

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând
domeniului privat, în suprafață de 502,00 m.p.,
aferent construcției, situat în Municipiul Câmpina, [redacted]
Nr.Cadastral/C.F. [redacted], prin exercitarea dreptului de preemțiune
de către d-na [redacted]
domiciliată în [redacted]**

Având în vedere Referatul de aprobare nr.6.793/16 februarie 2021 al membrilor Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat, în suprafață de 502,00 m.p., aferent construcției, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Nr.Cadastral/C.F. [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na [redacted]

Ținând seama de:

- raportul nr.6.916/17 februarie 2021, promovat de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.7.118/17 februarie 2021, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.7.048/17 februarie 2021, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.7.153/18 februarie 2021, promovat de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului 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 comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.7.156/18 februarie 2021;

În conformitate cu prevederile:

- 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", alin.(6), lit."b", art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. – Aprobă Raportul de evaluare elaborat pentru terenul proprietate privată a Municipiului Câmpina, situat în [redacted] Nr.Cadastral/C.F.[redacted] ANEXA nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat, în suprafață de 502,00 m.p., aferent construcției, situat în [redacted], prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na [redacted] domiciliată în [redacted] [redacted] identificat conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 60,56 euro/m.p. (plus T.V.A.), pe baza Raportului de evaluare aprobat prin prezenta hotărâre.

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

(4) – Cumpărătoarea 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. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri d-na [redacted] va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.5. - Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, poate împuternici, în condițiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina, contractul de vânzare – cumpărare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitantă, conform legii.

Art.6. - 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;

- [redacted]

Președinte de ședință,
Consilier,
Dumitrache Liviu



Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena



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. 31
din 25 FEBRUARIE 2021
Precedente sedintei,
Con Alina

RAPORT DE EVALUARE

Surintrache Liviu

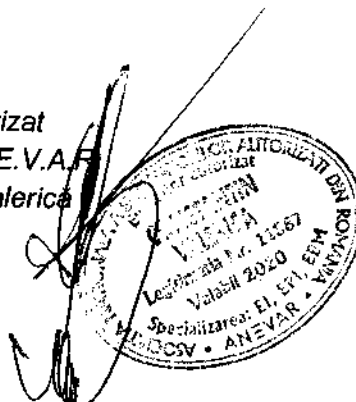
Obiectiv: TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 502 mp

Amplasament: mun. Campina, jud.
Prahova, nr. cad

Client: MUNICIPIUL CAMPINA

Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA

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



DATA : Iunie 2020

› Knight Frank

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 18.5 central: 15.5-17.5 semicentral: 13-15 periferic: 8-11"	11-14.5	8-11.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	10.5%	4-9%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.0%	8.25-8.75%	9.25-10.25%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70-80	35-45	15-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	6.5-7.5%	7.5%-8.5%	8.5%-10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	3.8-4.2	3-4	2.5-3.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	7.0%	10%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	8.0-8.5%	8.5%-9.0%	9.5%-10.0%

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan cc in suprafata de 502 mp - nr. cad

Amplasament: mun. Campina, jud. Prahova.

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

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2018:

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

Data evaluării: 22.06.2020

Data emiterii raportului de evaluare: 30.06.2020

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii am utilizat:

Abordarea prin extractia de pe piață.

S-a folosit aceasta abordarea s-au obtinut urmatoarele valori:

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 502 mp (ocupat de constructie)	146.458	291,75

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 502 mp (ocupat de constructie)	30.400	60,56

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

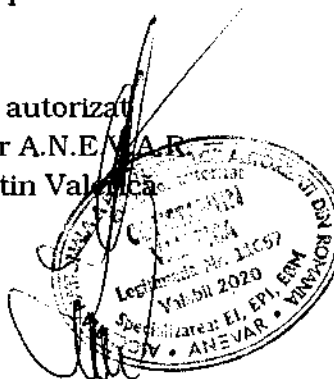
NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 502 mp (ocupat de constructie)	146.458	291,75

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 502 mp (ocupat de constructie)	30.400	60,56

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Terenul este ocupat de constructie;
- Tinand cont de amenajarile efectuate pe suprafata de teren: alei pietonale betonate, platforma betonata pentru locuri de parcare auto, jardiniera flori precum si spatii verzi nu ramane teren liber pentru o alta utilizare.
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara comerciala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Capitolul I - Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II - Termenii de referinta ai evaluarii

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

Capitolul III - Prezentarea datelor

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

Capitolul IV - Analiza pietei

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V - Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI- Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului - abordarea prin piata

Capitolul VII- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

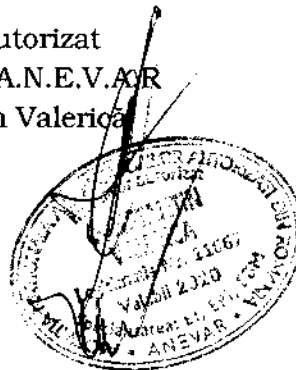
ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2018.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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



CAPITOLUL II – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

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

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat

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

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

2.3. SCOPUL EVALUARII : in vederea vanzarii.

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

Obiectul evaluarii: teren intravilan cc in suprafata de 502 mp - nr. cad.

Amplasament: mun. Campina, str. jud. Prahova.

Drepturi de proprietate evaluate:

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 25392/28.09.2018.

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2018:

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

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

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

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

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

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

2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 22.06.2020, curs BNR: 1Euro = 4,8415 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 30.06.2020.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- **Inspectia proprietatii:** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, in data de 22.06.2020, in prezenta reprezentantului clientului, domnul Hodoboc Daniel.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimate in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

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

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018

- SEV 100 - CADRUL GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTARE ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;
- Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
- Cursurile de schimb valutar BNR;
- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
- Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare nr. 25392/28.09.2018, Hotarare nr. 143/31.10.2019, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE

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

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale: nu este cazul;

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 22.06.2020, este cel afisat de BNR si anume 4,8415 lei/euro.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

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

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la Raport, este in mun. Campina, str. jud. Prahova, zona cu caracter comercial, in vecinatati aflandu-se supermarket-uri, terasa, cladiri de birouri, Spitalul Municipal, Tribunalul Campina - zona ultracentrala.

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine **MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat**, cf : Extras de carte funciara pentru informare nr. 25392/28.09.2018, Hotarare nr. 143/31.octombrie.2019, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata totala masurata: 502 mp;
- Categoria de folosinta: intravilan cc;
- Forma amplasamentului: neregulata;
- Influenta coltului: da – specific proprietatilor comerciale cu acces la doua starzi;
- Parcelarea: nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plana;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare de care dispune zona de amplasament pe teren, energie electrica, apa – canal, gaze naturale, internet – telefonie.;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: terenul este ocupat de cladirea C1 – Birouri si spatii servicii, precum si de constructiile speciale : alei pietonale betonate, platforma betonata pentru locuri de parcare auto, jardiniera flori precum si spatii verzi ; Amenajarile fiind obligatia concesionarului conform contractului.

Pe teren se ragaseste o constructie cu destinatia de Cladire birouri si spatii servicii cu regim de inaltime S+P+E. Avand SC la sol de 193 mp, SC subsol 131,15 mp, SC etaj de 147,20 mp rezultand SCD totala de 471,35 mp. Cladirea se afla intr-o stare fizica foarte buna si dispune de toate utilitatile.

-Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat intr-o zona ultracentrala a mun. Campina. Terenul are deschidere la drum amenajat asfaltat.

-Alti factori fizici, mediul inconjurator: exista poluare fonica - acces direct la bdul Carol I.

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

3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): Exista cerere de cumparare din partea proprietatii cladirii - dna

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

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

CAPITOLUL IV - ANALIZA PIETEI

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.

Prorietatile imobiliare sunt durabile si pot fi private ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare comerciale.

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 respectivă este zona ultracentrală cu spații comerciale și blocuri locuinde.

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 respective oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Piața imobiliară în prezent se află în incertitudine urmând izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Restricțiile de călătorie au fost puse în aplicare de către multe țări.

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 teren ocupat de construcție, cererea vine din partea proprietarului clădirii.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect nu vine din partea participanților pe piața terenurilor libere, terenul subiect având restricții datorită construcției situate pe terenul în cauză.

Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei clădiri după preferințele și nevoile proprii.

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 există. În zona respectivă oferte sunt pentru astfel de proprietăți.

Tendința de înrăutățire a mediului economic va influența și cererea pentru astfel de proprietăți astfel încât este de așteptat că în perioada următoare să se simtă o înghețare pe piața imobiliară.

Pentru proprietăți similare, ofertele de închiriat sunt cuprinse între 9-13 euro/mp Au.

Echilibrul pietei

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare comerciale este mai mare comparativ cu cererea existentă pe piață, multe societăți comerciale nemaiavând posibilitatea achitării chiriei, vânzările fiind în scădere.

Paradoxal, cererea fiind mică, această piață ar trebui considerată o piață a consumatorilor unde prețurile sunt în scădere, însă pentru a beneficia de facilitățile acestei zone, pentru atingerea satisfacției dorite, a prestigiului și a dorinței de intimitate, segmentul de populație vizat, ar putea fi dispus să plătească prețul cerut, preț similar cu imobilele de același fel dar din zone cotate ca fiind mai bune, menținându-se astfel o valoare ridicată a proprietăților.

La acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare al imobilelor de tip comercial.

Ofertele de astfel de proprietăți sunt în număr mediu, iar cererea scăzută pentru astfel de proprietăți – dovadă fiind nenumăratele spații comerciale libere.

Se apreciază ca piața proprietăților comerciale, la data prezentului raport de evaluare este o piață a cumpărătorului.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații :

Cea mai bună utilizare a terenului liber – este definită ca utilizarea unei proprietăți în baza presupunerii ca parcela de teren este liberă sau poate fi făcută liberă prin demolarea oricărui îmbunătățiri – pentru cazul de față terenul liber nu reprezintă CMBU.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății 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.

5.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna schimbare actuala este considerata ca o utilizare interimara. Avand in vedere ca nu se intrevevede o schimbare in viitorul apropiat dat fiind si cladirea ce ocupa marea parte a terenului, nu putem vorbi de utilizarea terenului ca fiind liber, demolarea cladirii neavand justificare.

5.1.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Avand in vedere faptul ca proprietatea este compusa din teren si constructia existenta cea mai buna utilizare va fi analizata prin prisma situatiei terenului cu constructia actuala pe el. Analiza celei mai bune utilizari a fost asociata cu analiza reziduala a terenului ce este cuprinsa in economia clasica. In aceasta analiza, valoarea este data de venitul ce ramane dupa ce a fost amortizata constructia. In ceea ce priveste terenul, acesta nu poate fi schimbat, deci ca urmare, terenul este elementul conducator, iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus si de teren.

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

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

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

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este de teren cu destinatie rezidentiala, iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatie rezidentiala. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

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

CAPITOLUL VI - EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltarea ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului.

Extractia de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Pentru a putea fi aplicată această metodă se va determina valoarea întregii proprietăți (teren + construcție) utilizând abordarea prin venit și se va determina valoarea clădirii separat utilizând abordarea prin metoda costului.

In ANEXA NR. 1 sunt prezentate GRILE DE CALCUL. In urma aplicarii metodei mai sus mentionate, a rezultat valoarea de piata a terenului subiect. Aceasta a fost estimata la : 146.458 LEI ~ 30.400 EUR

CAPITOLUL VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

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).

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

- adecvarea, prin care evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă scopului și utilizării evaluării;
- precizia, prin care este măsurată încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, calculelor efectuate și corecțiilor aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile;
- cantitatea de informații, care trebuie să fie suficientă și pe baza cărora se studiază adecvarea și precizia în estimarea valorii finale;

S-au obținut următoarele valori:

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN CC în suprafața de 502 mp	146.458	291,75

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 502 mp	30.400	60,56

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 502 mp	146.458	291,75

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC in suprafata de 502 mp	30.400	60,56

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Terenul este ocupat de constructie;
- Tinand cont si de amenajarile efectuate pe suprafata de teren: alei pietonale betonate, platforma betonata pentru locuri de parcare auto, jardiniera flori precum si spatii verzi nu ramane teren liber pentru o alta utilizare.
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara comerciala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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



ANEXA 1 – Evaluarea terenului utilizand Abordarea prin metoda extractiei de pe piata.

EVALUAREA PROPIETATII (CLADIRE + TEREN) - Abordarea prin venit

In cazul abordarii prin capitalizarea venitului, valoarea de piata a proprietatilor imobiliare este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat.

Capitalizarea se face prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o singura perioada.

Metoda de randament reprezinta una din cele trei mari categorii de abordari ale evaluarii unei proprietati imobiliare considerand proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Aceasta metoda se bazeaza pe avantajele detinerii proprietatii din punctul de vedere al unui investitor care este interesat de veniturile rezultate din exploatarea imobilului si nu din ocuparea efectiva a acestuia.

Proprietatea imobiliara care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitie, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, element ce influenteaza valoarea proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

Masurarea castigurilor se face sub forma randamentului asteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe castiguri si rate de actualizare aferente.

Prin urmare in acest material s-a urmarit estimarea valorii proprietatii considerate, utilizand metoda capitalizarii directe a veniturilor.

Formula pentru determinarea valorii este urmatoarea:

Valoarea proprietatii = venit net din exploatare (VNE) / rata de capitalizare (c)

Elementele ce se determina pentru estimarea valorii prin aceasta metoda sunt:

$VBP(\text{venit brut potential anual}) = \text{Chiria/luna} \times 12$

$VBE = \text{venit brut efectiv anual} = VBP \times \text{grad de ocupare}$

$VNE = \text{venit net efectiv anual} = VBE - \text{Cheltuieli exploatare} - \text{impozite}$

$c = \text{rata de capitalizare a veniturilor nete}$

Venitul brut potential reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima fara scaderea cheltuielilor operationale.

Indicatorul se considera la nivelul chiriei practicate in mod curent la data evaluarii pe piata libera.

Venitul brut efectiv este venitul anticipat, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (venituri nerealizate, spatiu neocupat, neplata chiriei).

Venitul net din exploatare reprezinta venitul net anticipat rezultat dupa scaderea cheltuielilor de exploatare.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si stabilita printr-o comparatie directa a tranzactiilor comparabile pe piata.

a) Determinarea ratei de capitalizare „c”

Se analizeaza comparabilele din zona pentru care se calculeaza pretul de inchiriere in Euro ptr. 1 mp Au.

1	www.mervani.ro	Comercial	Campina	1193	nespecificat	13	11,70
2	www.mervani.ro	Comercial	Campina	415	nespecificat	10	9
3	www.olx.ro	Comercial	Campina	200	nespecificat	12	10,80
4	www.olx.ro	Comercial	Campina	125	nespecificat	10,40	9,36
5	www.imobiliare.ro	Comercial	Campina	120	nespecificat	10	9
6	www.imobiliare.ro	Comercial	Campina	250	nespecificat	14	12,60

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

- Din analiza comparabilelor, se observa ca pentru 1 mp chiria se situeaza in intervalul 9-12,60 Euro/mp/luna, in functie de utilitati, finisaje, localizare, dupa negociere.

Evaluarea proprietatii s-a facut pe baza:

- documentatiei si informatiilor primite de la beneficiar;
- informatiilor din teren obtinute cu ocazia inspectiei;
- informatiilor de pe piata locala si nationala

Rata de capitalizare si gradul de neocupare pentru spatii comerciale conform studiilor de piata din revista de specialitate „Valoarea oriunde este ea”, nr. 26/03.2020, publicata de ANEVAR, sunt:

Nr. Crt.	Sursa de informare	Zona - orase secundare (Sibiu, Cralova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)	Gradul de neocupare %	Rata de capitalizare %
1	CBRE Romania	Campina, oras secundar	5,50% - 7,30%	9%-9,50%
2	Colliers International	Campina, oras secundar	-	-
3	Darian DRS	Campina, oras secundar	15%	8,50%-9,50%
4	Cushman&Wakefield Echinox	Campina, oras secundar	-	9,25%
5	Jones Lang La Salle	Campina, oras secundar	-	9,00%-10,00%
6	Knight Frank	Campina, oras secundar	-	9,250%-10,25%

In cadrul lucrarii, am ales informatiile furnizate de DARIAN DRS, am considerat rata de capitalizare de 9,00% si un grad de neocupare de 15%, datorita amplasarii proprietatii si a gradului ridicat de depreciere.

EVALUAREA PROPRIETATII (CLADIRE + TEREN)

BILANT SUPRAFETE

NR. CRT.	DENUMIRE	SC (P+E)/mp	SU/mp (SC X 0,85)
1	CLADIRE BIROURI SI SPATII SERVICII	340,20	289,17

Suprafata utila spatiu expunere (mpSu)	289,17
Chirie (Euro/mpSu/luna)	9,00
Chirie (Euro/luna)	2.603
VENIT BRUT POTENTIAL	31.230
Grad de ocupare	85%
Pierdere din neocupare	4.685
VENIT BRUT EFECTIV	26.546
Cheltuieli fixe	
Taxe, impozite	3.000
Asigurare	400
Cheltuieli variabile	
Cheltuieli de management si intretinere (5% din VBE)	1.327
Total cheltuieli	4.727
VENIT NET EFECTIV	21.819
RATA DE CAPITALIZARE	9,00%
VALOAREA DE PIATA (EURO)	242.431
ROTUNJIT (EURO)	242.400
ROTUNJIT (LEI)	1.173.458

Valoare estimata totala a proprietatii (rotunjit): 242.400 EUR ~ 1.173.458 LEI

Abordarea prin cost - EVALUAREA CLADIRII

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

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

- constructii noi sau constructii relativ nou construite;
- constructii mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- constructii aflate in faza de proiect;
- constructii care fac parte din proprietatea imobiliara specializata;

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietatilor imobiliare sunt: metoda comparatiilor unitare, metoda consturilor segregate, metoda devizelor.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstructie - cost de inlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale a constructiei ;
3. Determinarea valorii ramase actuale - cost de inlocuire net - prin scaderea deprecierei totale din valoarea de reconstructie

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- inspectarea cladirii pe teren si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora
- cercetarea fiecarui obiect la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente
- efectuarea incadrarii cladirilor intr-unul dintre tipurile prezentate in brosură
- elaborarea fazei de evaluare, determinarea valorilor unitare de reconstructie
- calculul costului de inlocuire brut total prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii
- aprecierea deprecierei totale , estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare datorita deprecierei.

Costul de inlocuire brut - reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ⇒ uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la

elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

⇒ neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)

⇒ depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Deducand deprecierea totala din costul de inlocuire brut rezulta valoarea ramasa actuala - cost de inlocuire net (CIN).

Pentru determinarea costului de inlocuire brut am utilizat:

Aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator, ce cuprinde:

- Catalogul „Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri industriale, Comerciale si agricole, Constructii speciale”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti.

– „Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire – Cladiri rezidentiale”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti ” actualizat.

– „Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire – CLADIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODARESTI, STRUCTURI MITEK SI CONSTRUCTII SPECIALE”, autor Corneliu Schiopu – Editura IROVAL Bucuresti actualizat.

Data evaluarii: 22.06.2020 / Curs la data evaluarii: 4,841 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	11	12
1	8IRMAGS2E	Infrastructura cladire de tip magazin S+P+2E - cuva de protectie seismica cu peretii de contur si interiori nascuti din fundatie tip radier general	mp Ac subsol	B	131.15	1.686,34	221.163,48	2	101
2	8SRMAGS2E	Suprastructura cladire de tip magazin S+P+2E - pe cadre din beton armat cu inchideri si compartimentari din zidarie	mp Ad (fara subsol)	B	286.2	715,63	204.813,31	2	101
3	TERNECIRC	Terasa necirculabila	mp terasa n.	B	471.35	449,96	212.088,65	2	101

4	FOMAGS2E	Finisaj interior obisnuit cladire magazin S+P+2E: pereti tencuiti si zugraviti in culori de apa, pardoseala ciment scivisit sau rolat, tamplarie metalica vopsita	mp Ad	B	471.35	458,16	215.953,72	2	101
5	ELMGS2E	Instalatii electrice cladire magazin S+P+2E	mp Ad	B	471.35	331.07	156.049,85	2	101
6	SAMAGS2E	Instalatii sanitare cladire magazin S+P+2E	mp Ad	B	340.2	49,83	16.952,17	2	101
TOTAL FISA							1.027.021		

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.
- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Avand in vedere faptul ca receptia cladirii s-a efectuat in anul 2019, nu este cazul determinarii unei uzuri fizice.

Calcul neadeccvare functionala - nu este cazul.

Calcul depreciere externa - nu este cazul.

CIN constructie (rotunjit): 1.027.000 LEI ~ 212.100 euro

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasă din pretul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contributiei constructiilor, estimată prin metoda costului de inlocuire net, astfel din valoarea totala a proprietatii (cladire + teren), obtinuta prin abordarea bazata pe venit, se scade valoarea cladirii obtinuta prin metoda costului, dupa cum urmeaza:

242.400 euro - 212.000 euro = 30.400 euro

1.173.458 lei - 1.027.000 lei = 146.458 lei

Astfel rezulta o valoare estimate a terenului prin metoda extractiei:

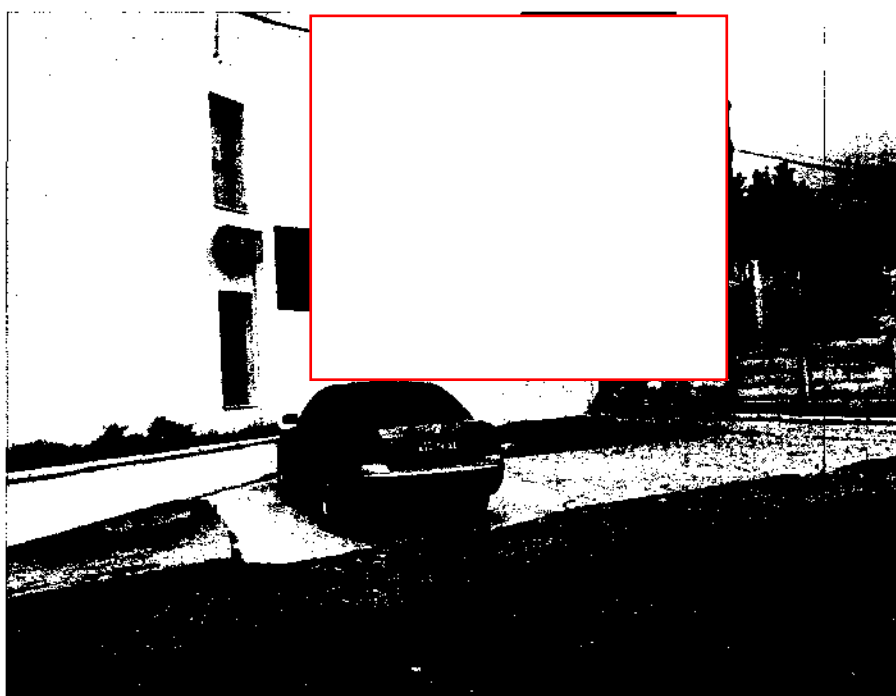
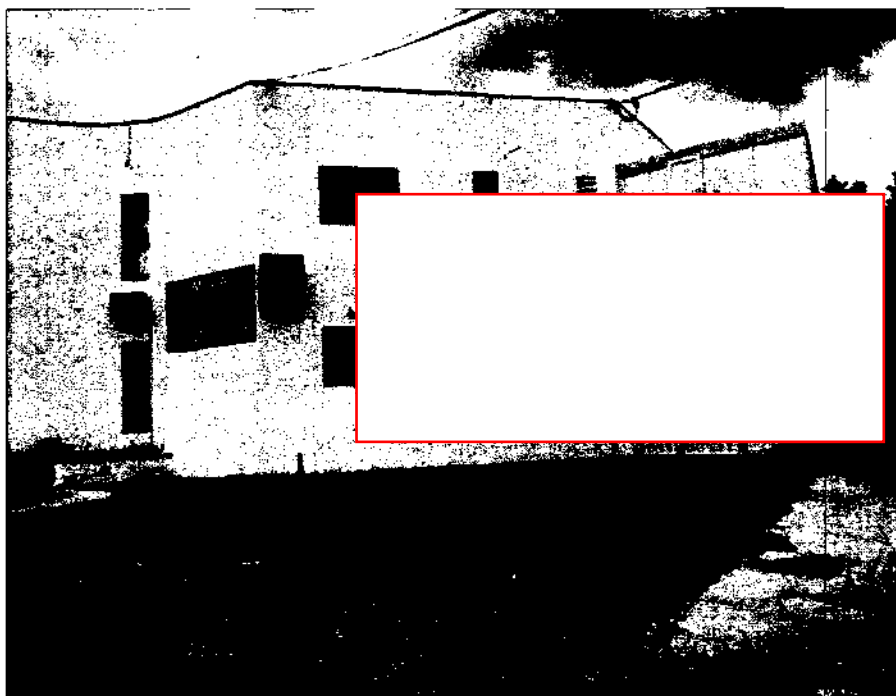
30.400 euro / 502 mp = 60,56 euro/mp

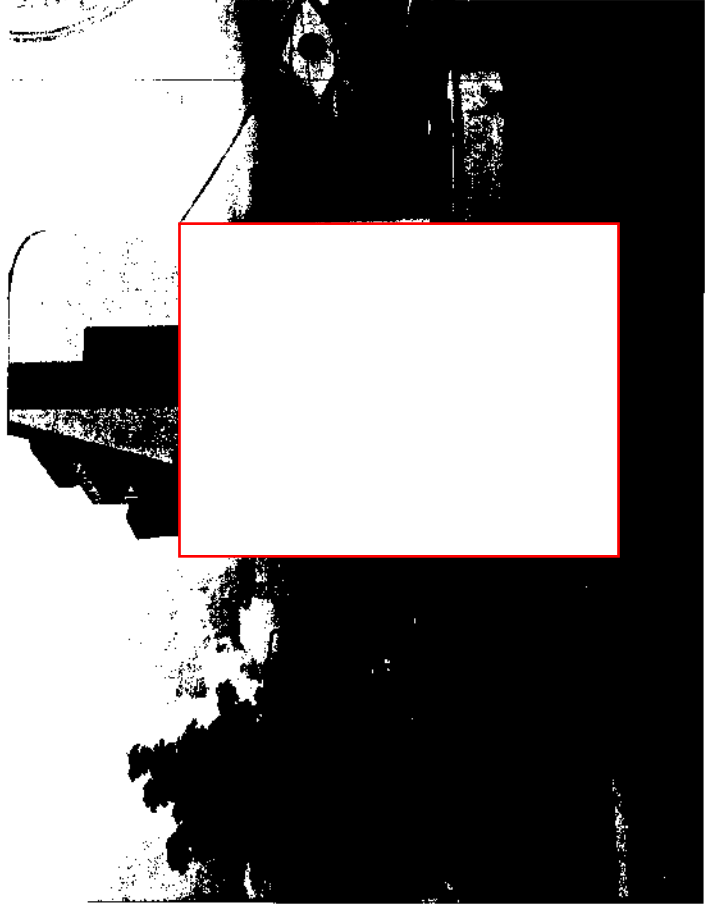
146.458 Lei /502 mp = 291,75 lei /mp

ANEXA 2 - LOCALIZARE



ANEXA 3 – PLANSA FOTO





COMPARATII

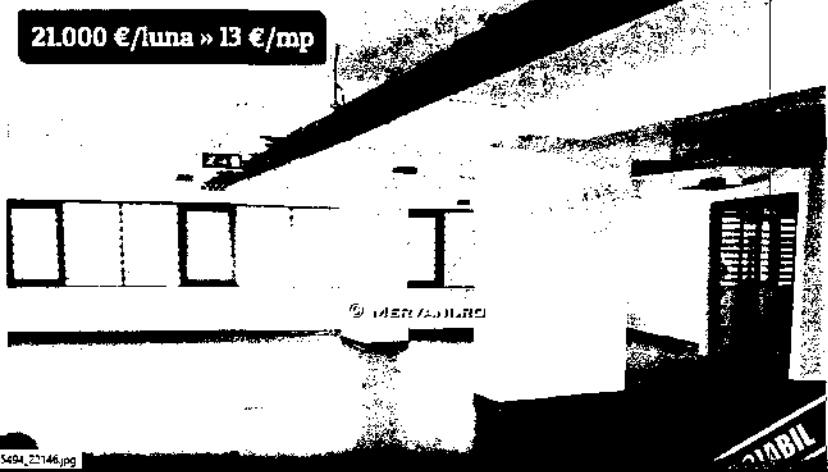
ec:constantin@yahoo.com Facebook Social Commerce de Romania Anunturi Gratuite - Peste 4 m Anunturi Imobiliare - Imobiliare

imobiliare.mercur.ro/detaliu.php?id=57745

Imobiliare Campina » Spatii Comerciale Campina

SPATIU COMERCIAL DE INCHIRIAT IN CAMPINA, ZONA ULTRACENTRALA God imobil X41B5E

21.000 €/luna » 13 €/mp



https://imobiliare.mercur.ro/photo/2_135494_23146.jpg

ec:constantin@yahoo.com Facebook Social Commerce de Romania Anunturi Gratuite - Peste 4 m Anunturi Imobiliare - Imobiliare

imobiliare.mercur.ro/detaliu.php?id=57745



INAPOI INAINTE

TIP:	SPATIU COMERCIAL
REGIM:	S+P+3E
AN:	2010 - 2016
CAMERE:	0
NR. BAI:	10
FINISAJE:	NORMALE
S.U.:	1193 MP
S.T.:	1583 MP

APA, CANALIZARE, GAZE, CURENT ELECTRIC, TELEFON.

Alerta Pret via Newsletter

Spatiu Comercial de inchiriat in Campina, zona Ultracentrala (Spatiu Comercial 0 camere Campina)

Spatiu comercial si de birouri S+P+3E de inchiriat, situata in zona ultracentrala a Municipiului Campina

DETALII CONSTRUCTIVE

- Structura de rezistenta este realizata in cadre de beton, cu fundatie, stalp si plansee din beton armat;
- Acoperisul este de tip terasa;
- Tamplaria exterioara este realizata din aluminiu cu geam termopan;
- Finisajele interioare sunt realizate astfel:
- pardeseli din gresie ceramica;
- scaia este confectionata din beton armat, placata cu gresie

INDICATORI PRINCIPALII CONSTRUCTIEI:

- Regim de inaltime S+P+3E;
- Suprafata construita: 1582,71 mp;

ecvconstantin@yahoo.com x Facebook x Scrisorile Comentarii de inregistrare x Anunturi Gratuite - Peste 4 m x Anunturi imobiliare - Imobiliare x +

imobiliare.mercurul.ro/beta/s.php?i=57745

Suprafata	1173 MP
S.T.	1563 MP

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

- pardoseli din gresie ceramica.
- scara este confectionata din beton armat, placata cu gresie

INDICATORI PRINCIPALI AI CONSTRUCȚIEI:

- Regim de inaltime: S+P+3E.
- Suprafata construita: 1562.71 mp.
- Suprafata utila: 1193.13 mp.
- Imobilul dispune de parcare proprie (subterana), instalatie de climatizare, lift.

DATE FUNCTIONALE:

SUBSOL:

- Parcare, casa scarii, spatiu tehnic

PARTER:

- Casa scarii, spatiu comercial, grup sanitar.

ETAJ 1:

- Spatiu de birouri, casa scarii, grup sanitar, chicineta, terasa descoperita, spatiu comercial, casa scarii

ETAJ 2:

- Spatiu de birouri, hol si casa scarii, grup sanitar, chicineta

ETAJ 3:

- Spatiu deschis, necompartimentat

Pretul de inchiriere este diferentiat astfel:

Alerta Pret via Newsletter

ecvconstantin@yahoo.com x Facebook x Scrisorile Comentarii de inregistrare x Anunturi Gratuite - Peste 4 m x Anunturi imobiliare - Imobiliare x +

imobiliare.mercurul.ro/beta/s.php?i=57745

DATE FUNCTIONALE:

SUBSOL:

- Parcare, casa scarii, spatiu tehnic

PARTER:

- Casa scarii, spatiu comercial, grup sanitar

ETAJ 1:

- Spatiu de birouri, casa scarii, grup sanitar, chicineta, terasa descoperita, spatiu comercial, casa scarii

ETAJ 2:

- Spatiu de birouri, hol si casa scarii, grup sanitar, chicineta

ETAJ 3:

- Spatiu deschis, necompartimentat

Pretul de inchiriere este diferentiat astfel:

- Parter: 31 euro/mp. (disponibil aproximativ 150 mp)
- Etaj 1: 15 euro/mp. (disponibil aproximativ 200 mp)
- Etaj 2 si 3: 10 euro/mp

Alerta Pret

Alerta Pret via Newsletter

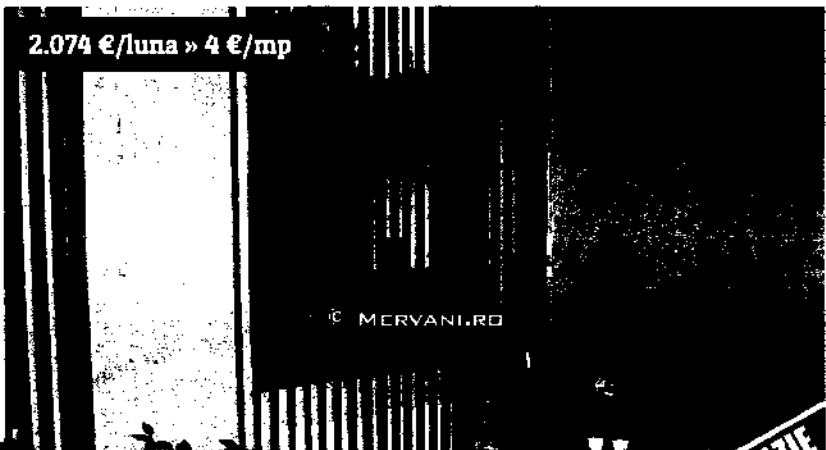
educratant@yahoo.com Facebook Spatiu Comercial cu 15 camere Anunturi Gratuite - Peste 4 m Anunturi imobiliare - Imobiliare

imobiliare.mervan.ro/detali.php?id=54584

Imobiliare Campina » Spatii Comerciale Campina

SPATIU COMERCIAL DE INCHIRIAT IN CAMPINA , ZONA CENTRALA Cod imobil **X4E34**

2.074 €/luna » 4 €/mp



Alerta Pret via Newsletter

educratant@yahoo.com Facebook Spatiu Comercial cu 15 camere Anunturi Gratuite - Peste 4 m Anunturi imobiliare - Imobiliare

imobiliare.mervan.ro/detali.php?id=54584

HYPEROL **INFRANET**

TIP:	SPATIU COMERCIAL
REGIM:	D+P+E
AN:	
CAMERE:	18
NR. BAI:	3
FINISAJE:	NORMALE
S.U.:	415 MP
S.T.:	477 MP

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

Spatiu Comercial de inchiriat in Campina, zona Centrala (Spatiu Comercial 18 camere Campina).

Spatiu comercial **D+P+E** de inchiriat, situat in zona centrala a Municipiului Campina, are o **suprafata utila totala de 424.85 mp** si este compus din:

DEMISOL: camera 22.94 mp, camera 20.68 mp, camera 22.26 mp, camera 7.89 mp, camera 0.64 mp (**SUT=74.43 mp**).

PARTER: camera 21.18 mp, camera 10.18 mp, camera 12.49 mp, camera 13.62 mp, camera 23.87 mp, camera 21.66 mp, camera 8.97 mp, hol 5.22 mp, hol 12.78 mp, hol 10.29 mp, casa sc. 6.44 mp, camera 2.98 mp, baie 3.61 mp, wc 1.95 mp, terasa 5.59 mp, intrare sec. 2.85 mp, camera 0.88 mp (**SUT=164.76 mp**).

ETAJ: camera 47.65 mp, camera 23.68 mp, camera 13.48 mp, camera 24.21 mp, camera 21.90 mp, camera 15.23 mp, hol 16.49 mp, wc 1.38 mp, wc 1.38 mp, camera 0.86 mp, casa sc. 6.44 mp, camera 3.00 mp, (**SUT=175.68 mp**).

DOTARI: Gresie, farama, parchet, tamplarie PVC cu geam termopan, centrala proprie.

Spatiu este potrivit pentru orice activitate comerciala, respectiv: sediu social, birouri, club sportiv, salon infrumusetare, spatiu de depozitare etc.

Spatiile amenajate se inchiriază cu 10 euro/mp.

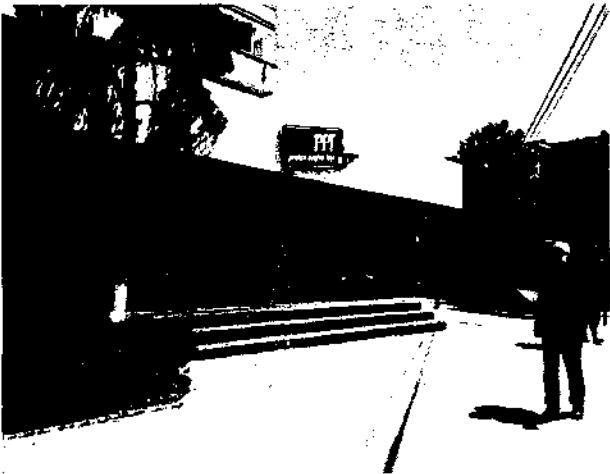
Iar spatiile neamenajate se inchiriază cu 5 euro/mp.

Alerta Pret

Alerta Pret via Newsletter Alerta pret este proprietate? Dățiți mai multe detalii?

ecucostantin@yahoo.com x Facebook x Soac Campina - Spatii de Inc x Spatiu comercial 200 MP Campina x Anunturi imobiliare - Imobiliare x

elero Imesa / spatiu comercial 200 mp + rampa + 4096 Litri + 614 Litri + 108



0 09 Fotografie mare

Vanzator

Mihai
Vanzator

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorului

Loc de intalnire

Campina, judet Prahova



ecucostantin@yahoo.com x Facebook x Soac Campina - Spatii de Inc x Spatiu comercial 200 MP Campina x Anunturi imobiliare - Imobiliare x

elero Imesa / spatiu comercial 200 mp + rampa + 4096 Litri + 614 Litri + 108

Spatiu comercial 200 MP Campina

2 400 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferta de Agentie Vanzare inchiriere Inchiriere Suprafata totala: 200 m²

Finantare: Cursa 4 rate gratuite, Mercedes-Benz Vans, anumite conditii.

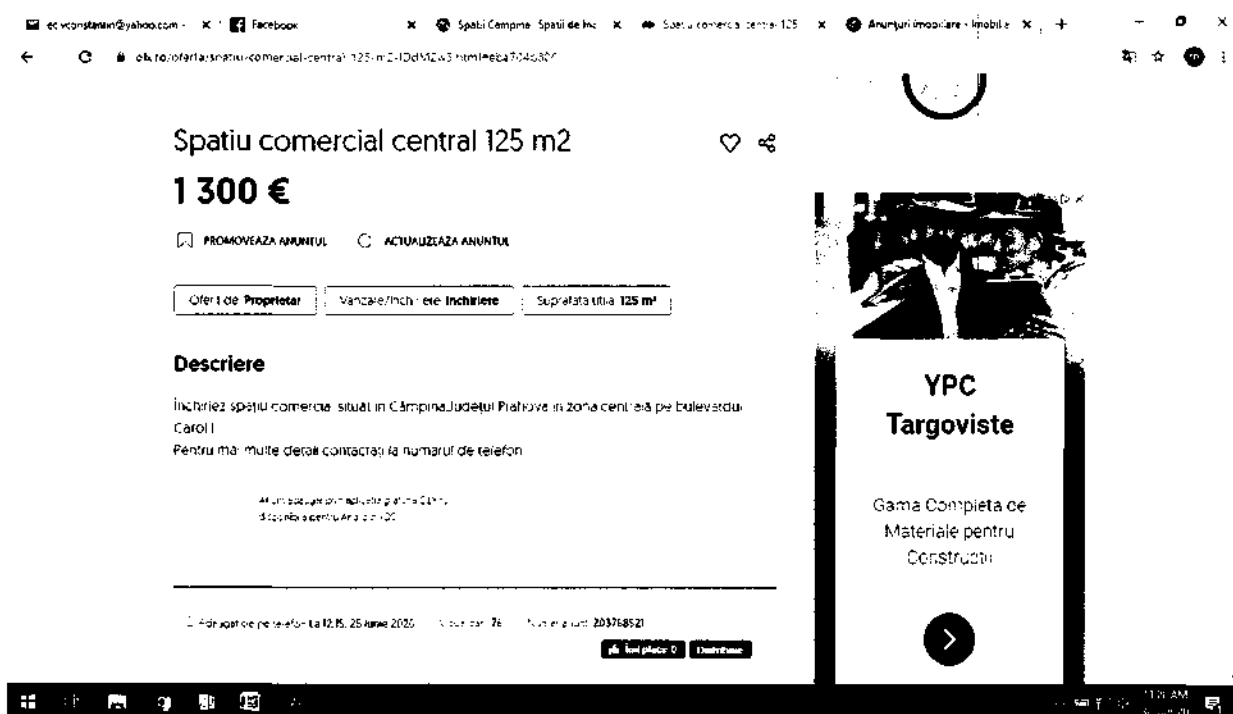
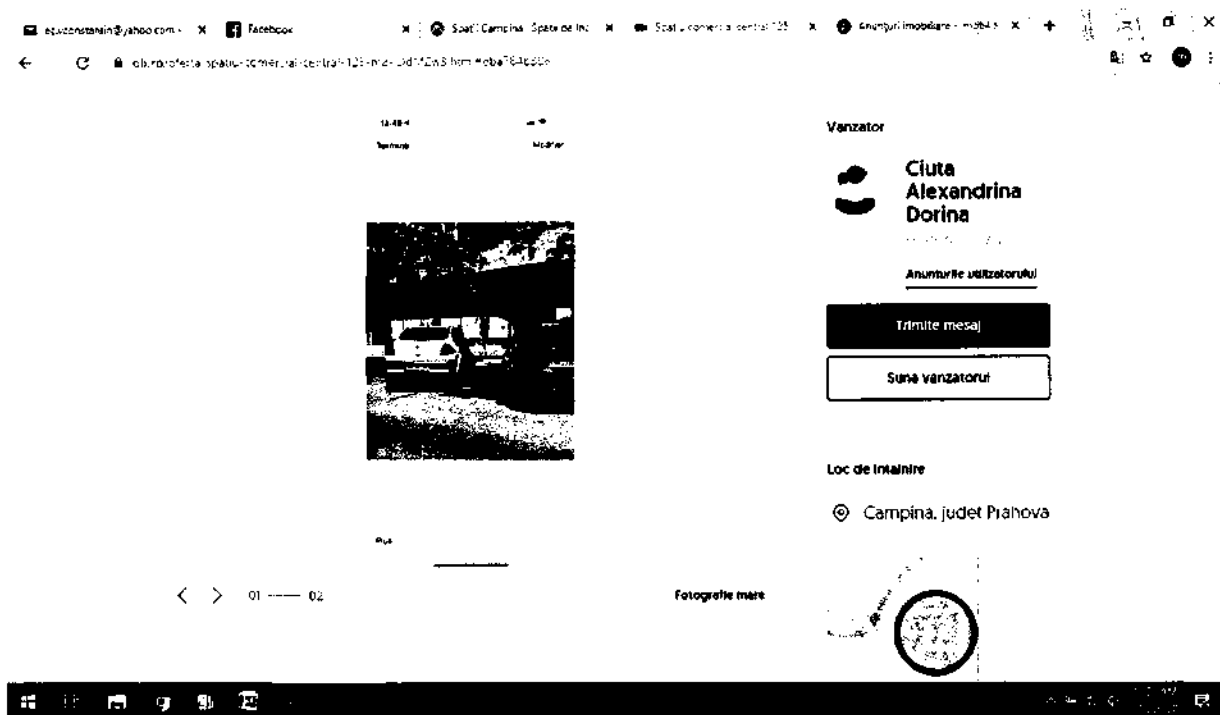
Descriere

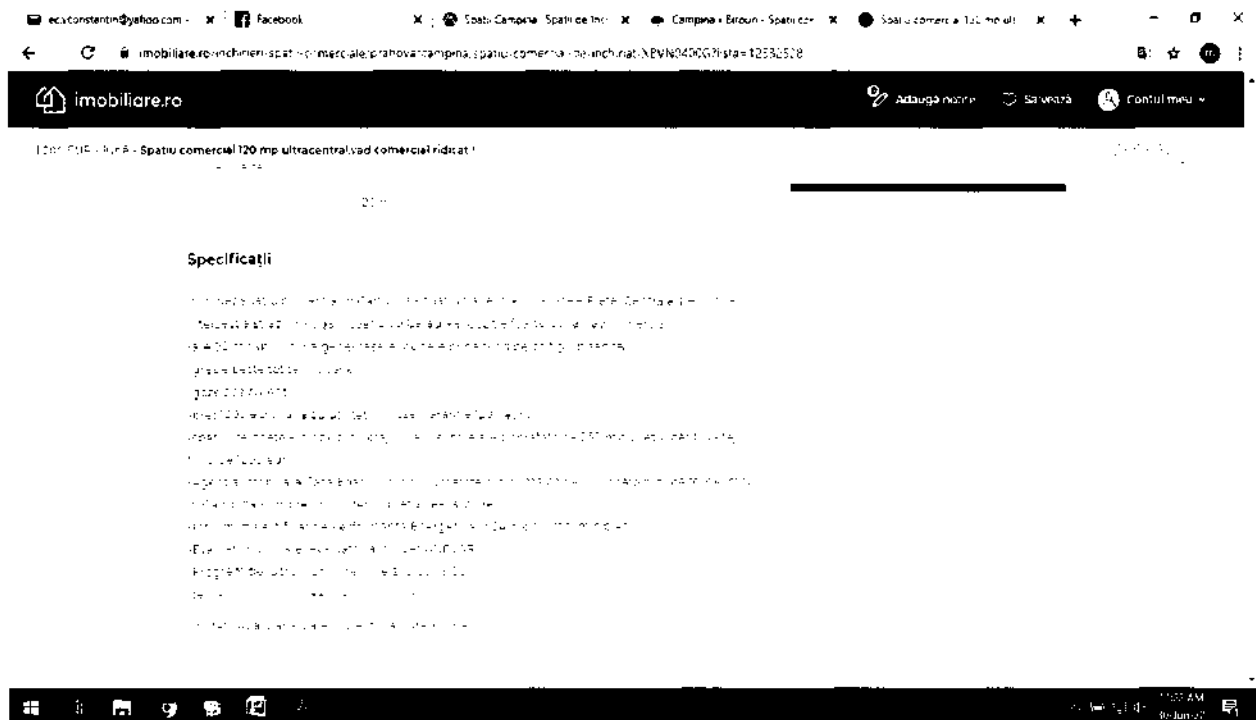
De inchiriat spatiu comercial Campina in zona pietii Intersectie Mihai Kogalniceanu cu Republicii. Suprafata este de 200 mp alcatuit din 140 mp parter si 60 mp subsol. Dispune de camera proprie si grup sanitar. Pretul este negociabil (in conformitate cu starea actuala). La pretul afisat se adauga TVA.

50% reducere la gadgeturi Samsung

Cumpara

16 iun 2024 12:24 2626 1302 21950695 16 iun 24 11:51 AM





ecvconstantin@yahoo.com Facebook Spatiu Comercial - Spatiu de inchiriere Campina - Brouni - Spatiu comercial - Spatiu de inchiriere Spatiu comercial - Spatiu de inchiriere

imobiliare.ro Adaugă notă Salvează Contul meu

5507 EUR - Luna - Spatiu Comercial, conditii speciale, zonă privilegiată

Spații disponibile

247 m²
14500 m² (date 2019 Baza de date)

Specificatii

ASUPRA 1000 m² PAVAT

Există o scara în interiorul spațiului de inchiriere, care este utilă pentru accesul la spațiul de inchiriere.

CAMPINA este o comună în județul Prahova, regiunea București - Ilfov, România, cu o populație de 14.500 de locuitori. Este o comună în județul Prahova, regiunea București - Ilfov, România, cu o populație de 14.500 de locuitori. Este o comună în județul Prahova, regiunea București - Ilfov, România, cu o populație de 14.500 de locuitori.

Proiectarea și construirea este de calitate, cu o suprafață de 247 m², cu o înălțime de 3,5 m și o suprafață de 14500 m².

Imobilul este în stare bună și este disponibil pentru închiriere.

11:20 AM 4 Jun 20

ecvconstantin@yahoo.com Facebook Spatiu Comercial - Spatiu de inchiriere Campina - Brouni - Spatiu comercial - Spatiu de inchiriere Spatiu comercial - Spatiu de inchiriere

imobiliare.ro Adaugă notă Salvează Contul meu

5507 EUR - Luna - Spatiu Comercial, conditii speciale, zonă privilegiată

ASUPRA 1000 m² PAVAT

Există o scara în interiorul spațiului de inchiriere, care este utilă pentru accesul la spațiul de inchiriere.

CAMPINA este o comună în județul Prahova, regiunea București - Ilfov, România, cu o populație de 14.500 de locuitori. Este o comună în județul Prahova, regiunea București - Ilfov, România, cu o populație de 14.500 de locuitori.

Proiectarea și construirea este de calitate, cu o suprafață de 247 m², cu o înălțime de 3,5 m și o suprafață de 14500 m².

Imobilul este în stare bună și este disponibil pentru închiriere.

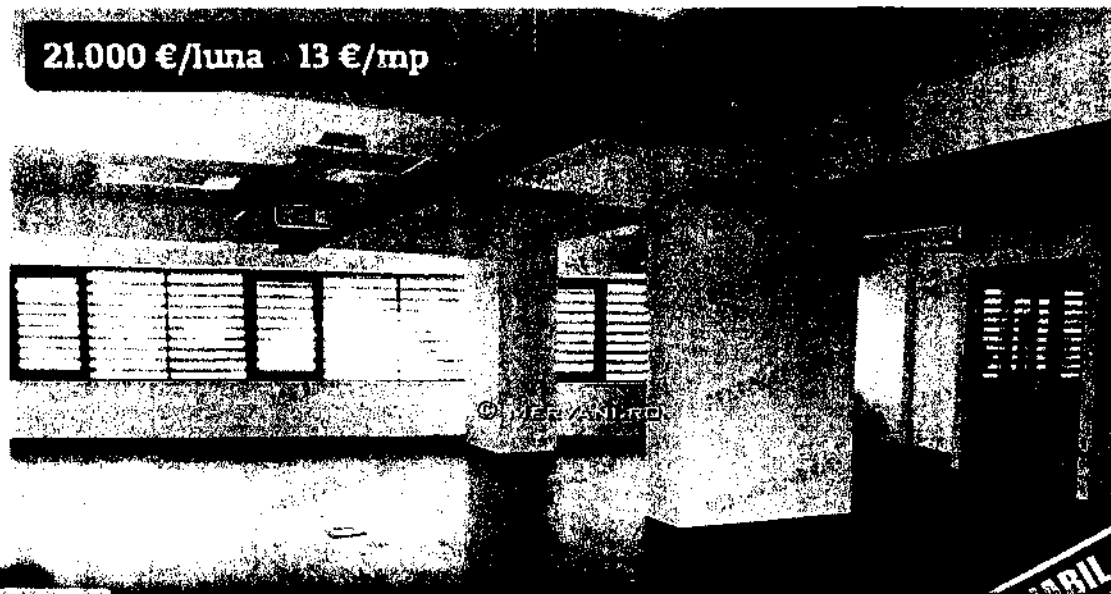
11:20 AM 4 Jun 20

Imobiliare Campina » Spatii Comerciale Campina

**SPATIU COMERCIAL DE INCHIRIAT IN CAMPINA , ZONA
ULTRACENTRALA**

Cod imobil
X41B5E

21.000 €/luna + 13 €/mp



https://imobiliare.mervani.ro/photos/2_125484_22146.jpg



INAPOI

INAINTE

TIP:	SPATIU COMERCIAL
REGIM:	S+P+3E
AN:	2010 - 2016
CAMERE:	0
NR. BAI:	10
FINISAJE:	NORMALE
S.U.:	1.193 MP
S.T.:	1.583 MP

**APA, CANALIZARE,
GAZE, CURENT**

Spatiu Comercial de Inchiriat in Campina, zona Ultracentrala (Spatiu Comercial o camere Campina).

Spatiu comercial si de birouri S+P+3E de inchiriat, situata in zona ultracentrala a Municipiului Campina

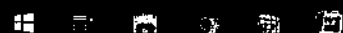
DETALII CONSTRUCTIVE:

- Structura de rezistenta este realizata in cadre de beton, cu fundatie, stalpi si plansee din beton armat;
- Acoperisul este de tip terasa;
- Tamplaria exterioara este realizata din aluminiu cu geam termopan;
- Finisajele interioare sunt realizate astfel:
- pardoseli din gresie ceramica;
- scara este confectionata din beton armat, placata cu gresie.

INDICATORI PRINCIPALI AI CONSTRUCTIEI:

- Regim de inaltime: S+P+3E;
- Suprafata construita: 1582-73 mp;

Alerta Pret via Newsletter



11:54 AM 30.11.2010

S.U.: 1.173 MP
S.T.: 1.583 MP

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

- pardoseli din gresie ceramica;
- scara este confectionata din beton armat, placata cu gresie.

INDICATORI PRINCIPALI AI CONSTRUCTIEI:

- Regim de inaltime: S+P+3E;
- Suprafata construita: 1582,71 mp;
- Suprafata utila: 1193,13 mp;
- Imobilul dispune de parcare proprie (subterana), instalatie de climatizare, lift.

DATE FUNCTIONALE:

SUBSOL:

- Parcare, casa scarii, spatiu tehnic

PARTER:

- Casa scarii, spatiu comercial, grup sanitar.

ETAJ 1:

- Spatiu de birouri, casa scarii, grup sanitar, chichineta, terasa descoperita, spatiu comercial, casa scarii.

ETAJ 2:

- Spatiu de birouri, hot si casa scarii, grup sanitar, chichineta.

ETAJ 3:

- Spatiu deschis, necompartimentat.

Pretul de inchiriere este diferentiat astfel:

DATE FUNCTIONALE:

SUBSOL:

- Parcare, casa scarii, spatiu tehnic

PARTER:

- Casa scarii, spatiu comercial, grup sanitar.

ETAJ 1:

- Spatiu de birouri, casa scarii, grup sanitar, chichineta, terasa descoperita, spatiu comercial casa scarii.

ETAJ 2:

- Spatiu de birouri, hol si casa scarii, grup sanitar, chichineta.

ETAJ 3:

- Spatiu deschis, necompartimentat.

Pretul de inchiriere este diferentiat astfel:

- Parter: 31 euro/mp; (disponibil aproximativ 150 mp)
- Etaj 1: 15 euro/mp; (disponibil aproximativ 200 mp)
- Etaj 2 si 3: 10 euro/mp.

Alerta Pret

Memento

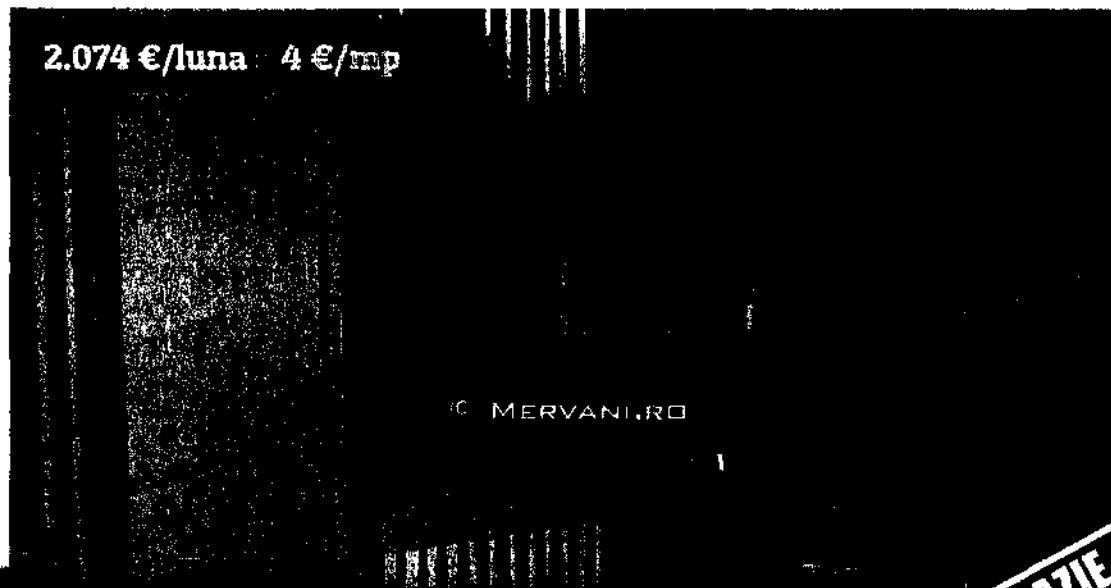
Alerta Pret via Newsletter

Imobiliare Campina » Spatii Comerciale Campina

SPATIU COMERCIAL DE INCHIRIAT IN CAMPINA , ZONA CENTRALA

Cod imobil
X4E34

2.074 €/luna + 4 €/mp



Alerta Pret via Newsletter

IMAGINI

INFORMATII

TIP:	SPATIU COMERCIAL
REGIM:	D+P+E
AN:	
CAMERE:	18
NR. BAI:	3
FINISAJE:	NORMALE
S.U.:	415 MP
S.T.:	477 MP

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

Spatiu Comercial de Inchiriat in Campina, zona Centrala (Spatiu Comercial 18 camere Campina).

Spatiu comercial D+P+E de inchiriat, situat in zona centrala a Municipiului Campina, are o **suprafata utila totala de 414.85 mp** si este compus din:

DEMISOL: camera 22.94 mp, camera 20.68 mp, camera 22.26 mp, camera 7.89 mp, camera 0.64 mp (**SUT=74.41 mp**);

PARTER: camera 21.18 mp, camera 10.18 mp, camera 12.49 mp, camera 13.82 mp, camera 23.87 mp, camera 21.66 mp, camera 8.97 mp, hol 5.22 mp, hol 12.78 mp, hol 10.29 mp, casa sc. 6.44 mp, camera 2.98 mp, baie 3.61 mp, wc 1.95 mp, terasa 5.59 mp, intrare sec. 2.85 mp, camera 0.88 mp (**SUT=164.76 mp**);

ETAJ: camera 47.65 mp, camera 23.68 mp, camera 13.48 mp, camera 24.21 mp, camera 21.90 mp, camera 15.21 mp, hol 16.49 mp, wc 1.38 mp, wc 1.38 mp, camera 0.86 mp, casa sc. 6.44 mp, camera 3.00 mp, (**SUT=175.68 mp**).

DOTARI: Gresie, faianta, parchet, tamplarie PVC cu geam termopan, centrala proprie.

Spatul este potrivit pentru orice activitate comerciala, respectiv: sediu social, birouri, club sportiv, salon infrumusetare, spatiu de depozitare etc.

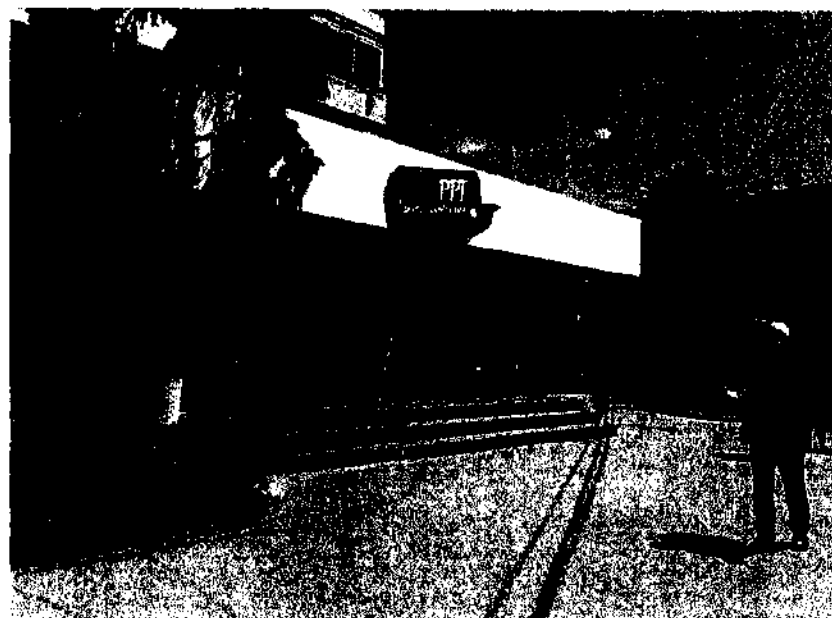
Spatiile amenajate se inchiriaza cu 10 euro/mp.

iar spatiile neamenajate se inchiriaza cu 5 euro/mp.

Alerta Pret

Memento

Alerta Pret via Newsletter | [Inchiriere](#) | [Pret](#) | [Detalii](#) | [Contact](#) | [Ajutor](#)11:17 AM
30.11.20



< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator



Mihai

Pe site din mai 2013

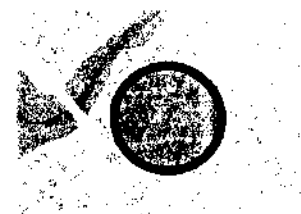
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

📍 Campina, Judet Prahova



Spatiu comercial 200 MP Campina



2 400 € Negociabil

📌 PROMOVEAZA ANUNTUL 🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: **Agentie**

Vanzare/Inchiriere: **Inchiriere**

Suprafata utila: **200 m²**

!P! Mercedes-Benz : **4 rate gratuite,**
Mercedes-Benz Vans, anumite conditii.

Descriere

De inchiriat spatiu comercial Campina in zona pietii.
Intersectie Mihail Kogalniceanu cu Republicii.
Suprafata este de 200 mp alcatuit din 140 mp parter si 60 mp subsol.
Dispune de centrala proprie si grup sanitar.
Pretul este negociabil (in conformitate cu situatia actuala). La pretul afisat se adauga TVA.

Adaugat La 21:24, 12 Iunie 2020

Vizualizari: 1002

Numar anunt: 201510635

👍 Imi place 0

📄 Distribuie



Cumpără

În pas cu
ultimele tehnologii



+
50% reducere
la gadgeturi Samsung



13:48

Terminé

Modifier



Plus

< > 01 — 02

Fotografie mare

Vanzator



**Ciuta
Alexandrina
Dorina**

Pe site din iun 2020

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorului

Loc de intalnire

📍 Campina, judet Prahova



Spatiu comercial central 125 m2



1 300 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Vanzare/inchiriere: **Inchiriere**

Suprafata utila: **125 m²**

Descriere

inchiriez spațiu comercial situat în Cămpina, Județul Prahova în zona centrală pe bulevardul Carol I

Pentru mai multe detalii contactați la numărul de telefon

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro,
disponibilă pentru Android, iOS

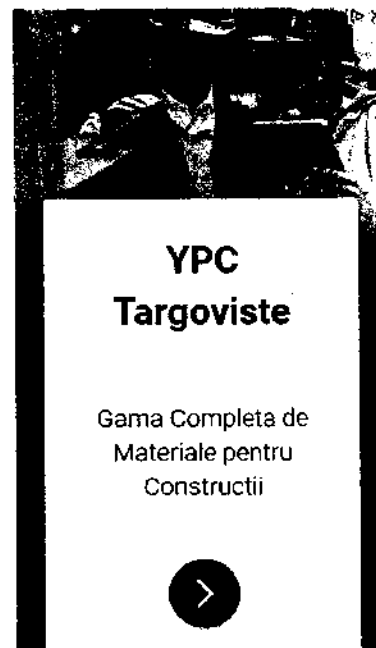
Adăugat de pe telefon La 12:15, 25 Iunie 2020

Vizualizări: 76

Număr anunț: 203768521

imi place 0

Distribuie



1.200 EUR / lună - Spațiu comercial 120 mp ultracentral, yad comercial ridicat !

• • • • •



Proprietate intermediată exclusiv de agenția **CASA EDAN CONCEPT S.R.L.**

1.200 EUR/tună

10 EUR / mp / lună



Anunt publicat de:



MIHAI BOGDAN GEORGE
CASA EDAN CONCEPT S.R.L.

0720... vezi tot numărul

[illegible]

* Email:

10 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699

^ telefon

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	

* Numele tău

[illegible]

Aș dori să primesc mai multe

informații despre proprietatea cu

ID-ul XBN04000 gasita pe
Imobiliare.ro

.....

☐ Sunt de acord cu termenii si conditiile

<https://img2.imoneto.ro/XBVN/BVN04K5OUEA/spatiu.comercial-de-inchiriat-prin-a-lampara-120x150-63x150.jpg>

ecvconstantin@yahoo.com

Facebook

Spatii Campina, Spatii de inch

Campina - Birouri - Spatii com

Spatiu comercial 120 mp ultr

imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/prahova/campina/spatiu-comercial-de-inchiriat-XBVN0400G?lista=12532528

Adauga notițe

Salvează

Contul meu

1200 EUR / lună

Spatiu comercial 120 mp ultracentral,vad comercial ridicat !

Vezi oferta

Caracteristici

1200 EUR / luna

120 mp

120 mp

P+1E

modernizat

exista

1980

Spatiu stradal

120 mp

120 mp

P+1E

modernizat

exista

1980

Spații disponibile

120 mp

10 EUR/mp (total: 1200 EUR/lună) + alte cheltuieli. Comision: jumatate din prima chirie

BIZIDAY

Știri verificate

Instalează aplicația

Waiting for herta.imobiliare.ro...

11:02 AM

30-11-20

1.200 EUR / lună - Spațiu comercial 120 mp ultracentral, vad comercial ridicat !

• *Journal of the American Medical Association*, 2001; 286: 2669-2674

Spatii disponibile

1) Date tehnice	120 mp
2) Preț unitar	10 EUR/mp (total: 1200 EUR/lună + alte cheltuieli, Comision: jumătate din prima chirie)
3) Locul	imediat
4) Tip	Parter
5) Suprafața închiriată	Da
6) Termen	3 m
7) Termen	20 m

Specificatii

Inchinez spațiul comercial în Campina situat ultracentral, în spatele Pieței Centrale, pe colț la intersecția străzilor Kogălniceanu cu Caragiale, poziție foarte bună, vad comercial

-are 90 mp utili, vitrina generoasa, expunere buna fiind pe colt, grup sanitar

- gresie peste tot termopane

• gaze ada cu'eri

-pret 1200 euro/luna cu utilitati incluse ,garantie 1200 euro

-spațiul se poate extinde și cu etajul clădirii care are o suprafață de 250 mp .prețul pentru etaj fiind de 1200 euro

-Agentia imobiliara Casa Edan comision jumatate din prima chirie (cumparam orice fel de imobil)

BIZIDAY
Știri verificate

✓ Instalează aplicația

1200 furi / luna - Spatiu comercial 120 mp ultracentralizat comercial indicat

20 m

Specificatii

- Inchiriez spatiu comercial in Campina situat ultracentralizat, in spatele Pietei Centrale, pe colt la intersectia strazilor Kogalniceanu cu Caragiale, pozitie foarte buna, yad comercial
- are 50 mp utili, incalzire gresier-casa, expunere buna fiind pe colt, grup sanitar
- gresie peste tot, termopane
- gaze adacurent
- chiet 1200 euro/luna cu utilitat, incluse, garantie 1200 euro
- spatiul se poate extinde si cu etajul cladirei care are o suprafata de 250 mp, pretul partii etaj fiind de 1200 euro
- Agentia imobiliara Casa Ecran comision jumatate din prima luna (cumparam orice fel de imobii in Campina si in prejurim, oferim preturi real ai zonei)
- inlocuim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, ce imai mic pret
- Evaluati imobiliare (evaluati autorizat ANEVAR)
- Program de lucru: Luni - Vineri orele 10.00-18.00
- Tel: 0744.123.456 sau 021.123.456.789
- Utilitat: Apa, Canalizare, Curent, Caldura, Cima

Spatiu Comercial, conditii speciale, zonare privilegiata

Câmpina, zona Central - Vezi hartă

1000 m² / 22.00020



Proprietate intermediată exclusiv de agenția ASCENDENT IMOBILIARE

3.500 EUR / lună

14 EUR / mp / luna



Anunt publicat de:



EXCLUSIV ASCENDENT
IMOBILIARE

ASCENDENT IMOBILIARE (PAG)

0736... vezi tot numărul

* Email

* Telefon

* Numele tău

As dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea cu
ID-ul X50614018 găsită pe
Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile

3.500 EUR / lună - Spatiu Comercial, conditii speciale, zonare privilegiata
Inchiriere pe termen lung - Vezi oferta



Ți s-a plăcut anunțul Distribuie Accorde anunțul Sesizează o problemă

Caracteristici

Tip imobil	Centru comercial
Suprafata teren / constructii (m ²)	250 mp
Suprafata teren / constructii (m ²)	250 mp
Utilizabilitate actuala	exista
An constructiei	1990

Sunt de acord cu termenii si conditiile
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

Imobiliare.ro
e simpla

adclick.doubleclick.net/pcs/.../autentificare...disponibile

3.500 EUR / lună - Spatiu Comercial, conditii speciale, zonare privilegiata
Campina - Vezi harta

Spații disponibile

Suprafata totala	250 mp
Pret inchiriere / mp	14 EUR/mp (total: 3.500 EUR/luna)
Disponibilitate	imediat

Specificatii

ASCENDENT IMOBILIARE

propune spre inchiriere, o Oportunitate, din segmentul Spatii Comerciale, situata in Prahova, Campina-Ultracentral

Campina este atestata documentar in anul 1503, figurand in registrele vicesimale ale negustorilor brasoveni, care tranzitau Valea Prahovei, o zona folosita drept drum comercial, fiind inca din secolul al XIV-lea, o cale de comunicare intre Transilvania si Muntenia.

Proprietatea se desfasoara pe o eleganta suprafata, de 250 mp utili, cu compositionare pe doua nivele, in apreciable prezentare.

Imobilul dispune de imbunatiri si sisteme de securitate performante.

Imobiliare.ro - Campina



BIZIDAY
Știri verificate
✓ Instalează aplicația

ec.vconstantin@yahoo.com - XFacebook - XSpațiul Campina - Spațiul de inchiriat - XCampina - Birouri - Spațiul de inchiriat - XSpațiul Comercial, condiții speciale - X

imobiliare.ro/inchirieri-spaii-comerciale/prahova/campina/spatiu-comercial-de-inchiriat-X50614018?lista=12532528

Adaugă notificăriSalveazăContul meu

3.500 EUR / lună - Spațiul Comercial, condiții speciale, zonare privilegiată

3.500 EUR / lună - Spațiul Comercial, condiții speciale, zonare privilegiată

ASCENDENT IMOBILIARE

propune spre inchiriere, o Oportunitate, din segmentul Spații Comerciale, situată în Prahova, Campina-Ultracentral.

Campina este atestată documentar în anul 1503, figurând în registrele vigeșmale ale negustorilor brasoveni, care tranzitau valea Prahovei, o zonă folosită drept drum comercial, fiind încă din secolul al XIV-lea, o cale de comunicație între Transilvania și Muntenia

Proprietatea se desfășoară pe o elegantă suprafață, de 250 mp util, cu compoziționare pe două nivele, în apreciable prezentare.

Imobilul dispune de îmbunătățiri și sisteme de securitate performante

Desigur că specificul ofertei și particularitatea acesteia, invită la cunoașterea în detaliu!

Detalii

[Vezi foto planșă](#)

[Vezi planșă](#)

Windows taskbar with icons for File Explorer, Google Chrome, and others. System clock shows 10:23 AM on 10-10-2018.

› CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 18,5 central: 14-17,5 semicentral: 12,5-15 periferie: 8-10	11 - 14	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	9.8%	Iasi: 5,8% Cluj Napoca: 7.2% Brașov: 6,3% Timișoara: 6,7%"	5.5%-7.3%
Rata de capitalizare (%) *	7.00%	8% - 8,5%	9%-9,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	80	35 - 40	20 - 25
Rata de capitalizare (%) *	6.50%	7,5%-8,00%	8,50%-9,50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4,0 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3,20 - 4,0 în funcție de suprafață	2,60 - 3,50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	9,53%	3,2%	8,5%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8,25% - 9,25%	8,75% - 10,75%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

Colliers International							
Segment de piață	Indicatori	București		Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		Semicentral	14 - 16				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	10.25%	Timișoara, Iași	6%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	produse primare	65 - 75	produse primare	35 - 45	media pe centrele din țară	15 - 30
		produse secundare	45 - 55	produse secundare	15 - 20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.50 - 7.25%	produse primare	7.50% - 8.00%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00-9.50%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	3.9-4.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	3.5-3.8	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	3.5-4.0
		> 3,000 mp	3.9-4.0	Constanța, Iași, Cluj Napoca	3.5-3.8		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	3%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	3%		
				Iași, Constanța	5%		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.25%-8.75%	produse primare	8.50-9.00%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	9.50-10.50%

› Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 14 - 17 semi-central: 12 - 15	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 14 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 8 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 13 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 8 - 10
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 5% Brașov: 10% Timișoara: 5% Constanța: 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 10% Arad: 10%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.00%	clasa A: 7.50 - 8.50%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8.00 - 9.00%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 30 - 60 central: 20 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 10 - 25"	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 25 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 7.50 - 8.50%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.50%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8.50 - 9.50%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5	Iasi: 3 - 4.5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3 - 4.5 Timișoara: 3 - 4.5 Constanța: 3 - 4.5"	Sibiu: 2.5 - 4.5 Craiova: 3 - 4.5 Târgu Mureș: 2.5 - 4 Ploiești: 3 - 4.5 Pitești: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 3.5
Rata medie de neocupare (%)	10%	Iasi: 10 - 12% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 5 - 10% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10 - 12% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 12 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8.50 - 9.50%	9.5% - 10.50%	10% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

› Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 17 - 19 semicentral: 12 - 15 periferie: 8 - 11	11 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	9.2%	Iasi: 3% Cluj Napoca: 8% Brașov: 6% Timișoara: 12%"	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.00%	8,25 - 8,75%	9.25%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	80 - 85	40 - 50	30 - 35
Rata de capitalizare (%)	6.75%	7.50%	8.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3.75 - 4 pentru suprafețe > 5,000 mp	3.75 - 4 în funcție de suprafață	3.4 - 3.95 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	7%	1%	n/a
Rata de capitalizare (%)	8.25%	8,75 - 9,00%	9,50 - 9,75%

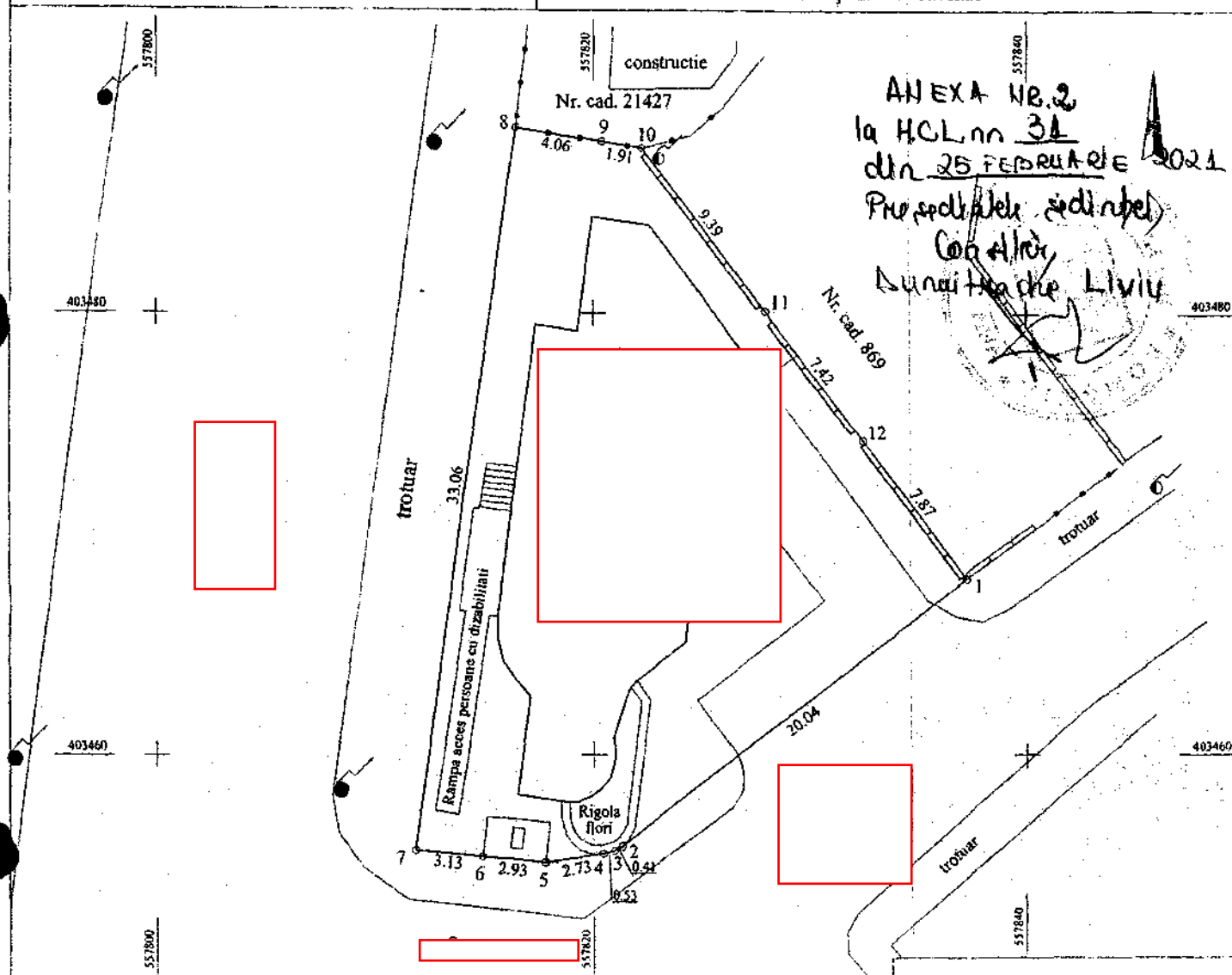
INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2019

› Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orase Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov)	Orase secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18.5 Semicentral: 14 – 16 Periferie: 7 - 12	11 – 15	9 - 12
Rata medie de neocupare (%)	7.7%	Cluj: 7% Iasi: 6% Brașov: 6% Timișoara: 6% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare	7.00%	8.00 – 9.00%	9.00 – 10.00%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	65 – 75	30- 35	20 -25
Rata de capitalizare	7.00%	7.75 – 8.50%	8.50 – 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.6 – 4.15 (suprafețe < 10,000) 3.3 - 3.75 (suprafețe > 10,000)	3.3 – 4.1 în funcție de suprafață	3.3 – 4.1 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	5%	5-6%	5-6%
Rata de capitalizare	8.00% (dar pentru proprietatile prime cu WAULT - Weighted Average Unexpired Lease Term - semnificativ mai lung decât media pieței se pot obține randamente mai mici de 8%)	8.50 – 9.50% (dar pentru proprietatile prime cu WAULT - Weighted Average Unexpired Lease Term - semnificativ mai lung decât media pieței se pot obține randamente mai mici)	9.5 – 10.5%

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
17763	502.00 mp	
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.)
		Câmpina - Intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	502.00	Teren delimitat partial cu gard din metal, partial cu gard din beton si partial fara gard.
Total		502.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS.	147.00	Sc la sol - fundatie = 147.00mp.
Total		147.00	

Suprafata totala masurata a imobilului = 502.00mp.

Suprafata totala din act a imobilului = 700.00mp.

Executant: Se Arhicad Geotop SRL
(nume, prenume)

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

Stampila si semnatura

Data 21.09.2018

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data

Stampila BCPI

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