

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând
domeniului privat, în suprafață de 219,00 m.p. aferent construcției,
situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova,
Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de
[redacted], proprietarul construcției**

Având în vedere Referatul de aprobare nr.22.931/24 mai 2023 al d-nei Gheorghe Roxana-Elena și al d-lor Ene Bogdan-Constantin, Filip Costel și Raț Cosmin-Gicu, consilieri locali, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație a terenului aparținând domeniului privat, în suprafață de 219,00 m.p. aferent construcției, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] proprietarul construcției;

Ținând seama de:

- raportul nr.23.008/24 mai 2023, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.23.154/25 mai 2023, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.23.275/25 mai 2023, întocmit de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.23.009/24 mai 2023, întocmit 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 administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.;
- 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.23.276/25 mai 2023;

În conformitate cu prevederile:

- art.6, alin.(3) și art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 de evaluator autorizat membru titular A.N.E.V.A.R. - ec.Constantin Valerică, pentru terenul proprietate privată a Municipiului Câmpina, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [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 219,00 m.p. aferent construcției, cu destinația curte, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliat în orașul [redacted] identificat conform ANEXEI nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 103,00 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) – 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. - În termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri [redacted] va fi notificat, acesta 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 solicitant, 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 sesiune,
Consilier
Filip Coste

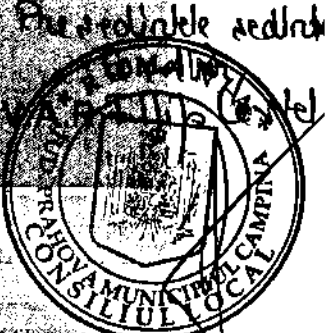


Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, 31 mai 2023
Nr. 109

ANEXA NR. 1
la H.C. L. nr. 409
din 31 MAI 2023

CONSTANTIN VALERICĂ EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R. LEGITIMATIA NR. 11667	
Sediu:	Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
Contact:	Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
CIF:	24636618
E-Mail:	ec.vconstantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

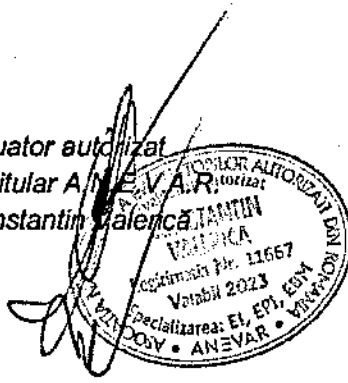
Obiectiv:

TEREN INTRAVILAN c.c. in suprafata de 219 mp amplasat in mun.
Campina, jud. Prahova, nr. cad.

TEREN INTRAVILAN c.c. in suprafata de 195 mp amplasat in mun.
Campina,

Client: MUNICIPIUL CAMPINA
Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA

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



Legitimata nr. 11667
Valabil 2023
Specializarea: EI, EP, EV
OSV • ANEVAR • Prahova

DATA: APRILIE 2023



CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării:

- TEREN INTRAVILAN c.c. in suprafata de 219 mp amplasat in mun. Campina, str.

- TEREN INTRAVILAN c.c. in suprafata de 195 mp amplasat in mun. Campina,

Client/Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul in Mun. Campina,

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 16161/17.03.2023 si nr. 16174/17.03.2023, Planuri de situatie, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii, conform:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

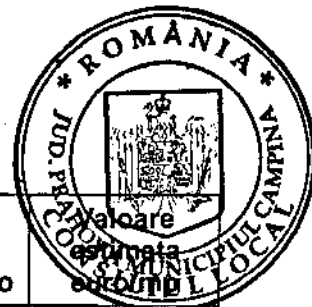
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării: 14.03.2023

Data emiterii raportului de evaluare: 11.04.2023

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii am utilizat - *Abordarea prin piata*.
S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-au obtinut urmatoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 219 mp	111.033	507	22.557	103



Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 195 mp	98.865	507	20.085	103

Concluzia asupra valorii

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

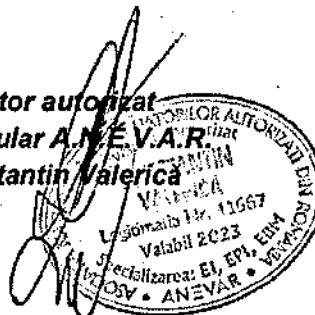
Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 219 mp	111.033	507	22.557	103

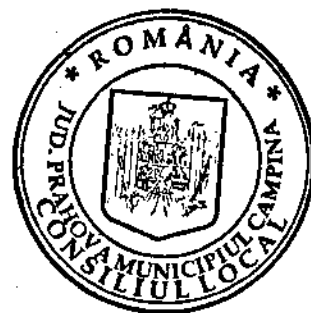
Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 195 mp	98.865	507	20.085	103

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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





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 semnificative si ipoteze speciale semnificative
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Declaratia de conformitate
Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Presentarea 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 ofertele sau cererile curente)
Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI– Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

Capitolul VII– Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

ANEXE

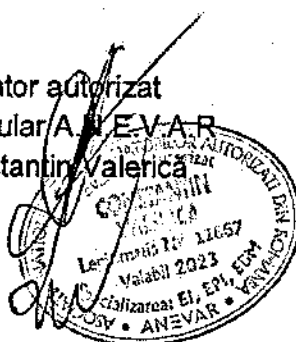


CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- ✓ 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 semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- ✓ 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) ediția 2022.
- ✓ 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 ANEVAR
ec. Constantin Valerică





CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

Constantin G. Valerică evaluator autorizat membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România legitimația nr. 11667, specializările evaluarea bunurilor mobile (EBM), evaluarea întreprinderii (EI) și evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietăți imobiliare și bunuri mobile economie, autorizația MJ nr. 14018072014/2014, cu sediul profesional în mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat

Client/Destinat: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul în Mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272.

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI (ÎN AFARA DE PROPRIETAR/ CLIENT) :

2.3. SCOPUL EVALUARII : în vederea vânzării.

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

Obiectul evaluării:

- TEREN INTRAVILAN c.c. în suprafața de 219 mp amplasat în mun. Campina,

- TEREN INTRAVILAN c.c. în suprafața de 195 mp amplasat în mun. Campina, str.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 16161/17.03.2023 și nr. 16174/17.03.2023, Planuri de situație, documente anexate în copie prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoare de piață" conform :

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:



- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare

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

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".

2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 14.03.2023, curs BNR: 1Euro = 4,9253 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 11.04.2023.

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 14.03.2023, in prezenta reprezentantului clientului, d-nul Iorga Dumitru.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor special specific 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 SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor 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;
- Verificarile si constatările facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
- Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare nr. 16161/17.03.2023 si nr. 16174/17.03.2023, Planuri de situatie, document anexat in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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 semnificative:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii 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 celor inscrise 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 semnificative: 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 in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partial 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 ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2022, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

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

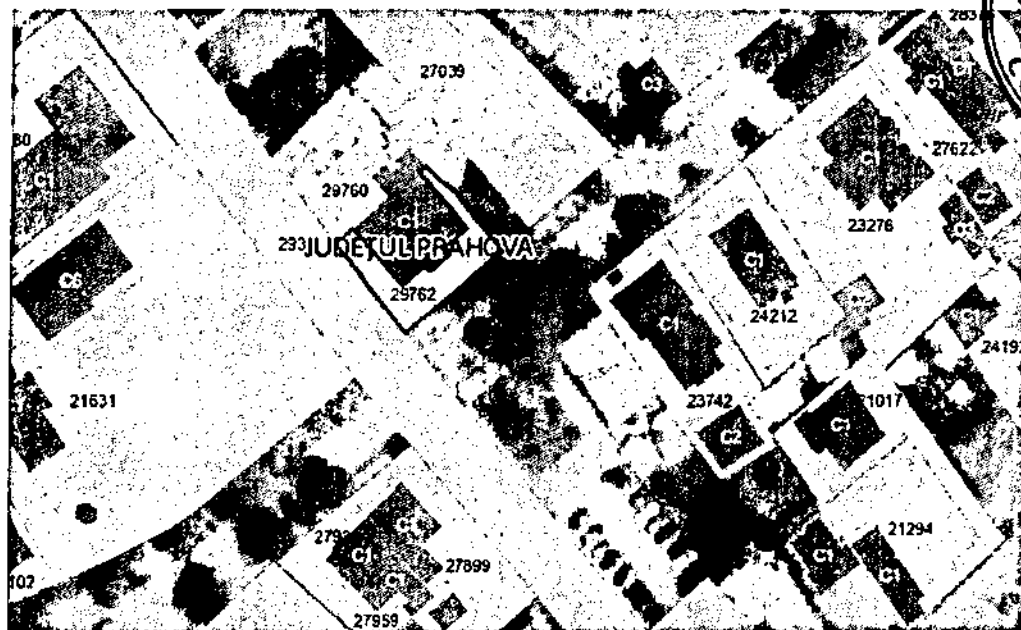
2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 14.03.2023, curs BNR: 1Euro = 4,9253 lei.

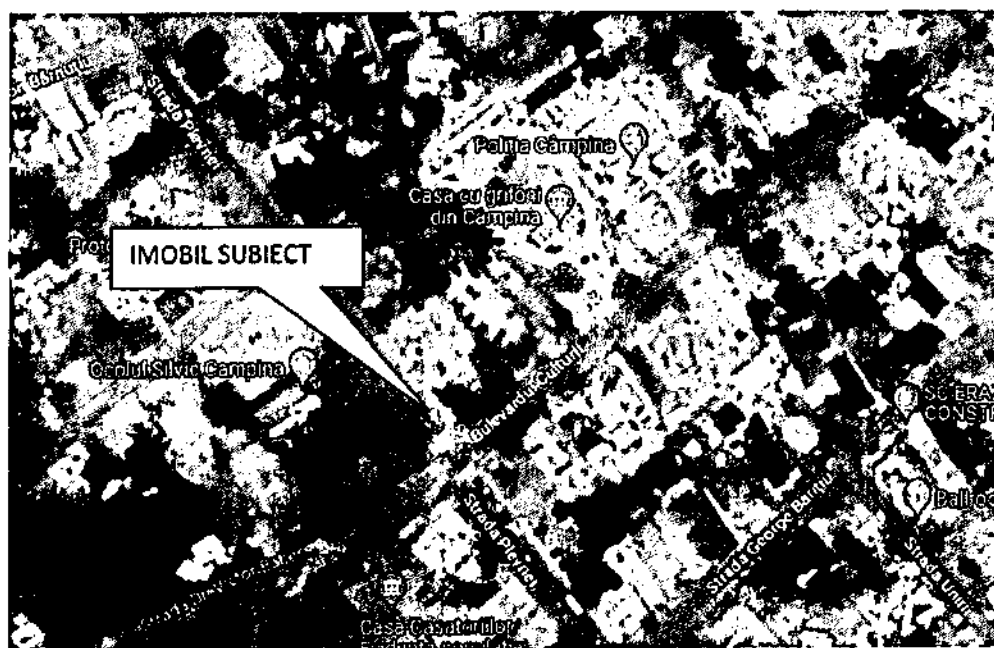
CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

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 zona centrala cu caracter rezidential, comercial si administrativ, in vecinatati aflandu-se case de locuit, cladiri comerciale (magazine, institutii publice si bancare, etc.), cladiri administrative (Primaria Mun. Campina, Politia, etc.).



Sursa : <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: <https://www.google.com/maps/@45.1338037,25.7312696,276m/data=!3m1!1e3>

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIE JURIDICE

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. 16161/17.03.2023 si nr. 16174/17.03.2023, Planuri de situație, document anexat în copie prezentului raport de evaluare;



3.3. DESCRIEREA TERENULUI

1. Date tehnice:

- Suprafata: 219 mp (din acte);
- Categoria de folosinta: intravilan c.c;
- Forma amplasamentului: neregulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plan;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare : apa, energie electrica, gaze, sunt pe teren;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona mixta, accesul la acesta se face direct din drum amenajat, deschidere de 19,33 / 21,74 ml.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel mediu.

2. Date tehnice:

- Suprafata: 195 mp (din acte);
- Categoria de folosinta: intravilan c.c;
- Forma amplasamentului: neregulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plan;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare : apa, energie electrica, gaze, sunt pe teren;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona mixta, accesul la acesta se face direct din drum amenajat, deschidere de 18,42 ml.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: lotul de teren subiect este utilizat ca si cale de acces pentru mai multe imobile . Trafic la nivel mediu.

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

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

Definiția pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și oferta. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate.

Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece 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 două aspecte: cantitativ și calitativ.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.



Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții; sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pietei Imobiliare (studiu de vandabilitate)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)



Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietății : proprietate rezidențială.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării se reduce la teren având categoria de folosință intravilan c.c.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați serie de factori:

- ✓ *Tipul proprietății imobiliare:* teren intravilan
- ✓ *Caracteristicile proprietății imobiliare:* c.c..
- ✓ *Modul de ocupare/utilizare:* terenul subiect este liber;
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* există cerere din partea investitorilor;
- ✓ *Calitatea construcției:* nu este cazul;
- ✓ *Caracteristicile dotarilor:* utilitățile sunt pe teren, însă nu este necesară ajustare asupra comparabilelor utilizate pentru această caracteristică deoarece acestea au fost realizate de chiriasul actual;
- ✓ *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ *Aria pieței:* locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în zona analizată;



✓ *Proprietăți substitut disponibile:* au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt terenuri având categoria de folosință similară subiectului, de suprafețe și poziții apropiate;

✓ *Proprietăți complementare* (sunt accesibile următoarele facilități suport ale terenului analizate): nu sunt;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a imobilelor teren liber cu destinație rezidențială, situate în zona analizată.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, *îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietate nivelul cererii există. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice dar și a celor fizice, care doresc să achiziționeze teren pentru viitoare investiții.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie, existând interes din partea investitorilor. (la data inspecției terenul este închiriat).

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabilă înregistrează o constantă încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietăților noastre, terenul prezintă interes viitor pentru un posibil comparator/actualul chirie.

✓ *Cererea pentru închiriere* – există contract de închiriere.

✓ *Potențialii cumpărători* : cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor fizice.



✓ *Interesul Investitional:* exista si este constant. Clientul investitional este interesat de terenuri intravilane, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un cuantum cel mai mic;

✓ *Preferintele manifestate pe piata:* in principal sunt solicitate unitatile de teren cu suprafete mai mici adecvate segmentului rezidential. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilitati, etc.

✓ *Standarde de calitate:* in principal sunt cautate terenuri pregatite pentru demararea proiectelor de constructii fara alte lucrari de amenajare ce ar putea fi constituitoare;

✓ *Dimensiunea proprietatii:* in general sunt solicitate cu suprafete mai mici, adecvate acestui tip de teren analizat.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri libere si contruibile, situate in mun. Campina.

Cererea de proprietati imobiliare având categoria de folosință intravilan cc in zona respectiva este la nivel mediu.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

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. Pe acest segment, numarul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil in principal pentru vanzare intrucat proprietarii achizitioneaza asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidentiale.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- ✓ oferta de vanzare – moderata;
- ✓ oferta de inchiriere – slaba (terenul subiect este inchiriat);
- ✓ stocul total disponibil – moderata;



- ✓ volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
 - ✓ marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5-15% (pentru teren), reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
 - ✓ prețurile solicitate pentru închiriere* – nu există o plată a închirierii – și dacă există sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
 - ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
 - ✓ oferta de vânzare teren liber intravila: 100 -156 euro/mp.
- * variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, deschidere, forma, facilitati – acces la utilitati, suprafața, etc;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. 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.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (crearea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- ✓ În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie în ceea ce privește terenurile. O astfel de piață este uneori numită piață a cumpărătorilor, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „împune” prețul.
- ✓ În ce privește închirierea putem spune că este rar practicat pe piața analizată (cazuri izolate).



Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține pe un trend pozitiv pe termen scurt și mediu.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

Succesiunea aplicarii testelor pentru fiecare potentiala utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legala si posibilitatea fizica a utilitatilor analizate reduc numarul de variante de utilizare a proprietatii subiect.

Cea mai buna utilizare a terenului liber – este definita ca utilizarea unei proprietati in baza presupunerii ca parcela de teren este libera sau poate fi facuta libera prin demolarea oricaror imbunatatiri – pentru cazul de fata terenul liber reprezinta CMBU.

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber 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.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizările considerate rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

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

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

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriulul fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate rezidentiala dar si Intregirea proprietatii pentru amplasamentele invecinate sau pentru chirasul actual.

CAPITOLUL VI-EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii prop. subiect.

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

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

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

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

22.557 euro ~ 111.033 lei si 20.085 euro ~ 98.865 lei



CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

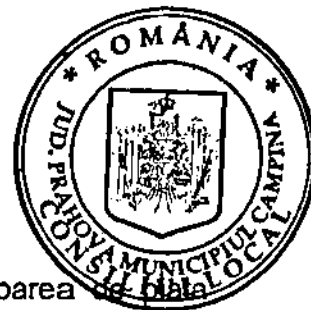
Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;
- precizia, prin care este masurata increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si corectiilor aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;
- cantitatea de informatii, care trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale;

S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 219 mp	111.033	507	22.557	103

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 195 mp	98.865	507	20.085	103



Concluzia asupra valorii

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

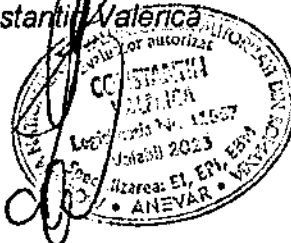
Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 219 mp	111.033	507	22.557	103

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 195 mp	98.865	507	20.085	103

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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





ANEXA 1 – Abordarea prin piața (Evaluarea terenului)

Evaluare teren în suprafața de 219 mp, categoria de folosință intravilan curți construite

Prezentarea ofertelor de vânzare a terenurilor în zonă :

Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localității	Mun. Campina	Mun. Campina	Mun. Campina
Zona din localitate în care este amplasat terenul	ultracentral	central	central
Suprafața terenului [mp];	205	200	392
Deschidere (m)	11.5	11.25	nespecificată
Forma și geometria terenului	comparabilă	comparabilă	comparabilă
Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp].	156	135	100
- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informațiilor.	Martie 2023 – www.imoradar.ro	Martie 2023 – www.storia.ro	Martie 2023 – www.storia.ro

*Proprietarii au fost contactați telefonic pentru detalii

Nr. crt.	Elemente de comparație	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
			Elemente specifice tranzacției			
0	Preț ofertă/vânzare	EURO/mp		156	135	100
	Ajustare	%		-15%	-15%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-23.40	-20.25	-10.00
	Preț tranzacție	EURO/mp		132.60	114.75	90.00
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		132.60	114.75	90.00
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare	EURO/mp		0%	0%	0%
	Ajustare			0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		132.60	114.75	90.00



3	Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		132.60	114.75	90.00
4	Condiții de plată	l.z.an		recent	recent	recent
	Ajustare	%		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		132.60	114.75	90.00
Elemente specifice proprietății						
5	Localizare: Zona amplasamentului		mun. Campina	mun. Campina	mun. Campina	mun. Campina
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
6	Zonare		central	ultracentral	central	central
	Ajustare	%		-13%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		-17.24	0.00	0.00
7	Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafața	mp	219.00	205	200	392
	Ajustare	%		0%	0%	25%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	22.50
8	Deschiderea	ml	19,33 / 21,74	11.5	11.25	nespecificata
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
9	Rețeaua edilitară (utilități)		pe teren	la hotar	la hotar	la hotar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
10	Tipul drumului de acces		asfaltat	similar	similar	similar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
11	Topografie (neregulata/regulata/plan)		neregulata/plan	comparabil	comparabil	comparabil
	Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-13.26	-11.48	-9.00
12	Destinația (utilizarea terenului)	cc/arabil/livada/ pasune	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
13	Restricții de construire		NU	NU	NU	NU
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Total ajustare	EURO/mp		-30.50	-11.48	13.50



<i>caracteristici fizice</i>					
Pret ajustat	EURO/mp		102.10	103.28	
Ajustare totala procentuala bruta %			23%	10%	35%
Suma ajustarilor bruta (in valoare absoluta)	EURO/mp		30.50	11.48	31.50
Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)	EURO/mp		11.48		
Pret final	EURO/mp		103.28		
Pret final rotunjit	EURO/mp		103.00		
	LEI/mp		507		

Prezentare ajustari:

Pret oferta: Avand in vedere ca preturile comparabilelor sunt oferte expuse spre vanzare si variaza in functie de perioada expunerii pe piata, de abilitatile de negociere ale ambelor parti, precum si in functie de nivelul de tranzactionare si palierele valorice ale zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare este estimat de mine ca fiind cuprins de 15%, datorita pretului solicitat pe metru patrat , apropiat de un nivel tranzactionabil. Acest lucru s-a observat atat din discutiile directe cu proprietarii, cat si din informatiile publice existente pe piata.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de finantare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de vanzare: nu au fost necesare ajustari;

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

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: Am ajustat comparabila A negativ aflandu-se intr-o zona considerate mai buna, fata de subiect si comparabila B si C. Pentru aceasta caracteristica piata recunoaste o diferenta de pret/mp 17,85 euro (dupa negociere). S-a comparat A cu B.

Caracteristicile fizice si tehnice – Am ajustat comparabila C pozitiv avand suprafata mai mare, terenurile mai mari se vand mai greu. Piata recunoaste o diferenta de pret de 24,75 euro (dupa negociere) raportata la o diferenta de suprafata de 192 mp; S-a comparat B cu C;

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Rețeaua edilitară (gaze, apă- canal, curent electric): nu au fost necesare ajustari;

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari;

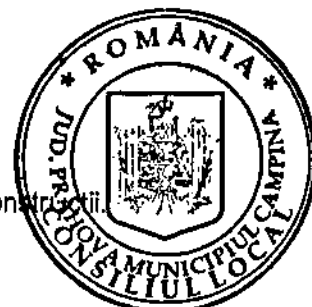
Topografie (neregulata/regulata/plan) : am ajustat comparabilele negative, acestea sunt superioare subiectului din punct de vedere al formei; Terenul subiect este neregulata, CMBU al acestuia fiind de reintregire a proprietatii invecinate. Comparabilele au forme si dimensiuni regulate, fiind mai usor de construit pe suprafata lor.

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

Restricții de construire : nu au fost necesare ajustari;

Total valoare teren = 103 euro/mp x 219 mp = 22.557 euro
507 lei/mp x 219 mp = 111.033 lei

V.p teren = 22.557 EUR respectiv 111.033 LEI



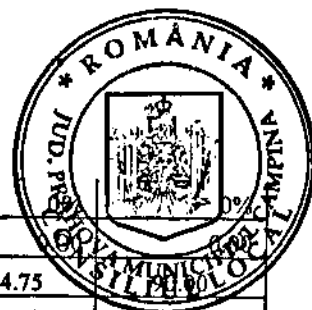
Evaluare teren in suprafata de 195 mp, categoria de folosinta intravilan curti construite.

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

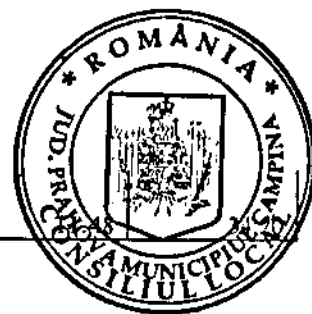
Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Mun. Campina	Mun. Campina	Mun. Campina
Zona din localitate in care este amplasat terenul	ultracentral	central	central
Suprafata terenului [mp];	205	200	392
Deschidere (ml)	11.5	11.25	nespecificata
Forma si geometria terenului	comparabila	comparabila	comparabila
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	156	135	100
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	Martie 2023 – www.lmoradar.ro	Martie 2023 – www.storia.ro	Martie 2023 – www.storia.ro

*Proprietarii au fost contactati telefonic pentru detalii

Nr. crt.	Elemente de comparatie	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
			Elemente specifice tranzactiei			
0	Preț ofertă/vanzare	EURO/mp		156	135	100
	Ajustare	%		-15%	-15%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-23.40	-20.25	-10.00
	Preț tranzacție	EURO/mp		132.60	114.75	90.00
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		132.60	114.75	90.00
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare	EURO/mp		0%	0%	0%
	Ajustare			0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		132.60	114.75	90.00
3	Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera



	Ajustare	%		0%		
	Ajustare	EURO/mp		0.00		
	Preț corectat	EURO/mp		132.60	114.75	
4	Condiții de piață	l.z.an		recent	recent	recent
	Ajustare	%		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		132.60	114.75	90.00
Elemente specifice proprietății						
5	Localizare: Zona amplasamentului		mun. Campina	mun. Campina	mun. Campina	mun. Campina
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
6	Zonare		central	ultracentral	central	central
	Ajustare	%		-13%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		-17.24	0.00	0.00
7	Caracteristicile fizice și tehnice: Suprafața	mp	195.00	205	200	392
	Ajustare	%		0%	0%	28%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	25.20
8	Deschiderea	ml	18,42	11.5	11.25	nespecificată
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
9	Rețeaua edilitară (utilități)		pe teren	la hotar	la hotar	la hotar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
10	Tipul drumului de acces		asfaltat	similar	similar	similar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
11	Topografie (neregulată/regulată/plan)		neregulată/plan	comparabil	comparabil	comparabil
	Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-13.26	-11.48	-9.00
12	Destinația (utilizarea terenului)	cc/arabil/livada/pasune	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
13	Restricții de construcție		NU	NU	NU	NU
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp		-30.50	-11.48	16.20
	Preț ajustat	EURO/mp		102.10	103.28	106.20
	Ajustare totală procentuală brută %			23%	10%	38%



<i>Suma ajustarilor bruta (in valoare absoluta)</i>	EURO/mp	30.50
<i>Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)</i>	EURO/mp	11.48
<i>Pret final</i>	EURO/mp	103.28
<i>Pret final rotunjit</i>	EURO/mp	103.00
	LEI/mp	507

Prezentare ajustari:

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 palierul valorice ale zonel. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare este estimat de mine ca fiind cuprins de 15%, datorita pretului solicitat pe metru patrat , apropiat de un nivel tranzactionabil. Acest lucru s-a observat atat din discutiile directe cu proprietarii, cat si din informatiile publice existente pe piata.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de finantare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de vanzare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile pietei (Data ofertei): nu au fost necesare ajustari;

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: Am ajustat comparabila A negativ aflandu-se intr-o zona considerate mai buna, fata de subiect si comparabila B si C. Pentru aceasta caracteristica piata recunoaste o diferenta de pret/mp 17,85 euro (dupa negociere). S-a comparat A cu B.

Caracteristicile fizice si tehnice – Am ajustat comparabila C pozitiv avand suprafata mai mare, terenurile mai mari se vand mai greu. Piata recunoaste o diferenta de pret de 24,75 euro (dupa negociere) raportata la o diferenta de suprafata de 192 mp; S-a comparat B cu C;

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Rețeaua edilitară (gaze, apă- canal, curent electric): nu au fost necesare ajustari;

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari;

Topografie (neregulata/regulata/plan) : am ajustat comparabilele negative, acestea sunt superioare subiectului din punct de vedere al formei; Terenul subiect este neregulata, CMBU al acestuia fiind de reintregire a proprietatii invecinate. Comparabilele au forme si dimensiuni regulate, fiind mai usor de construit pe suprafata lor.

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

Restrictii de construire : nu au fost necesare ajustari;

Total valoare teren = 103 euro/mp x 195 mp = 20.085 euro

507 lei/mp x 195 mp = 98.865 lei

V.p teren = 20.085 EUR respectiv 98.865 LEI



ANEXA 2 – PLANSĂ FOTO





ANEXA 3 – COMPARABILE

Imagini - recomandări de... Facebook Teren de vânzare în Campina la...
← → ↻ https://www.marada24.ro/noutati/105-mp-teren-vanzare-campina-7225104

Teren de vânzare în Campina la 32.000 €

Acasă » Prahova » Campina » Teren central Campina proprietar ideal casa investie 205mp

32.000 €

5 ani în viața

Salvează Distribuie

32.000 €

Vezi anunțul pe LaJumata.ro

Postat pe 21.03.2023 Actualizat pe 25.03.2023

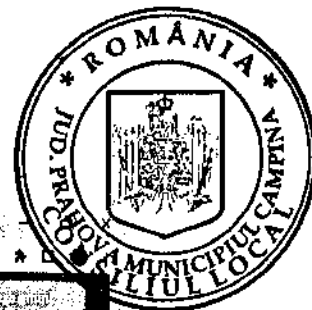
Teren central Campina proprietar
Ideal casa investie 205mp

Resolvați o problemă

14.04.2023 14:00

[illegible]

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/205-mp-teren-vanzare-campina-7225104>



storia.ro

Agenda Imobiliara Casa Eden Aneta soare anunturile

← Inapoi la lista Teren de Vanzare » Prahova » Campina » Teren plat in Campina 200mp central utilitati 27.000€



Agenta Imobiliara Casa Eden
Agentie
720 Afiseaza numarul

Formular de contact:

Nume*

Prezinta

40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tau

Prahova (judet), Campina, Prahova (judet) 200 m² 27 000 €

Agenta Imobiliara Casa Eden Aneta soare anunturile

Teren plat in Campina 200mp central utilitati 27.000€

Prahova (judet), Campina, Prahova (judet)

27 000 €
135 €/m²
Propune un pret

Rata estimata:
794 RON /luna

Avans:
20.648 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Salvati anuntul

Reporteaza

Prezentare generală

Suprafata	200 m²	Tip teren	Cere informatia
Imprejurimi	urban	Dimensiuni	Cere informatia
Vizionare la distanta	Cere informatia	Tip vanzator	agentia

Agente imobiliare
Agentia imobiliara Casa Eden

CASA EDEN

720 afiseaza numarul

Descriere



Browser: chrome - e-mail@storia.ro | Facebook | Anunțul Terenuri de vânzare Ca... 200 mp, teren de vânzare - Prahova

→ <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-plat-in-campina-200mp-central-utilitati-27-000e-IDrj4S.html>

Prahova (judet), Campina, Prahova (judet) 200 mp 27 000 € Salvați

Agencia Inmobiliar Casa Eden Anunț nou anunțat

Descriere

729 Alina răz năvălul
Romania, Campina Prahova (localitate)
Vezi toate ofertele

—Agencia Inmobiliar Casa Eden vinde teren intravilan in Campina, situat in zona centrala, aproape de Piata Centrala, la doar cativa minute, strada linistita cu trafic auto redus;
—suprafata teren 200 mp, forma dreptunghiulara, deshidrata le drum asfaltat 11.25 m si adancime 17.82 m;
—toate utilitatile sunt la limita de proprietate: gaze, apa curenta, canalizare, internet;
—este pretabil pt. constructia casei mici;
—pret: 27.000 euro, negociabil dupa vizionare;
—Agencia Inmobiliar Casa Eden - comision cumparator 1.5% + 495 euro;
—intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret;
—Evaluari Imobiliare se realizeaza autorizat ASQVAR;
—Program de lucru: luni-marti orele 10.00-18.00;
—anunțurile se fac cu programare in prealabil;
—Anunțul este valabil cat timp este public pe Internet;
—tel 0720.758.894.

Browser: chrome - e-mail@storia.ro | Facebook | Anunțul Terenuri de vânzare Ca... 200 mp, teren de vânzare - Prahova

→ <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-plat-in-campina-200mp-central-utilitati-27-000e-IDrj4S.html>

Prahova (judet), Campina, Prahova (judet) 200 mp 27 000 € Salvați

Agencia Inmobiliar Casa Eden Anunț nou anunțat

Particularitati

Gard	da
Facilitati	gaze, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Imprajurimi	la a bfora aji

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-plat-in-campina-200mp-central-utilitati-27-000e-IDrj4S.html>



storia

← Inapoi la lista Teren de Vanzare » Prahova » Campina » Câmpina - teren intravilan - 392mp - 39200 Euro



Ionela Manea
Agenție
736 ofițează numărul

Nume*

Oradă*

+40 1 fața de telefon*

Alege metoda pentru contact*

Introdu mesajul tău

Prahova (judet), Campina, Prahova (judet)

392 m² 39 200 €

Salvează

Câmpina - teren intravilan - 392mp - 39200 Euro

Prahova (judet), Campina, Prahova (judet)

39 200 €
100 €/m²
Propune un preț

Rata estimată: 1.153 RON / luna

Avans: 29.106 RON (15%)

Perioadă de împrumut: 30 ani

Folosește calculatorul de credit

Salvează anunțul

Prezentare generală

Suprafață	392 m ²	Tip teren	Cere informații
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Reportează

Agente imobiliară
Ionela Manea
736 ofițează numărul
Romania, Comu de Sus, Comu, Prahova (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Gard	nu
Facilitati	gaz, electricitate, canalizare, apa curenta
Tip acces	fara intrare pe teren
Inchiriere	fara chirie luna

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cmpina-teren-intravilan-392mp-39200-euro-IDh1zF.html>



100129283448

Incheiere Nr. 03

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



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Inspector: MARLENA POPA

Registrator: MARIANA NUTULESCU

Asistent registrator: ELENA-BEATRICE STEFAN

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL CAMPINA privind Prima înregistrare a
imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.Adeverinta nr.10360/08-03-2023 emis de Primaria Mun.Campina;
- Act Administrativ nr.Adresa nr.9650/03-03-2023 emis de Primaria Mun.Campina;
- Act Administrativ nr.Hotarare nr.36/22-02-2023 emis de Consiliul Local al Mun.Campina;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu
documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator

Precum și referatul Inspectorului emis din punct de vedere tehnic prin care a fost recepționată
documentația cadastrală.

Cererea de recepție și înscrierea este soluționată în temeiul art. 44 alin. (1) din Regulamentul de
recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul directorului
general al ANCPI nr. 600/2023, inspectorul, asistentul registrator și registratorul de carte funciara
efectuând verificările și operațiunile în conformitate cu atribuțiile ce revin fiecăruia potrivit
reglementărilor în vigoare.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 29761
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea
MUNICIPIUL CAMPINA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 03 UAT Câmpina;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL CAMPINA
STOICESCU DOINA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliara Câmpina, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

20-03-2023

Registrator,

MARIANA NUTULESCU

Asistent Registrator,

ELENA-BEATRICE STEFAN

Inspector,

MARLENA POPA

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele
de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



Carte Funciară Nr. [redacted] Comuna/Oras/Municipiu: Campina

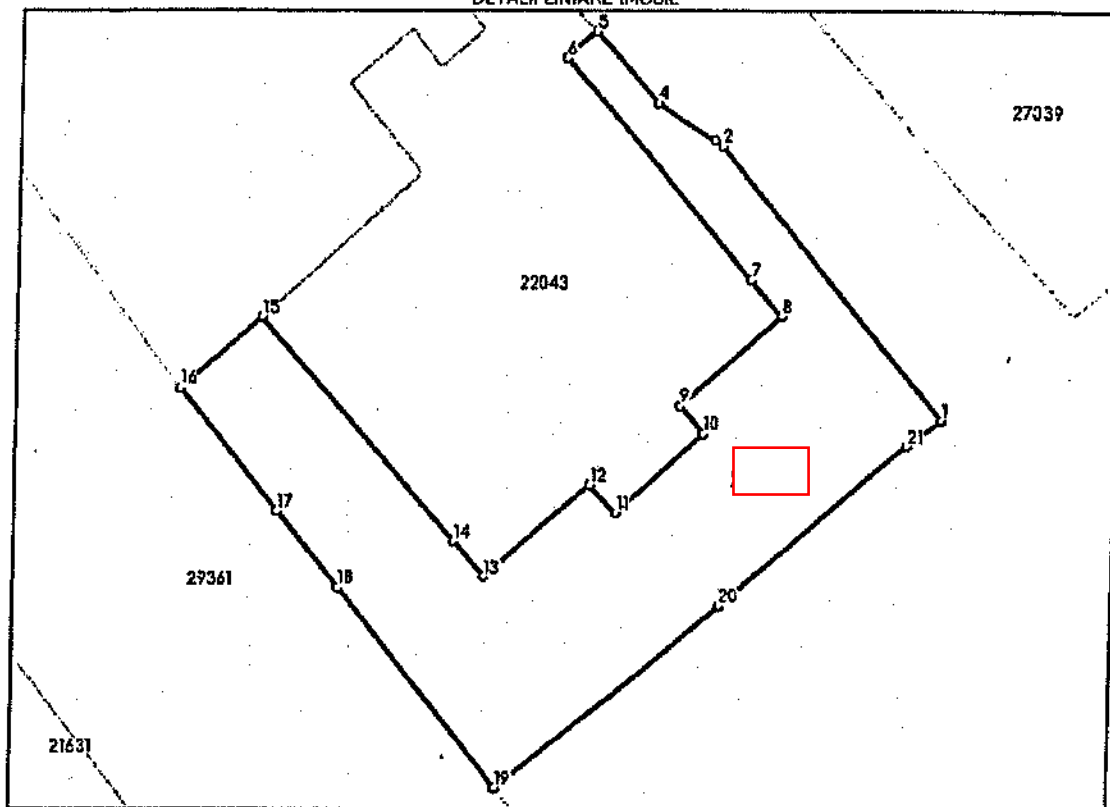
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
[redacted]	219	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	219	83	916,917	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13.356
3	4	2.631
5	6	1.453
7	8	1.811
9	10	1.357
11	12	1.424

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	0.356
4	5	3.562
6	7	10.941
8	9	5.122
10	11	4.426
12	13	5.196



Carte Funciară Nr. 29762 Comuna/Oraș/Municipiul Campina

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	1.784	14	15	5.017
15	16	4.036	16	17	5.284
17	18	3.693	18	19	9.724
19	20	10.806	20	21	9.298
21	1	1.635			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

21-03-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

GEORGIANA ADRIANA ARMEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

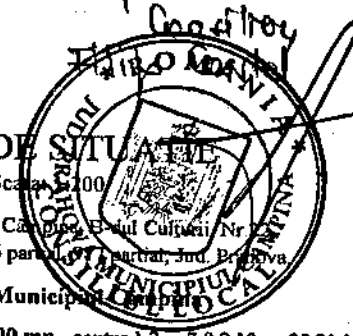
(parafa și semnătura)

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000



AMPLASAMENT

ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 109
din 30 MAI 2023
Preedînşel sedinţei



PLAN DE SITUAŢIE

Scara 1:100

Amplasament: Mun. Câmpina, B-dul Culturii Nr. 83, Parcelele 916 parţial, 917 parţial, Jud. Prahova

Proprietar: Municipality of Câmpina

S terea din masuratori = 219.00 mp - contur 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,1

VALABIL NUMAI CU VIZA O.C.P.I. PRAHOVA

Intocmit: ing. Doina Stoicescu

Doina Stoicescu

Hotarele au fost identificate de catre proprietar.