala a Municipiului Campina, la parterul unui imobil cu 4 nivele, avand suprafata utila de 42,11 mp.

Apartamentul dispune de toate separatile la utilitati, centrala termica proprie si este compartimentat astfel:

- Sufragerie: 14,88 mp;
- Dormitor: 11,89 mp;
- Baie: 3,89 mp;
- Hol: 4,27 mp;
- Bucatarie: 6,60 mp.

APA, CANALIZARE,
GAZE, CURENT
UTILITATE: ELECTRIC, TELEFON,
INTERNET FIBRA
OPTICA / CATV

NEW Alerta Pret via Newsletter



Realizator

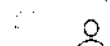


34 000 €

Trimite mesaj

0787 285 899

Campina, judet Prahova
50000 km²



Dumitru
50000 km²

Asigura-te, utilizatorul

Apartament 2 camere, 38mp, etaj 2, Campina

Campina, judet Prahova Aduagiu de pe brieftan: 13.19.12.20 marti 2020 Numarul anun: 195784526

100 place 0 Distribuie

Recomandare Activitate recenta

Proprietar	Nedecomandat
38 m²	1977 - 1990

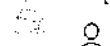


34 000 €

Trimite mesaj

0787 285 899

Campina, judet Prahova
50000 km²



Dumitru
50000 km²

Asigura-te, utilizatorul

Apartament 2 camere, 38mp, etaj 2, Campina

Campina, judet Prahova Aduagiu de pe brieftan: 13.19.12.20 marti 2020 Numarul anun: 195784526

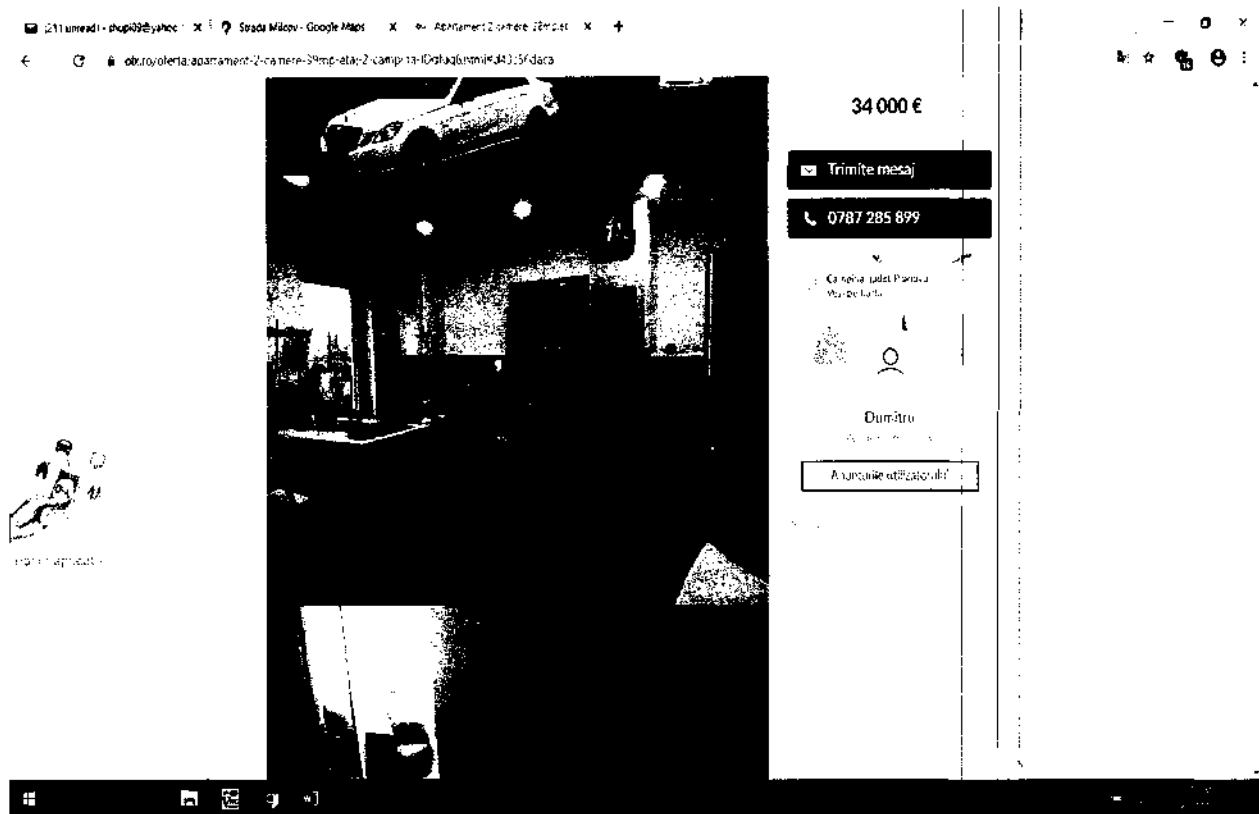
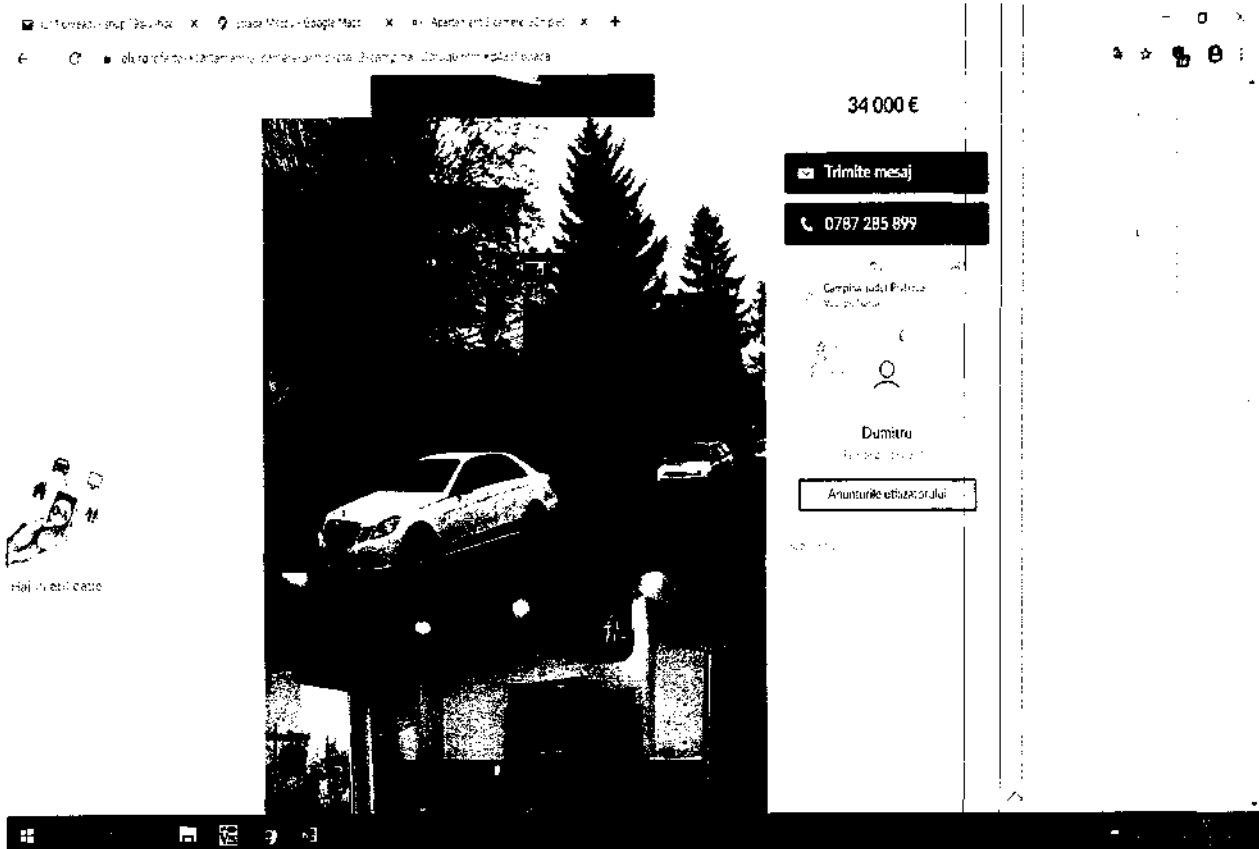
100 place 0 Distribuie

Recomandare Activitate recenta

Proprietar	Nedecomandat
38 m²	1977 - 1990

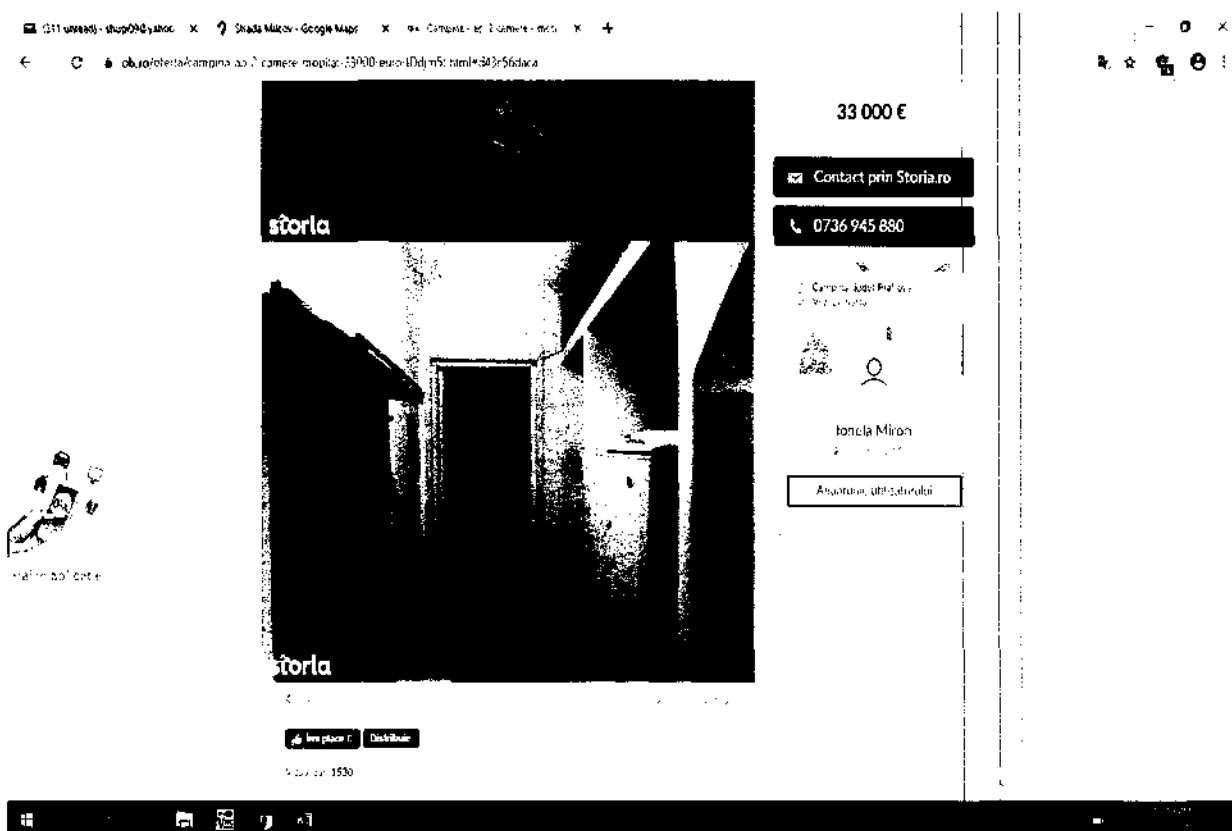
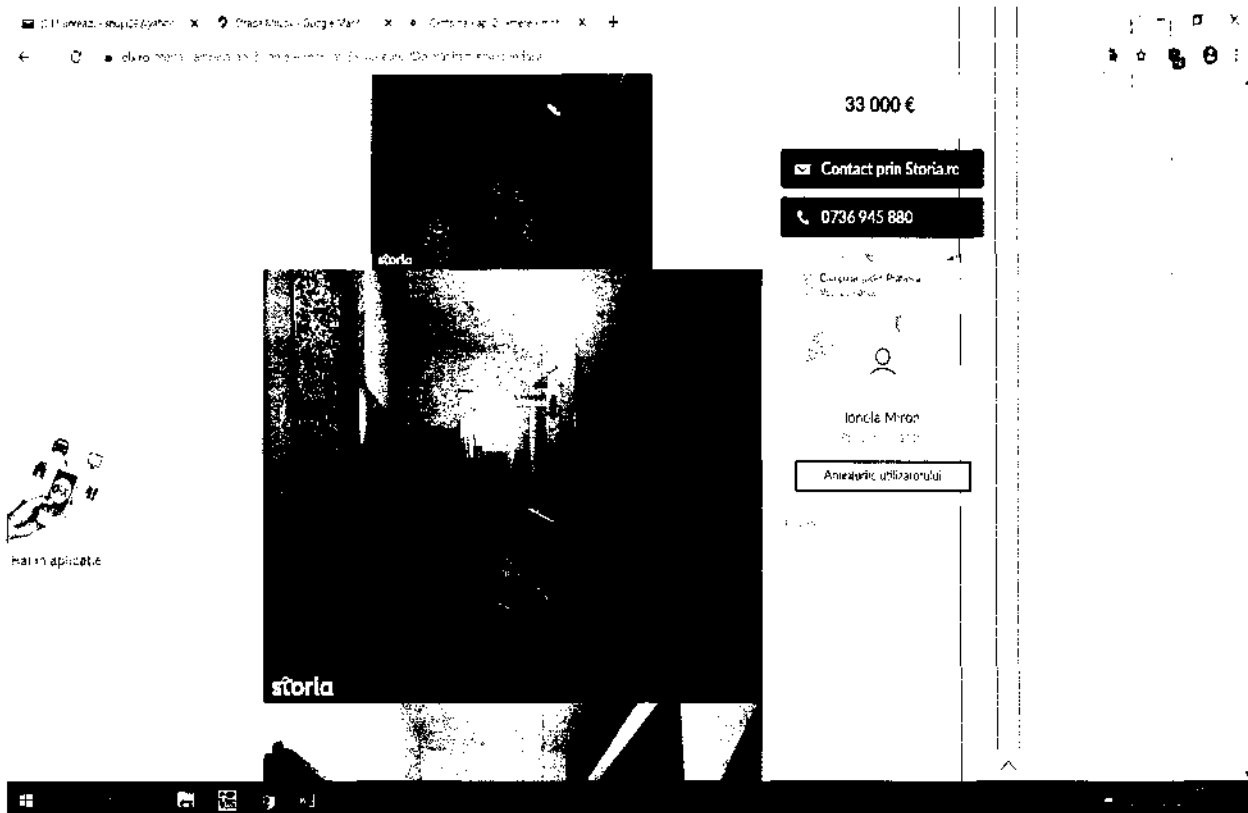
2

Valcea Prahova
Campina central, Pret 500
Apartament propozabil sub aspect estetic, functionalitate sau curatenie.
Avantajul este complet renovat cu instalatii noi este mobilat. Doar SA VA MUTATI. Nu e
necesara nicio investitie. Este ca in poze!
Este un apartament, 2 camere, 38 mp, etaj 2, campina are 10000 mla campina cu bucatarie open
space, are 16 mp baie si holul au 6 mp
Etaj 2/4, foarte economic, inchiri intim.
Loc de parcare auto, as gura
local pentru doua persoane!
Nu deranjati inuti! Avandul e valabil catet timp cat e pe OLX. Detalii: 767255299



5/11/2014

[illegible]



111 unred) - shuz09@yahoo x Strada M1 - Google Maps x Vanzari apartamente 2 camere x Apartament 2 camere in Camp x +

lajumate.ro bus 1211 unred) - shuz09@yahoo in vanzari apartamente 2 camere in campina central spatios ieftin 10517371.html

Apartmente de vânzare din:

- Județul Prahova
- Campina
- Ploiești
- Sinaia
- Busteni
- Paulești
- Florești
- Breaza
- Băicoi

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

ASCUNDE

Salvează anunțul

Apartment 2 camere in Campina, central, spatios, ieftin !

Campina, Prahova

25.000 EUR

1/8

Imobiliare Casa Eden

0765439123

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

Cautari Frecvente:

1211 unred) - shuz09@yahoo x Strada M1 - Google Maps x Vanzari apartamente 2 camere x Apartament 2 camere in Camp x +

lajumate.ro bus 1211 unred) - shuz09@yahoo in vanzari apartamente 2 camere in campina central spatios ieftin 10517371.html

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

ASCUNDE

Salvează anunțul

Imobiliare Casa Eden

0765439123

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

Cautari Frecvente:

Garsoniera

Teren

Apartment 4 camere

Casa

Apartmente 2 camere

Zona	Central	Număr camere	2
Suprafata utila (m²)	33	An finalizare constructie	1977
Iti	4	Compen mentare	Semidecomandat
Tip mobil	Bloc	Stare proprietate	Rezonabilă
Număr niveluri în bloc	4	Modulul de locuit	Nemobilizat
✓ Preț negociabil	✓ Ultimul etaj		

1211 Unesa - Map 25.8 km x Google Maps x Unapartamente Bucuresti x Apartament 2 camere in Camp x

lajumate.ro

Autentificare Contul meu Ajutor

CASA EDAN

Imobiliare Casa Edan

0765439123

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Vand apartament 2 camere in Campina, situat central, in zona liceului Forestier

- este compus din 2 camere, baie, bucatarie, hol, fara balcon, a fost cu 3 camere confort 3 si a fost modificat in 2 camere mai spatios, rezultand o baie si o bucatarie mult mai spatioasa
- are centrala termica, termopane, gresie, faianta, parchet
- se prezinta exact cum se vede in poze
- nu se poate vinde cu credit bancar datorita modificarilor facute
- pret 25.000 euro negociabil
- Agentia imobiliara Casa Edan comision 1% (cumparam orice fel de imobil in Campina si imprejurimi, oferim pretul real al zonei)
- Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret
- Evaluari imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR)
- Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret
- Evaluari imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR)
- Program de lucru : luni-vineri orele 10.00-18.00
- tel 0765439123 sau 0720756694

Confort: 3
Tip imobil: Bloc de apartamente
Număr Băi: 1
Comision cumpărător: 1%
Posibilitate parcare: Da
Nr. locuri parcare: 2

lajumate.ro

Apartmente de vanzare din:

Judetul Prahova

Campina

Ploiesti

Sinara

Busteni

Paulesi

Floresti

Breaza

Bacoi

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

ABONARE

Salvează anunțul

Apartment 2 camere, Central, renovat, mobilat lux, Campina

Campina, Prahova

29.500 EUR

1/9

0787285899

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Cautari Frecvente:

lajumate.ro

Abonează-te la newsletter

ABONARE

Salvează anunțul

Apartment 2 camere

Teren

Apartment 3 camere

Casa de vanzare

Garsoniera

Zona

Piata Centrala

Numar camere

2

Suprafata utila (m²)

38

An finalizare constructie

1990

Etaaj

2

Compartimentare

Semidecomandat

urgent

Vând apartament 2 camere, zona centrala, etaj 2, renovat complet, instalatii noi, centrala termica, electrocasnice noi, mobilat lux. La 2-3 minute de piata centrala, Carrefour și 10 minute de Lidl, Kaufland. Loc de parcare, boxa. Nu va trebuie nimic de investit, decat doar sa va mutați! 0787285899. Negociabil!

0787285899

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

121 uliwa - shop09@yaho... Google Maps - Particular vand apartament 2c... Apartamente Campina, Apanta...

ulteriori detalii despre apartament Particular vand apartament 2 camere central (piata) Campina negociabil



32 000 €

Trimite mesaj

0725 232 545

Campina, Judet Prahova
Vizualizare

Carmen
Proprietar

Anunturile utilizatorului

Particular vand apartament 2 camere central (piata) Campina negociabil

Campina, Judet Prahova Adaugat pe site la 14.02.25 la ora 16:20
Numar anunt: 169764173

121 uliwa - shop09@yaho... Google Maps - Particular vand apartament 2c... Apartamente Campina, Apanta...

ulteriori detalii despre apartament Particular vand apartament 2 camere central (piata) Campina negociabil



32 000 €

Trimite mesaj

0725 232 545

Campina, Judet Prahova
Vizualizare

Carmen
Proprietar

Anunturile utilizatorului

Particular vand apartament 2 camere central (piata) Campina negociabil

Campina, Judet Prahova Adaugat pe site la 14.02.25 la ora 16:20
Numar anunt: 169764173

Amplasament

Proprietar

Comandant

Vand apartament 2 camere central in Campina (Lunga piata) et 4/4 renovat, central termic, iluat, 32.000 euro negociabil Tel: 733162365 sau 0725 232 545

1212 unread - shup0@yahoo... x Google Maps x Proprietar vand apartamente... x Apartamente Campina - Aparta x

ok.ro/oferta/prezenta-vand-locuinta-entree-centrala-campina-1-mai-decomandat-spatiu-4d3aEg.html#id43c56daca

32 000 €

Trimite mesaj

0785 475 336

Campina, judet Prahova
Vizualizare

Alina
Proprietar

Anunturile utilizatorului

Proprietar, vand apartament central Campina, 1 Mai, decomandat, spatios

Campina, judet Prahova Adresa: La 22-42-14 februarie 2010. Numar anunt: 197-26221

Imaginare 11 Descriere

Proprietar vand apartament

Proprietar

Decomandat

1212 unread - shup0@yahoo... x Google Maps x Proprietar vand apartamente... x Apartamente Campina - Aparta x

ok.ro/oferta/prezenta-vand-locuinta-entree-centrala-campina-1-mai-decomandat-spatiu-4d3aEg.html#id43c56daca

32 000 €

Trimite mesaj

0785 475 336

Campina, judet Prahova
Vizualizare

Alina
Proprietar

Anunturile utilizatorului

Proprietar, vand apartament foarte spatios, decomandat, 58 mp, bloc construit in 1981, zona 1 Mai, la cateva minute de Piata Centrala. Poate fi amenajat in functie de preferintele clientului. Accept credit

Proprietar

Decomandat

58 m²

1977 - 1990

7

Imaginare 11 Descriere

Proprietar

Decomandat



☎ 0720 756 694
0765 439 123

Cambridge Digital Press, 2020
 9781108839025

Agencia Imobiliara Casa Eden
00372 21 50 50 50

Ազգայնաբանական

Comuna Județ Prahova Acțiune 14.30.16.25 martie 2023 Inregistrat 116460289

👍 1m place 📄 Distribute

 [Download this document](#)
 [Share this document](#)

Superficie	Agente	Período	Decomposição
2.000 m ²	40 m ³	1977 - 1990	
10	Parter		



hai in application

Agencia	Desempleado
40 m ²	1977 - 1990
Paper	

 $\tau_{\text{eff}} = 0.1 \text{ s}$

☎ 0720 756 694
0765 439 123

$$f_{\text{eff}} = \frac{1}{2} \left(\frac{1}{f_1} + \frac{1}{f_2} \right)$$


0

Agentia Imobiliara Casa Etilor
www.casa-etilor.ro

உதாரணம்:

Vand apartament 2 camere in Campina situat central in apropierea Pierei Centrale zona baroane cu cazi parcare in teta blocului - este total decorat, are 40 ms pe nu are balcon are centrala termica noua toate mobilierul integrat si este modernizat recent se poate cum st vede in poze este izolat termic pret 33.500 euro negociabil Agentia imobiliara Casa Edan comision 1% , Numaram orice fel de imorbi in Campina si imobrezim orice fel pret real a zoriel ,tutocina Certificat de Performanta Energetica in 24 ore cel mai mic pret Evaluas i imobrezile livretator autorizat ANEVAR / Program de lucru : luni-vineri orele 10.00-18.00 tel 765 - 44 88 88 sau 720 - 8244 telefon -

Asociatul publicat de: Agentia Imobiliara Casa Eden

A. L. no. 44.344.000-2, com o endereço da Rua Campina Central, nº 10, este adquirente de bens móveis.



WILLIAM J. DAVIS



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campina

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr.

Nr. cerere	19159
Ziua	06
Luna	08
Anul	2019
Cod verificare	
	
100072125865	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Cămpina,

Părți comune: subsol tehnic, casa scarii, uscatorie

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	 	-	37,72	nespecificat	nespecificat	Balcon in suprafata utila de 3.19 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
 06/08/2019			
Act Administrativ nr. 25, din 28/01/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Campina; Act Administrativ nr. din 10/07/2019 emis de Primaria Campina;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) MUNICIPIUL CAMPINA, domeniul privat			

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa

Prahova

Părți comune: subsol tehnic, casa scarii, uscatorie

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1		-	37,72	nespecificat	nespecificat	Balcon in suprafata utila de 3.19 mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

20-08-2019

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
ELENA-BEATRICE STEFAN

(parafa și semnătura)

STEFAN ELENA BEATRICE
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

Referent,

GHERGAN ELENA VIRGINIA
REFERENT
(parafa și semnătura)

04. SEP. 2019





100072125865

Incheiere Nr. 06-08-2019**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CampinaDosarul nr. **INCHE****Registrator:** MARIANA NUTULESCU**Asistent:** ELENA-BEATRICE STEFAN

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA domiciliat in Loc. Câmpina, Bdul Culturii, Nr. 18, Jud. Prahova privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.25/28-01-2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Campina;
- Act Administrativ nr.105/15480/10-07-2019 emis de Primaria Campina;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

-
H
d
4
M
P
S
M
1
2
L
P
d
-
-
M
-
C
C

Prezenta se va comunica părților:

NEDELCU ELENA GABRIELA
MUNICIPIUL CAMPINA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Campina, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

27-08-2019

MARIANA NUTULESCU

ELENA-BEATRICE STEFAN

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de arhivare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 7007/2014

NUTULESCU MARIANA
REGISTRATOR COORDONATOR

STEFAN ELENA BEATRICE
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

RELEVU APARTAMENT

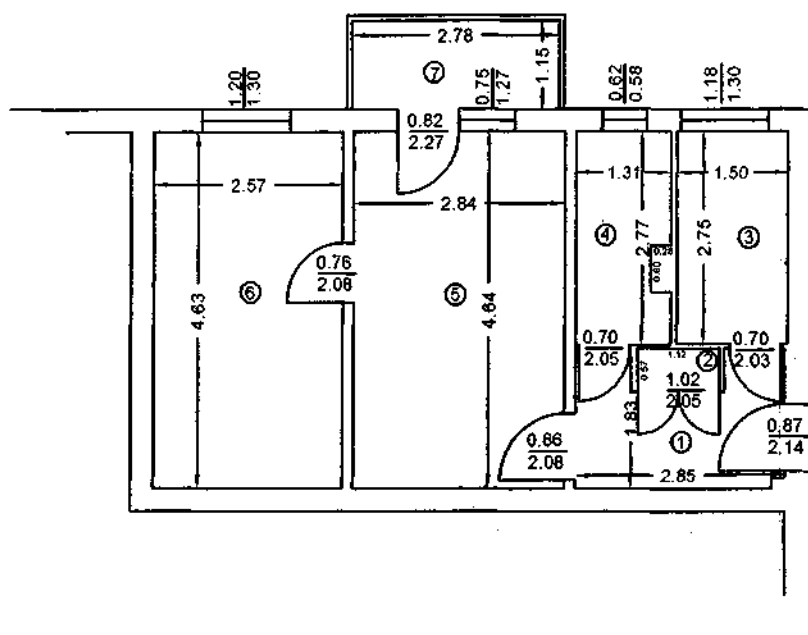
SCARA 1:100

ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 83
din 25 Iul. 2019

Procedințele sedințelor
Concluzii

d-na Petronela Mihaela

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
	398		
Cartea Funciară colectivă nr.		UAT	CAMPINA
Cod unitate individuală (UI)		CF. individuală	



Recapitulatie apartament

Nr. Incăpere	Denumire Incăpere	Suprafata utilă [mp]
1.	Hol	4.45
2.	Camara	0.63
3.	Bucatarie	4.12
4.	Baie	3.46
5.	Camera	13.17
6.	Camera	11.89
Suprafata utilă = 37.72mp		
7.	Balcon	3.19
Suprafata utilă totală = 40.91 mp		

CENTRU-Executant
 S.O. TAO CAD INVEST S.R.L.
 Autorizatie RO-B-J nr. 0839, Clasa II
 Ing. Nedelcu Elena, Gabriela
 Autorizatie Seta RO-PHE Nr. 0061
 Semnatura si stampila
 Data: iulie 2019
 Nedelcu I.
 Elena - Gabriela

Receptionat
 (semnatura, parafa)
 Data: _____
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
 CHIRICU STEFAN
 CONSILIER GR. IA



19159/ 14 AUG. 2019