



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând
domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 419,00 m.p.,
aferent construcțiilor proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina,
[redacted] Carte Funciară
[redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]
[redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina,
[redacted] Județul Prahova

Având în vedere Referatul de aprobare nr.26.244/15 iunie 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 publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 419,00 m.p., aferent construcțiilor proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted]
[redacted] prin exercitarea
dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul
Câmpina, [redacted] Județul Prahova;

Ținând seama de:

- raportul nr.26.454/15 iunie 2023, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.26.426/15 iunie 2023, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.26.427/15 iunie 2023, întocmit de Direcția patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.26.619/16 iunie 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.26.620/16 iunie 2023;

În conformitate cu prevederile:

- art.6, alin.(3) și ale 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.(1), 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 [redacted], ANEXA nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 419,00 m.p., aferent construcțiilor proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliată în Municipiul Câmpina, [redacted] Județul Prahova, identificat conform ANEXEI nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 60,00 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) – 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 intrării în vigoare a 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 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 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;
- Compartimentul administrație publică locală, agricol, arhivă;
- [redacted]

Președinte de ședință
Consilier,
Ionescu Noemi-Ștefania



Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, 28 iunie 2023
Nr.124

ANEXA NR. 1
la H.C.L. nr. 124
din 28 Iunie 2023
sedinta
venit-
Se farda

Sediu: Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
Contact: Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534370
CIF: 24636618
E-Mail: ec.vconstantin@yahoo.com



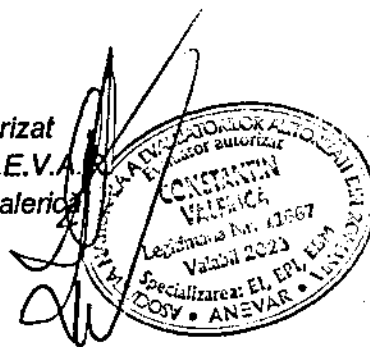
RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN c.c. in suprafata masurata de 419 mp

Amplasament: Mun. Campina, [redacted] jud. Prahova,
nr. [redacted]

Client: MUNICIPIUL CAMPINA
Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA

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



DATA: APRILIE 2023



CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan c.c. in suprafata masurata de 419 mp.

Amplasament: Mun. Campina, [redacted] jud. Prahova, nr. cadastral [redacted]

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

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 14447/06.03.2023, Fisa activ fix, Plan de amplasament si delimitare, 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
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata masurata de 419 mp	124.024	296

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata masurata de 419 mp	25.140	60



Concluzia asupra valorii

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

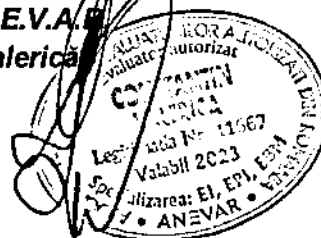
Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata masurata de 419 mp	124.024	296

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata masurata de 419 mp	25.140	60

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 – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, 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

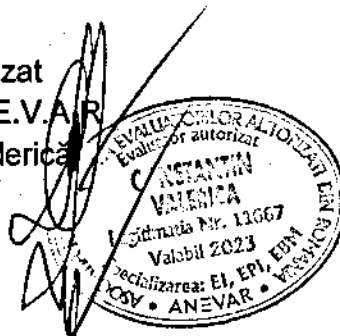
CERTIFICAREA EVALUATORULUI



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

- ✓ Afirmatiile 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 partile 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 A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerica





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, specializarile 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 măsurată de 419 mp.

Amplasament: Mun. Campina, jud. Prahova, nr. cadastral

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 14447/06.03.2023, Fișa activ fix, Plan de amplasament și delimitare, 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 imobile



"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actiuni libere de 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 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



- 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: conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 14447/06.03.2023, Fisa activ fix, Plan de amplasament si delimitare, 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 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 semnificative: in urma inspectiei pe teren s-a constatat faptul ca pe teren exista edificate doua cladiri, ce nu fac obiectul prezentului de evaluare.

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 in Mun. Campina, [redacted] jud. Prahova, nr. cadastral [redacted] zona centrala cu caracter rmixt: rezidential, commercial, in vecinatati aflandu-se case de locuit unifamiliale, blocuri de locuinte, cladiri comerciale (depozite, sp. comercializare produse nealimentare/alimentare, industrie usoara).



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



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



3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. 14447/06.03.2023, Fisa activ fix, Plan de amplasament si delimitare, document anexat in copie prezentului raport de evaluare;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 419 mp (suprafata masurata);
- 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 18,767 ml.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel intens.

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 d-nei Moruzzi Eugenia-Elza.

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, creditori, 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 munca 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 și procesul de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pieței 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.

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 aceasta prima 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 urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietății : proprietate rezidentiala.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au



creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii 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 proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ✓ *Tipul proprietatii imobiliare:* teren intravilan
- ✓ *Caracteristicile proprietatii imobiliare:* c.c..
- ✓ *Modul de ocupare/utilizare:* dat fiind faptul ca pe terenul subiect este edificate doua cladiri ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare, se considera ca terenul subiect este liber;
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* exista cerere din partea investitorilor/concesioanul actual;
- ✓ *Calitatea construcției:* nu este cazul;
- ✓ *Caracteristicile dotarilor:* utilitatile sunt pe teren, insa nu este necesara ajustare asupra comparabilelor utilizate pentru aceasta caracteristica deoarece acestea au fost realizate de concesionarul actual respectiv proprietarul cladirilor edificate pe terenul subiect ;
- ✓ *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ *Aria pieței:* locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona analizata;
- ✓ *Proprietăți substitut disponibile:* au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea sunt terenuri având categoria de folosință similara subiectului, cu suprafete si pozitii apropiate;
- ✓ *Proprietăți complementare* (sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate): nu sunt;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a imobilelor teren liber cu destinatie rezidentiala, situate in zona analizata.



Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului 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 proprietati nivelul cererii exista. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice dar si a celor fizice, care doresc sa achiziționeze teren pentru viitoare investitii.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si 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 inspectiei terenul este concesionat).

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

✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara; in situatia proprietatii noastre, terenul prezinta interes viitor pentru un posibil comparator/actualul concesionar.

✓ *Cererea pentru închiriere* – exista contract de concesiune.

✓ *Potențialii cumparatori* : cererea solvabila vine in 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 quantum cat 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 previzlunea 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 în principal pentru vânzare intrucat proprietarii achiziționeaza asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidentiale.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piața au rezultat următoarele informații:

- ✓ oferta de vânzare – moderată;
- ✓ oferta de închiriere – moderată (și terenul subiect este închiriat/conceisonat);
- ✓ stocul total disponibil – moderată;
- ✓ 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 piața a închirierii – și dacă există sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
- ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
- ✓ oferta de vânzare teren liber intravila: 60-81 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 „impune” 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 relatilor 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 utilizarile considerate probabile si 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 utilizarile 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 criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate rezidentiala dar si intregirea proprietatii (concesionarul actual al terenului care este si proprietarul cladirilor edificate pe acest teren, sa devina proprietar cu drepturi depline asupra prop. imobiliare teren+cladiri) .

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 plata a terenului subiect. Aceasta a fost estimata la : 25.140 euro ~ 124.024 lei



CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA 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
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata masurata de 419 mp	124.024	296

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata masurata de 419 mp	25.140	60

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
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata masurata de 419 mp	124.024	296



Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata masurata de 419 mp	25.140	60

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 piata (Evaluarea terenului)

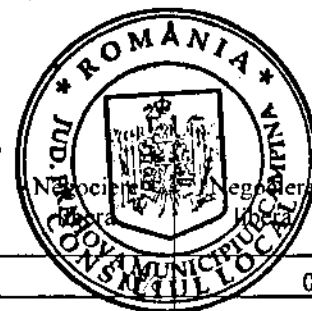
Evaluare teren in suprafata de 419 mp, categoria de folosinta intravilan curti si constructii.

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	mai slaba	mult mai buna	mult mai buna
Suprafata terenului [mp];	414	917	393
Deschidere (ml)	9.1	nespecificata	13
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].	60	76	81
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	Martie 2023 – www.mervani.ro	Martie 2023 – www.imoradar.ro	Martie 2023 – www.storia.ro

*Proprietarii au fost contactati telefonic pentru detalii

			Elemente specifice tranzactiei			
0	Preț ofertă/vanzre	EURO/mp		60	76	81
	Ajustare	%		-5%	-10%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-3.00	-7.60	-8.10
	Preț tranzacție	EURO/mp		57.00	68.40	72.90
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		57.00	68.40	72.90
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		57.00	68.40	72.90



3	Condițiile de vânzare	negociere liberă/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă
	Ajustare	%		0%		0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		57.00	68.40	72.90
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		57.00	68.40	72.90
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	mai slabă	mult mai bună	mult mai bună
	Ajustare	%		5%	-20%	-20%
	Ajustare	EURO/mp		2.85	-13.68	-14.58
7	Caracteristicile fizice și tehnice: Suprafață	mp	419.00	414	917	393
	Ajustare	%		0%	7%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	4.79	0.00
8	Deschiderea	ml	18.77	9.1	nespecificată	13
	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	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
12	Destinația (utilizarea terenului)	cc/arabil/livada/pășune	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 caracteristici fizice	EURO/mp		2.85	-8.89	-14.58



Pret ajustat	EURO/mp	59.85	
Ajustare totala procentuala bruta %		5%	
Suma ajustarilor bruta (in valoare absoluta)	EURO/mp	2.85	18.47 14.58
Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)	EURO/mp	2.85	
Pret final	EURO/mp	59.85	
Pret final rotunjit		60.00	
		296	

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 intre 5%- 10%, 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 finanțare: 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 B si C negativ aflandu-se in zona considerata mult mai buna si comparabila A pozitiv aflandu-se intr-o zona considerate mai slaba, fata de subiect, din punct de vedere al atractivitatii participantilor pe piata. Pentru aceasta caracteristica piata nu recunoaste o anumita diferenta de pret;

Caracteristicile fizice si tehnice – Am ajustat comparabila B pozitiv , acest teren avand suprafata mai mare, terenurile mai mari se vand mai greu. Piata recunoaste o diferenta de pret de 4,50 euro (dupa negociere) raportata la o diferenta de suprafata de 524 mp; S-a comparat B cu C;

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

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

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari;

Topografie (neregulata/regulata/plan) : nu au fost necesare ajustari;

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

Restricții de construire : nu au fost necesare ajustari;

Total valoare teren = 60 euro/mp x 419 mp = 25.140 euro

296 lei/mp x 419 mp = 124.024 lei

V.p teren = 25.140 EUR respectiv 124.024 LEI

ANEXA 2 – PLANSĂ FOTO





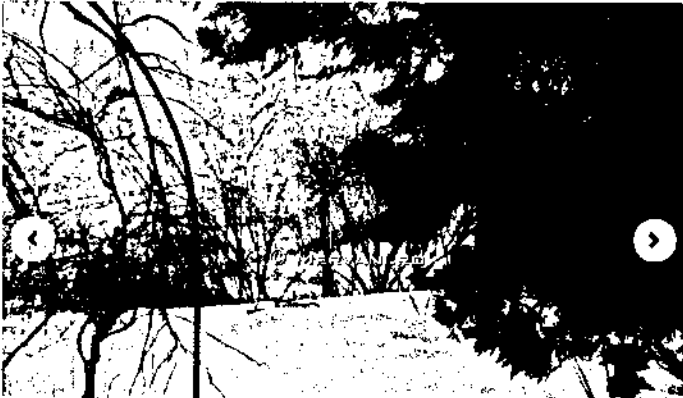
ANEXA 3 – COMPARABILE

1 nechtel - ec.vcsantian@yah... Facebook... Teren de vanzare in Campina (po...
← → https://imobiliare.mervani.ro/details.php?id=54021

MERVANI Acasa Cautare Vanzari Inchirieri Orase Companie Contact

Teren de vanzare in Campina (zona Centrala) avand codul X39EC

Campina, Prahova, Romania 25.000 € (60 €/mp)



Contacteaza un Agent

MERVANI
imobiliare@mervani.ro

UNDAZARE
CAMPANIA
CAMPANIA

1 nechtel - ec.vcsantian@yah... Facebook... Teren de vanzare in Campina (po...
← → https://imobiliare.mervani.ro/details.php?id=54021

MERVANI Acasa Cautare Vanzari Inchirieri Orase Companie Contact

Descriere

Teren de vanzare, situat in zona Centrala a localitatii, cu suprafata de 414 mp si o deschidere de 9,10 ml.

Utilitati: Apa, gaz, electricitate si canalizare, toate la limita proprietatii.

Specificatii proprietate

Folosinta: Curti Constructii Suprafata: 414,00 mp Deschidere: 9,10 ml

Utilitati

Apa	Canalizare	Gaze
Current Electric		

<https://imobiliare.mervani.ro/details.php?id=54021>



2 nechte - ec.vromstani@yahoo.com Facebook Teren de vânzare în Campina Car

https://www.imoradar24.ro/anunturi/917-mp-teren-vanzare-campina-7396652

Teren de vânzare în Campina Campinita la 70.000 €

Acasă > Prahova > Campina > Campinita > Vand teren intravilan

Proprietar

70.000 €

Vand teren intravilan

Detalii

70.000 €

Vezi anunțul pe publicat.ro

Selecționează o problemă

2 nechte - ec.vromstani@yahoo.com Facebook Teren de vânzare în Campina Car

https://www.imoradar24.ro/anunturi/917-mp-teren-vanzare-campina-7396652

Vand teren intravilan

Detalii

Creează o postare, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²: 76,34 € Suprafață utilă: 917 m²

Clasificare teren: Intravilan Tip terenuri: Construcții

Descriere

Vand teren intravilan, 917 mp, Campina (Zona Campinita), utilitate, pozitie superba, 70 000 euro, negociabil. Telefon: 073532343 Pub24_1569505008

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

10 000 €

15 000 €

20 000 €

25 000 €

30 000 €

35 000 €

40 000 €

45 000 €

50 000 €

55 000 €

60 000 €

65 000 €

70 000 €

75 000 €

80 000 €

85 000 €

90 000 €

95 000 €

100 000 €

105 000 €

110 000 €

115 000 €

120 000 €

125 000 €

130 000 €

135 000 €

140 000 €

145 000 €

150 000 €

155 000 €

160 000 €

165 000 €

170 000 €

175 000 €

180 000 €

185 000 €

190 000 €

195 000 €

200 000 €

205 000 €

210 000 €

215 000 €

220 000 €

225 000 €

230 000 €

235 000 €

240 000 €

245 000 €

250 000 €

255 000 €

260 000 €

265 000 €

270 000 €

275 000 €

280 000 €

285 000 €

290 000 €

295 000 €

300 000 €

305 000 €

310 000 €

315 000 €

320 000 €

325 000 €

330 000 €

335 000 €

340 000 €

345 000 €

350 000 €

355 000 €

360 000 €

365 000 €

370 000 €

375 000 €

380 000 €

385 000 €

390 000 €

395 000 €

400 000 €

405 000 €

410 000 €

415 000 €

420 000 €

425 000 €

430 000 €

435 000 €

440 000 €

445 000 €

450 000 €

455 000 €

460 000 €

465 000 €

470 000 €

475 000 €

480 000 €

485 000 €

490 000 €

495 000 €

500 000 €

505 000 €

510 000 €

515 000 €

520 000 €

525 000 €

530 000 €

535 000 €

540 000 €

545 000 €

550 000 €

555 000 €

560 000 €

565 000 €

570 000 €

575 000 €

580 000 €

585 000 €

590 000 €

595 000 €

600 000 €

605 000 €

610 000 €

615 000 €

620 000 €

625 000 €

630 000 €

635 000 €

640 000 €

645 000 €

650 000 €

655 000 €

660 000 €

665 000 €

670 000 €

675 000 €

680 000 €

685 000 €

690 000 €

695 000 €

700 000 €

705 000 €

710 000 €

715 000 €

720 000 €

725 000 €

730 000 €

735 000 €

740 000 €

745 000 €

750 000 €

755 000 €

760 000 €

765 000 €

770 000 €

775 000 €

780 000 €

785 000 €

790 000 €

795 000 €

800 000 €

805 000 €

810 000 €

815 000 €

820 000 €

825 000 €

830 000 €

835 000 €

840 000 €

845 000 €

850 000 €

855 000 €

860 000 €

865 000 €

870 000 €

875 000 €

880 000 €

885 000 €

890 000 €

895 000 €

900 000 €

905 000 €

910 000 €

915 000 €

920 000 €

925 000 €

930 000 €

935 000 €

940 000 €

945 000 €

950 000 €

955 000 €

960 000 €

965 000 €

970 000 €

975 000 €

980 000 €

985 000 €

990 000 €

995 000 €

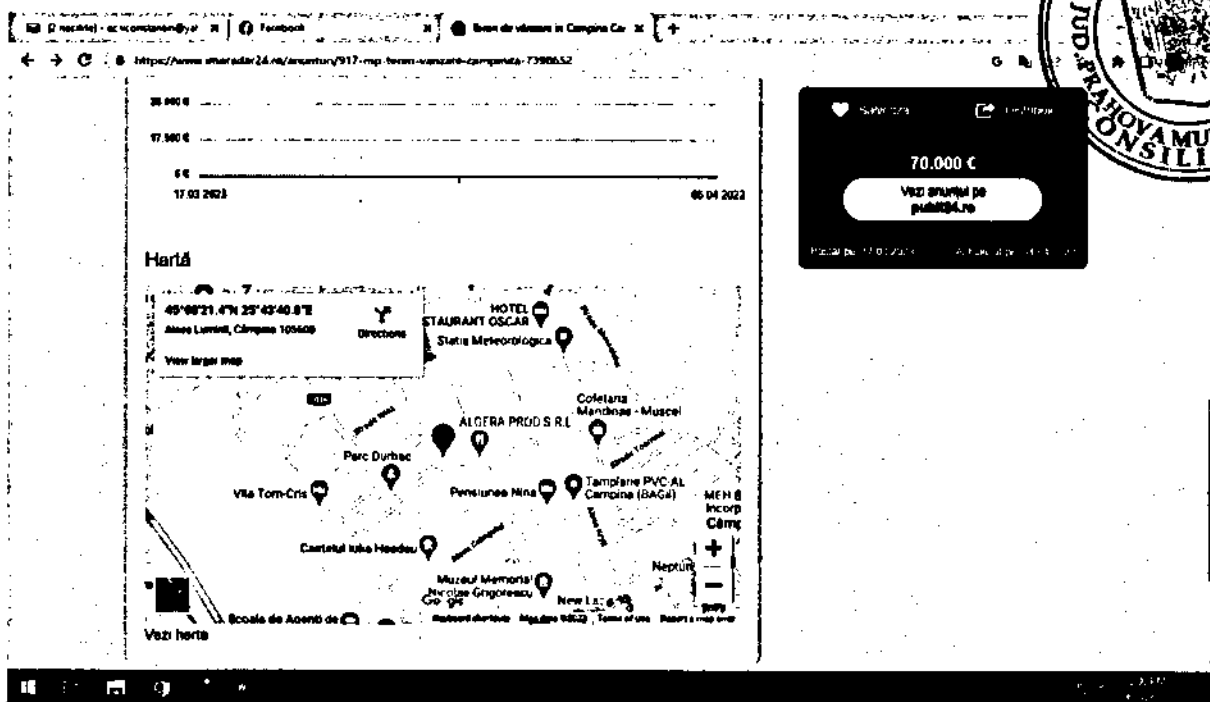
1 000 000 €

17.08.2023

05.04.2023

Hartă

100 m



[← Înapoi la listă](#)

[Teren de Vanzare](#) > [Prahova](#) > [Campina](#) > [Teren de vanzare, Campina](#)

PH Imob
 Agente
 733 afișează numărul

393 m² teren de vanzare - Prahova

32 000 €

Prahova (Judet), Campina, Prahova (Judet)

PH Imob Anunț nou anunțat

Teren de vanzare, Campina

Prahova (Judet), Campina, Prahova (Judet)

32 000 €
81 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 941 RON /luna
Avans: 23.760 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

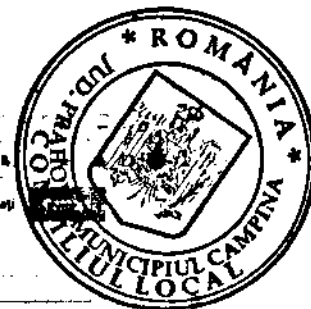
Salvezi anunțul

Reportează

Prezentare generală

Suprafață	393 m ²	Tip teren	Cere informații
Împrejurimi	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

PH Imob



393 m² teren de vanzare - Prahova

32 000 €

Prahova (Judet), Campina, Prahova (Judet)

PH Imob Anunț nou anunțat

Descriere

Agentia imobiliara PH Imob, va propune spre vanzare un teren intravilan, situat zona semicentrala a Municipiului Campina, avand o suprafata de 393 mp si o deschidere de 13 m. Pe teren a fost inceputa construirea unei case, ramanand la stadiul de fundatie.

Utilitati: apa si curentul electric sunt pe teren, gazele la limita de proprietate.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	fără informații
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	fără informații

733 afișează numărul

Campina, Bulevardul Carol I, Nr 86, Bl 20
F. Sc A. Parter , Campina, Prahova
(localitate)

Vezi toate ofertele

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-campina-IDuDNV>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Cămpina



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:
Nr. cadastral vechi:

Adresa: Loc. Cămpina, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1		419	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1		Loc. Cămpina, Jud.	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:76 mp; C1- casa de locuit P+E, Sc E=76,00 mp, Sc desf. - 152.00 mp
A1.2		Loc. Cămpina, Jud.	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:47 mp; C2- anexa-garai+sera, Sc desf. - 94.00 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30827 / 28/07/2022	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD VECHI, din 24/08/2022 emis de MESTERU IONUT-SEBASTIAN; Act Administrativ nr. 27 HOTARARE, din 28/02/2018 emis de PRIMARIA CAMPINA; Act Notarial nr. 701 DECLARATIE NOTARIALA, din 15/03/2022 emis de NP VASILE SAVULESCU; Act Administrativ nr. 50262, din 07/12/2021 emis de PRIMARIA CAMPINA;	
B2 se actualizeaza informatiile cadastrale in sensul modificarii limitelor si suprafetelor imobilului conform documentatiilor tehnice avizate	A1, A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 395 CVC, din 16/02/1985 emis de NOTARIATUL DE STAT LOCAL CAMPINA; Act Administrativ nr. ADRESA, din 17/04/1992 emis de PRIMARIA CAMPINA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1)	A1.1, A1.2
54781 / 06/12/2022	
Act Administrativ nr. 27, din 28/02/2018 emis de MUNICIPIUL CAMPINA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA, CIF:2843272, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
4084 / 05/12/2000	
Contract De Concesiune nr. 6065, din 04/05/2000 emis de CONSILIUL LOCAL CAMPINA;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiei ce se va edifica 1) OBSERVATII: (provenita din conversia CF 112)	A1

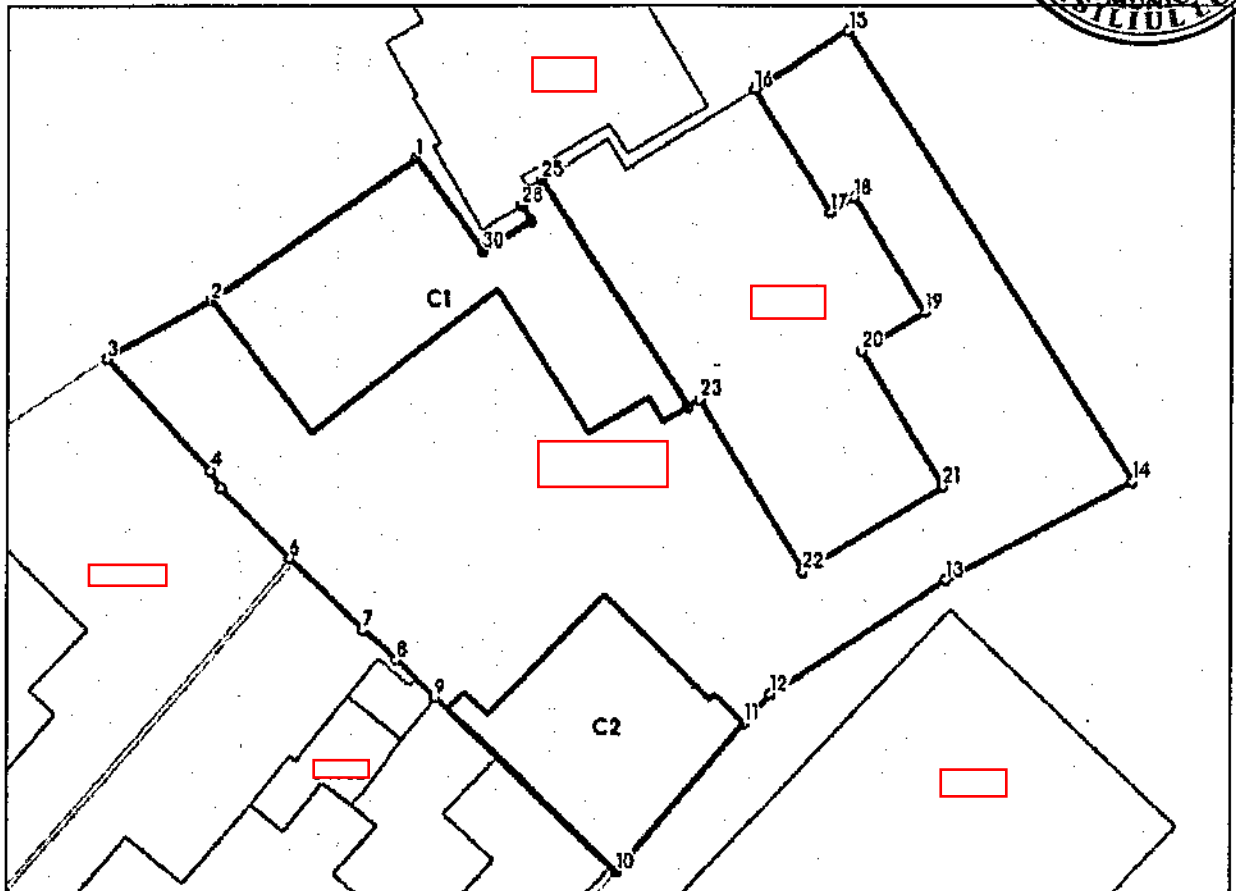
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26022	419	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructil	DA	419	-	-	-	

Date referitoare la construcții

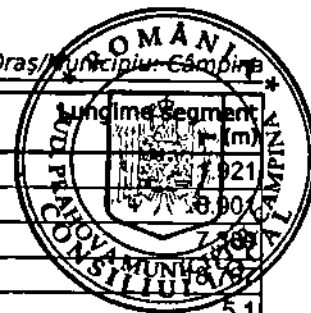
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	[]	construcții de locuințe	76	Cu acte	S. construita la sol: 76 mp; C1- casa de locuit P+E, Sc E=76.00 mp, Sc desf. - 152.00 mp
A1.2	[]	construcții anexa	47	Cu acte	S. construita la sol: 47 mp; C2- anexa-garaj+sera, Sc desf. - 94.00 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	8.8
3	4	5.336
5	6	3.48

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	4.173
4	5	0.717
6	7	3.629



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.557
9	10	8.875
11	12	1.396
13	14	7.463
15	16	3.9
17	18	0.978
19	20	2.6
21	22	5.803
23	24	0.481
25	26	0.562
27	28	0.514
29	30	2.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
8	9	1.921
10	11	18.901
12	13	7.489
14	15	18.901
16	17	5.1
18	19	4.745
20	21	5.555
22	23	7.069
24	25	9.471
26	27	0.395
28	29	0.616
30	1	4.028

*** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic Integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/03/2023, 11:50

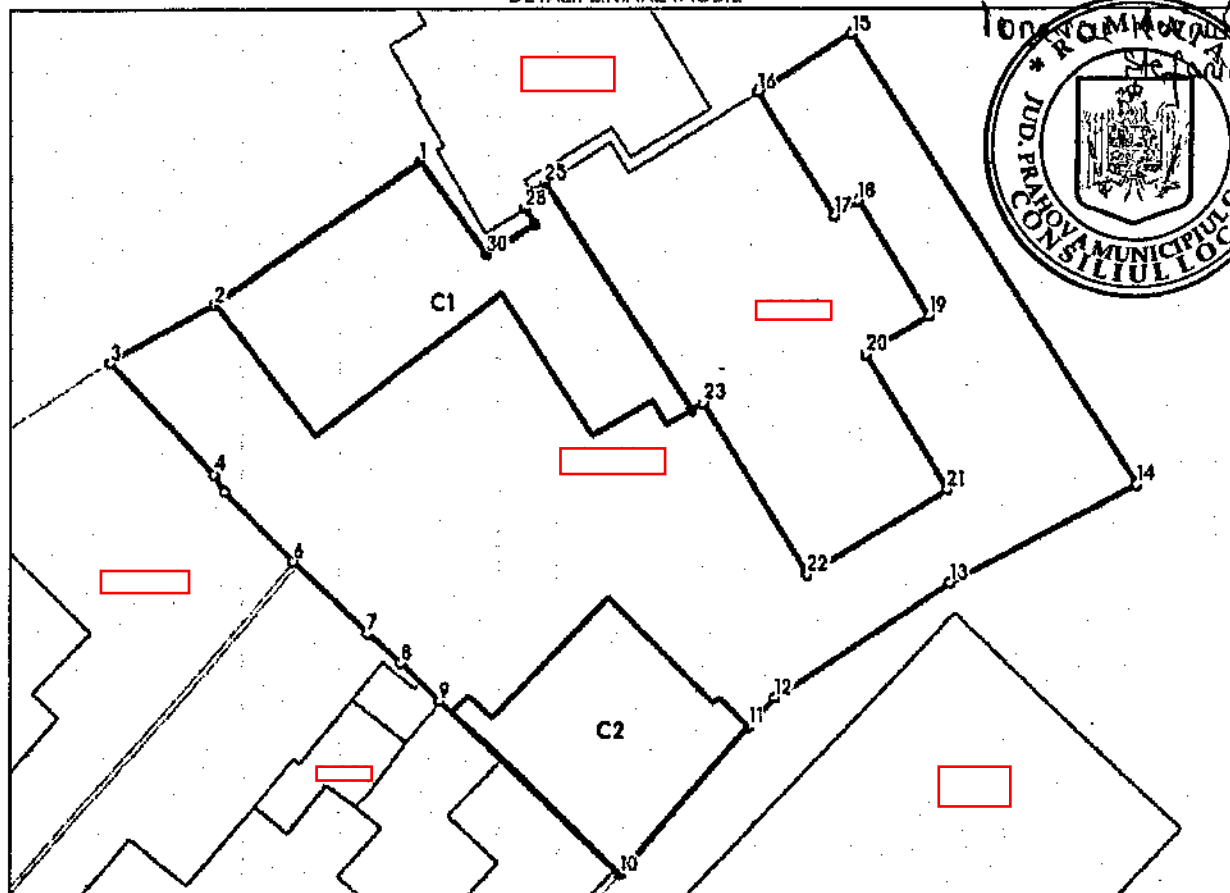
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[redacted]	419	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	419	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	[redacted]	construcții de locuințe	76	Cu acte	S. construită la sol: 76 mp; C1- casa de locuit P+E, Sc E=76.00 mp, Sc desf. - 152.00 mp
A1.2	[redacted]	construcții anexa	47	Cu acte	S. construită la sol: 47 mp; C2- anexa-gara+sera, Sc desf. - 94.00 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.8
3	4	5.336
5	6	3.48

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.173
4	5	0.717
6	7	3.629