



## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică  
a imobilului – teren, în suprafață de 621,00 m.p. și  
construcție, în suprafață de 31,00 m.p.,  
situat în Municipiul Câmpina, str.A.I.Cuza, nr.50,  
T 83, Parcela Cc 293, Nr. cadastral 27844, CF nr.27844**

Având în vedere expunerea de motive nr.68.525/16 ianuarie 2018 a membrilor Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, prin care propun aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului – teren, în suprafață de 621,00 m.p. și construcție, în suprafață de 31,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.A.I.Cuza, nr.50, T 83, Parcela Cc 293, Nr.cadastral 27844, CF nr.27844;

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.68.526/16 ianuarie 2018, completat prin raportul de specialitate nr.68.572/23 ianuarie 2018 promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul de specialitate nr.68.527/16 ianuarie 2018, promovat de Serviciul buget, finanțe, contabilitate din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul de specialitate nr.68.528/16 ianuarie 2018, promovat de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul Comisiei de specialitate buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina;

- raportul Comisiei de specialitate amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina;

- avizul secretarului Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.68.529/16 ianuarie 2018;

În conformitate cu prevederile:

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

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

**Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.**

**Art.1. (1)** - Aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului – teren, în suprafață de 621,00 m.p. și construcție, în suprafață de 31,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.A.I.Cuza, nr.50, T 83, Parcela Cc 293, Nr.cadastral 27844, CF nr.27844.

**(2)** – Imobilul se identifică conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.(1)** – Prețul minim de pornire a licitației pentru întregul imobil este echivalentul în lei a 29.200 euro (fără T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art.3.** - Cu organizarea și desfășurarea licitației se va ocupa comisia stabilită prin H.C.L. nr.186/28 noiembrie 2017.

**Art.4.** – Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 180 de zile calendaristice nu s-a finalizat vânzarea.

**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 sau consilierul juridic din aparatul permanent al Consiliului local, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina contractul de vânzare – cumpărare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și câștigătorul licitației.

**Art.6.** - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției juridice;
- Serviciului buget, finanțe, contabilitate;
- Serviciului impozite și taxe locale;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- Componentei Comisiei stabilită prin H.C.L. nr.186/28 noiembrie 2017.

Președinte de ședință,  
Consilier,  
d-ra Topală Corina - Oana



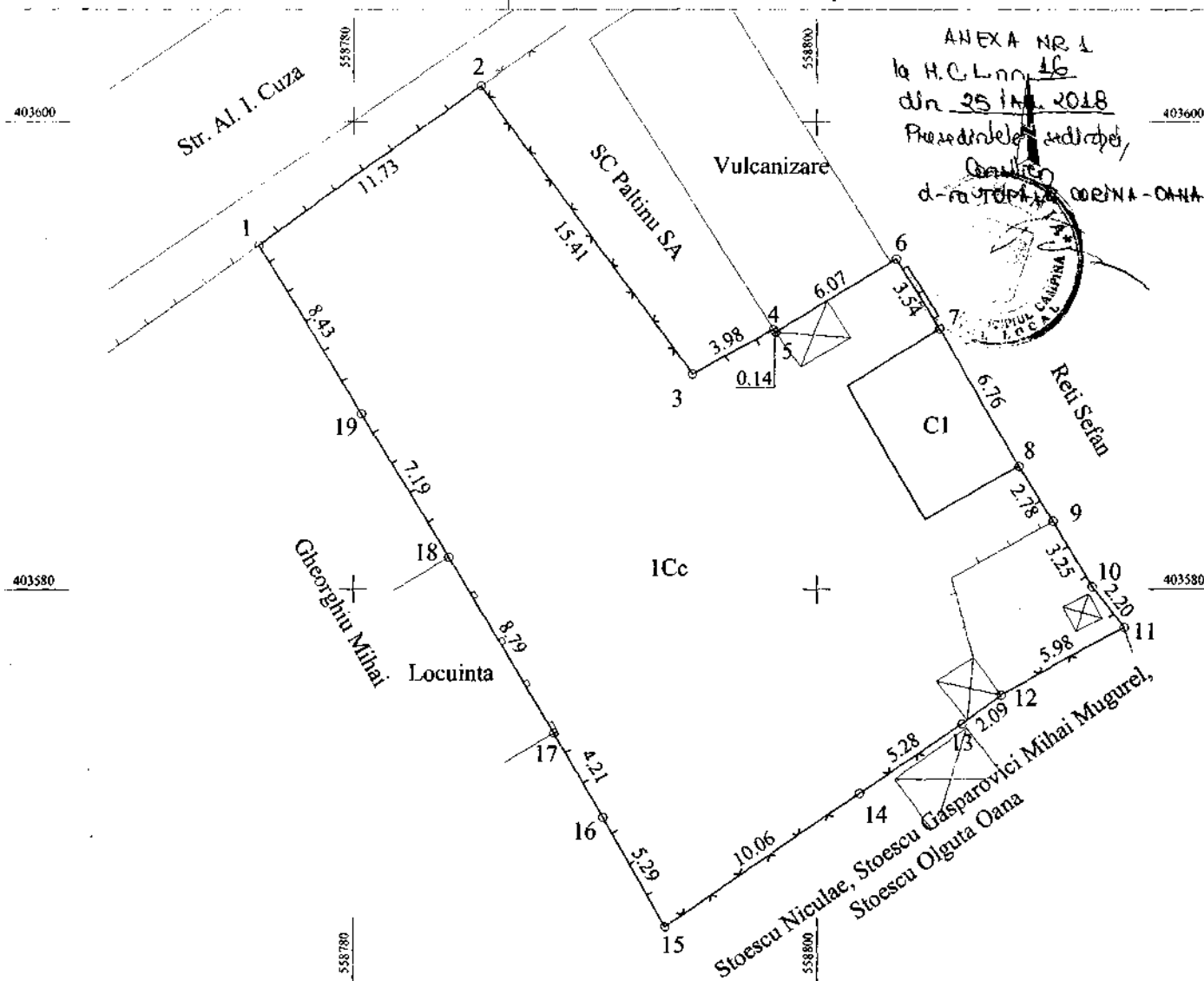
Contrasemnează,  
Secretar,  
jr. Moldoveanu Elena

**Câmpina, 25 ianuarie 2018**  
**Nr. 16**

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
564	621.00 mp	Mun. Campina, Str. Al. I. Cuza, Nr. 50, Tarla 83, Parcela Cc 293, Jud. Prahova.
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.)
		Campina - Intravilan



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
I	Cc	621.00	Imprejmuit partial cu gard din lemn, partial cu gard din plasa de sarma si partial cu zid constructie.
Total		621.00	

### B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
CI	CL	31.00	Locuinta (P) cu Sc la sol = 31.00mp.
Total		31.00	

Suprafata totala masurata a imobilului = 621.00mp.

Suprafata din act a imobilului = 621.00mp.

Executant: Sc Arhicad Geotop SRL  
(nume, prenume)

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

Stampila si semnatura  
Data 05.09.2017

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova  
TUDOR AMALIA-CLAUDIA  
CONSILIER GR. I

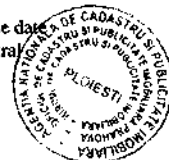
Stampila DCPI

Inspector

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


Semnatura si parafa  
Data

23 SEP 2017



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

ANEXA NR. 2  
la H.C.L. nr. 46  
din 25 IAN. 2018  
Președintele ~~Comisiei~~ Evaluare

Consilier  
d-~~na~~ Teodora Campa-Dana  
Nr. 5617 / 04.12.2017  


# RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliara

Constructie si teren aferent

situata in localitatea Campina, strada Al.I.Cuza, nr.50  
Judet Prahova

Client: PRIMARIA CAMPINA

Proprietar: PRIMARIA CAMPINA

Destinatar: PRIMARIA CAMPINA

Data evaluarii: 04.12.2017

decembrie 2017

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737





Pentru: PRIMARIA CAMPINA  
Localitatea CAMPINA, judet Prahova

Stimate beneficiar,

Ref: Evaluarea proprietatii imobiliare - situate in localitatea Campina, strada Al.I.Cuza, nr.50, judet Prahova.

C1 – locuinta, cu regim de inaltime P, Sc = 31 mp si teren aferent constructiei in suprafata totala de 621 mp - proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, conform plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI si Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere nr.cerere 20119/06.09.2017.

\* C1 – locuinta, cu regim de inaltime P, cu suprafata de 31 mp, proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 20119/06.09.2017– nr.cad. 27844-C1.

Va multumim pentru solicitarea de a evalua proprietatea mentionata mai sus.  
In urma solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Am inspectat proprietatea in data de 29.11.2017, am colectat toate datele disponibile si am efectuat evaluarea in concordanta cu scopul agreat.

Aceasta evaluare tine cont de ipotezele si ipotezele speciale metionate in acest raport.

Tipul evaluarii: valoarea de piata.  
Scopul evaluarii: in vederea unei eventuale tranzactii (vanzare).

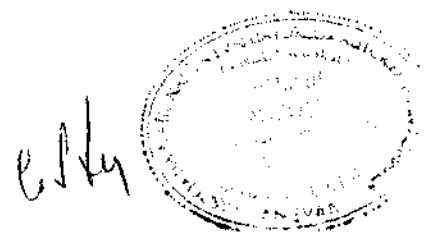
La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Costache Marcela, in calitate de reprezentant al SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges



In opinia noastra, valoarea de piata pentru aceasta proprietate, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

**29.200 EUR**  
**echivalent a 135.300 RON**

Din care estimam:

- teren 621 mp                    25.200 EUR  
- constructie                    4.000 EUR

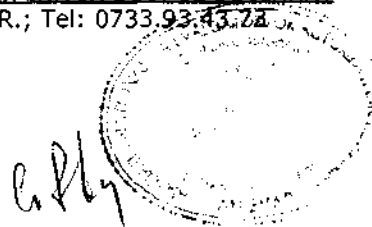
Cursul BNR este: 1 EURO – 4,6334 LEI, din data de 04.12.2017.

Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

**Teren – 40,5 euro / mp**  
**Constructie – 129 euro/mp**

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737





## 1 SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara, situata in localitatea Campina, strada A.I.Cuza, nr.50, judet Prahova.

Proprietatea evaluata consta in locuinta C1, cu regim de inaltime P, Sc = 31 mp si teren aferent constructiei in suprafata totala de 621 mp - proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, conform plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI si Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere nr.cerere 20119/06.09.2017.

\* C1 – locuinta, cu regim de inaltime P, cu suprafata de 31 mp, proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 20119/06.09.2017– nr.cad. 27844-C1.

Proprietatea evaluata este inregistrata in CF nr. 27844 a localitatii Campina Jud. Prahova, pe numele Municipiului Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 20119/06.09.2017.

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in standardul de evaluare "SEV 100 – Cadrul general", in vederea unei eventuale tranzactii (vanzare).

Data evaluarii este 04.12.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Abordarea evaluarii proprietatii este conforma cu prevederile standardelor de evaluare ANEVAR. Raportul a fost pregatit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2017, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).

Prezentul raport de evaluare cuprinde un nr. de 38 file.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

**29.200 EUR**  
**echivalent a 135.300 RON**

Din care estimam:

- teren 621 mp	25.200 EUR
- constructie	4.000 EUR

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,6334 LEI, din data de 04.12.2017.

Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 04.12.2017, este:

**Teren – 40,5 euro / mp**  
**Constructie – 129 euro/mp**

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737



**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges

*Costache*





## CUPRINS

**Coperta**  
**Scrisoare de transmitere**

### 1. SINTEZA EVALUARII

### 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului  
Declaratie de conformitate a evaluatorului  
Certificare  
Clientul și instrucțiunile evaluării  
Scopul evaluării  
Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate  
Data evaluării  
Data inspecției  
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate  
Moneda raportului  
Ipoteze și ipoteze speciale  
Valabilitatea raportului  
Responsabilitatea față de terți  
Clauza de nepublicare  
Sursele de informații

### 3. PREZENTAREA DATELOR

Descrierea zonei  
Descrierea amplasamentului  
Descrierea construcțiilor și amenajărilor  
Situția juridică  
Analiza pieței imobiliare

### 4. ANALIZA DATELOR

Cea mai bună utilizare  
Abordări în evaluare  
Abordarea prin piață  
Abordarea prin venit  
Abordarea prin cost  
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 5. ANEXE

Anexa 1 Estimarea valorii prin abordarea prin piață  
Anexa 2 Estimarea valorii prin abordarea prin venit  
Anexa 3 Estimarea valorii prin abordarea prin cost  
Anexa 4 Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății  
Anexa 5 Localizare în cadrul zonei  
Anexa 6 Fotografii ale proprietății  
Anexa 7 Documente proprietate

**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges

*Costache*





## I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453, cu sediul în comuna Mosoia, sat Ciocanai, str. Principala, nr.110, județul Arges, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J03/1171/2005, cod fiscal nr. RO 17691300.

Telefon: 0733.93.43.73

E-mail: [marcoseval2005@gmail.com](mailto:marcoseval2005@gmail.com)

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM - Membru titular ANEVAR, legitimație nr. 11737

### Declarația de conformitate

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2017.

### Certificare

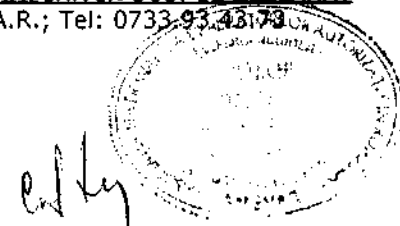
Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. 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.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinoare.
3. Nu am interese 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.
4. Implicarea noastră 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:  
Costache Marcela, economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator din anul 2010, specializarea: evaluarea proprietăților imobiliare și evaluarea bunurilor mobile.

EXPERT EVALUATOR,  
Costache Marcela

### **RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPIUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733-93-43173  
județ Arges





## Clientul si instructiunile evaluarii

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **PRIMARIEI CAMPINA** în calitate de client, proprietar și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client/propietar si destinatar.

## Scopul evaluarii

Scopul evaluarii îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2017, în vederea unei eventuale tranzacții (vanzare).

## Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în localitatea Campina, strada Al.I.Cuza, nr.50, județ Prahova.

Proprietatea evaluată este înscrisă în CF nr. 27844 a localității Campina Jud. Prahova, pe numele Municipiului Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 20119/06.09.2017.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate considerat liber, valabil și marketabil.

## Data evaluarii

Data evaluării este 04.12.2017, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii decembrie 2017.

## Data inspectiei

Inspectia și identificarea proprietății s-au realizat de către evaluator Costache Marcela în data de 29.11.2017, în prezența și cu acordul d-nei Panac Daniela, în calitate de reprezentant al Primăriei Campina, care a asigurat accesul pe proprietate și a furnizat informații referitoare la proprietate. În cadrul inspectiei s-au făcut fotografiile, s-a analizat amplasamentul, finisajele și vecinătățile proprietății evaluate. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

## Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea este realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietăților imobiliare, aceasta făcând obiectul standardului internațional de evaluare **SEV 100 – Cadru General**.

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

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

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative :

Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)

Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2017

Definiții SEV;

Standarde generale: SEV 100 – Cadru General; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare

Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 340c – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

## **RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73

județ Argeș





Standarde pentru utilizari specifice: SEV 400 - Verificarea evaluarii;

Legislatia in domeniu:

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor

- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.

d) Documentele de proprietate prezentate la pct II.1

Alte informatii consultate:

Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;

Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti de piata specifica si din mass-media de specialitate;

Cursul de referinta al monedei nationale.

Evaluatorii nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

### Moneda raportului

Valoarea este exprimata in RON si EUR. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale caror exprimare era "in valuta" este de 4,6334 RON/1EUR, cursul BNR valabil la data evaluarii. Se mentioneaza, insa, ca o eventuala conversie in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilitatii, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

### Ipoteze

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

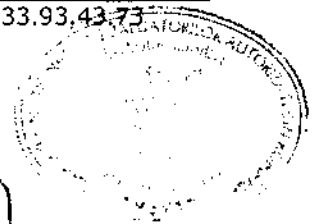
Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare ;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil; proprietatea este considerata libera de orice sarcini sau ipoteci, altele decat cele mentionate in raport;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu a fost realizata niciun 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-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatiile actuale 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;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentatia cadastrala (plan de amplasament si delimitare a imobilului, Extrase CF) pusa la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina

### **RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges

*Costache*





faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului; intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

#### **Ipoteze si conditii speciale :**

- *Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III). Imobilul nu se regaseste pe lista monumentelor istorice.*
- Intrucat documentatia cadastrala nu este actualizata, iar la cererea clientului, se solicita evaluare constructie si teren aferent, se va evalua intreg lotul de teren, in suprafata de 167 mp, apoi urmand a se aloci suprafata de teren aferenta constructiei ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- In cazul unei eventuale tranzactii, se recomanda actualizarea documentatiei cadastrale, atribuirea unui cote de teren aferente constructiei, precum si intabularea acestuia in Cartea Funciara.
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

#### **Valabilitatea raportului**

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Valorile prezentate in raport ca valori de piata reprezinta opinia evaluatorului formata la data evaluarii cu referire la definitia valorii de piata. Avand in vedere conditiile actuale ale pietei imobiliare si ale sistemului global financiar caracterizate de o lipsa de lichiditati precum si de o volatilitate crescuta, evaluatorul atrage atentia ca valorile de piata estimate sunt dificil de previzionat intr-o piata turbulenta, chiar si pe termen scurt. Recomandarea evaluatorului este ca valorile estimate sa fie revazute periodic.

#### **Responsabilitatea fata de terti**

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alta persoana, in nicio circumstanta.

#### **Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges

*Costache*



## Sursele de informatii

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare,
- Informatii privind istoricul proprietatii etc., furnizate de catre client si preluate din documentele proprietatii,
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificarea conform documentatiilor cadastrale, acestea fiind puse la dispozitie de catre client direct evaluatorului sau prin intermediul destinatarului raportului, respectiv
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet, agentii imobiliare si publicatii periodice de specialitate s.a.

## 2 PREZENTAREA DATELOR

### Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara este situata in localitatea Campina, strada Al.I.Cuza, nr.50, judet Prahova.

Zona de analiza se identifica ca o zona mediana a localitatii, zona preponderent rezidentiala de case/vile, majoritatea constructiilor fiind realizate inainte de 1990, dar si constructii recente; proprietate situata la o distanta de sub 1000 ml de Primaria Campina, Piata Centrala, cca.300 ml de Rafinaria Steaua Romana.

Traficul in zona este mediu. Transportul este reprezentat de mijloace de transport in comun suprateran.

Proprietatea se gaseste in planul 1, la strada Al.I.Cuza.

Accesul in zona se face auto si pietonal din strada Al.I.Cuza, asfaltata, mediu circulata.

### Descrierea amplasamentului

Proprietatea evaluata consta in locuinta, cu regim de inaltime P, Sc = 31 mp si teren aferent constructiei in suprafata totala de 621 mp - proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, conform plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI si Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere nr.cerere 20119/06.09.2017.

\* C1 - locuinta, cu regim de inaltime P, cu suprafata de 31 mp, proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 20119/06.09.2017- nr.cad. 27844-C1.

Circulatia pe strada se face pietonal sau rutier, cu trafic mediu. Curtea este imprejmuita partial cu gard din lemn, partial gard metalic.

Amplasamentul beneficiaza de utilitatile zonei: energie electrica, apa, canalizare, telefonie.

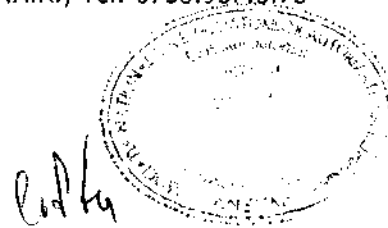
### Descrierea constructiilor si amenajarilor

Constructia C1 este reprezentata de o cladire utilizata ca spatiu rezidential, regim de inaltime P, construita inainte de 1960, conform informatii client, avand suprafata totala de 31 mp, proprietar Domeniu Privat Municipiul Campina, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 20119/06.09.2017- nr.cad. 27844-C1.

Structura de rezistenta - fundatii samburi beton, inchideri si compartimentari interioare din zidarie caramida, acoperis tip sarpana din lemn cu invelitoare tabla.

**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges





Intrucat nu s-a permis accesul la interior, imobilul a fost inspectat doar la exterior observandu-se tamplaria exterioara din lemn lemn, peretii exteriori sunt tencuiti, dar necesita renovare, iar finisajele interioare sunt considerate medii, conform informatii client.

Starea de intretinere si functionalitate a imobilului este considerata medie.

### Situatia juridica

Adresa imobilului este: localitatea Campina, strada Al.I.Cuza, nr.50, judet Prahova.

Proprietatea evaluata este inscrisa in CF nr. 27844 a localitatii Campina Jud. Prahova, pe numele Municipiului Campina - Domeniu Privat, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 20119/06.09.2017.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate considerat liber, valabil si marketabil.

Documentele puse la dispozitie si anexate in copie raportului sunt:

- Extrase de Carte Funciara pentru Informare si Incheieri intabulare, eliberate sub nr. 20119/06.09.2017.
- Planu de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI nr.20119/21.09.2017.
- Inscrisi privitoare la sarcini – Liber de sarcini, conform Extras CF eliberat sub nr. 20119/06.09.2017.

### Analiza pietei imobiliare

In analiza acestei pietete am investigat aspecte si trenduri inregistrate in 2017, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Previziunile participantilor la eveniment reflecta un an 2017 aflat in general sub semnul stabilitatii economice si care ar putea fi caracterizat, in linii mari, de mentinerea conditiilor actuale de piata.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietete imobiliare de pietete bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix.

Pietete imobiliare nu sunt pietete eficiente: numarul de vanzatori si comparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobandzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietete eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietate imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietetelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare

### **RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges





a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este rezidențială de case/vile, construcții noi și vechi și spații comerciale.

**Câmpina** este un municipiu în județul Prahova, Muntenia, România. În 2002 avea o populație de 38.789 locuitori. În 2011 populația a scăzut la 32.935 locuitori.

Amplasat într-un adevărat amfiteatru natural, municipiul Câmpina este situat pe Valea Prahovei și este înconjurat de trei râuri (Câmpinița, Dofțana, Prahova), care au modelat terasa Câmpina.

Câmpina este atestată documentar în anul 1503 figurând în registrele vicesmale ale negustorilor brașoveni care tranzitau Valea Prahovei, o zonă folosită drept drum comercial, fiind încă din secolul al XIV-lea o cale de comunicație între Transilvania și Muntenia. Deși în actele emise de cancelariile domnești este menționată „vama Prahovei”, există certitudinea că satul Câmpina, grație poziției sale geografice la intrarea în munții Carpați și amplasării la aceeași distanță de București și Brașov era vamă, punctul strategic pentru controlul mărfurilor. [necesită citare] Acest lucru a făcut posibilă o dezvoltare rapidă a așezării, localitatea având parte de nenumărate avantaje în urma comerțului care avea loc aici. A funcționat ca vamă din 1422 până în 1840, când, pentru un scurt timp vama s-a mutat la Breaza, iar după aceea la Predeal, punctul de frontieră cu Ardealul.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Câmpina se ridică la 32.935 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 38.789 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (93,31%), cu o minoritate de romi (1,94%). Pentru 4,46% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,42%), dar există și minorități de adventiști de ziua a șaptea (1,26%) și romano-catolici (1,03%). Pentru 4,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

#### Analiza ofertei

Mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip rezidențial.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone semicentrale de tip rezidențial.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare)

#### Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

#### Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

#### Concluzii

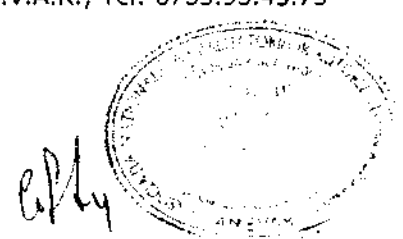
Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

Piața cumpărătorilor; mediu activă.

Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI;

#### **RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CÂMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
județ Argeș





REZULTA: posibilitatea stagnării preturilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă.

Concluzii: activitatea curentă și tendințele pieței relevante - piața cumpărătorilor; mediu activă; dezechilibru ușor în favoarea ofertei; rezultând posibilitatea stagnării preturilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acestora în viitor este medie.

### 3 ANALIZA DATELOR

#### Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

cea mai bună utilizare a terenului liber

cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

permisibilă legal

posibilă fizic

fezabilă financiar

maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

este permisibilă legal;

îndeplinește condiția de fizic posibilă.

este fezabilă financiar.

este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluată este un spațiu de locuit situat în zona mediana a municipiului Campina, județul Prahova.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea rezidențială; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

Pentru o justificare analitică a acestei opinii considerăm ca imobilul de evaluat este transformat în spațiu de birouri.

În general, profilul de activitate al potențialilor chiriași care se orientează către spațiu de birouri, într-un imobil parțial rezidențial este destul de restrâns, și anume: poate fi sediu de societate fără trafic cu persoane, cu puțini angajați. Totuși, o cerință primordială a acestor firme pentru a închiria astfel de spații este vâdul comercial - în principiu, spațiul trebuie să fie situat pe o arteră principală foarte circulată.

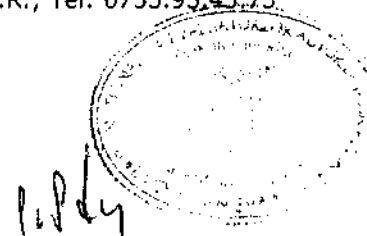
Chiriile pentru spații de birouri amenajate în case/vile similare celui evaluat sunt mai mari decât pentru spațiile rezidențiale. Utilizarea ca spațiu de birouri presupune dotări/ îmbunătățiri suplimentare specifice acestei utilizări) dar și obținerea unor autorizații de construire.

Deci rezulta că cea mai bună utilizare o reprezintă utilizarea actuală, respectiv proprietate rezidențială.

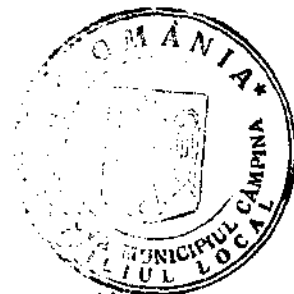
#### **RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73

județ Argeș







## Abordări in evaluare

### Abordarea prin piața

Analiza comparativa este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizeaza, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative (din cadrul abordării prin piata) pentru a obtine o indicatie asupra valorii proprietatii subiect. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite in practica evaluării. In analiza comparativa, cele doua tehnici pot fi folosite in practica evaluării. In analiza comparativa, cele doua tehnici pot fi folosite separat sau in combinatie.

Corectiile obtinute prin analiza comparativa sunt aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile; ele pot fi exprimate in suma fie absoluta si/sau procente, fie in termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau in alti termeni descriptivi, care definesc, care definesc clar marimea si calitatea diferentelor intre elementele de comparatie – subiect si proprietatile comparabile.

In cazul de fata s-au utilizat tehnici de analiza a datelor.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost agentii imobiliare.

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata, pentru imobil si prin comparatia directa pentru teren.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	29.200 EUR echivalent 135.300 LEI
TEREN – 25.200 EUR ( 116.800 LEI)	
CONSTRUCTIE – 4.000 EUR ( 18.500 LEI)	
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

### Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode deriva din teoria utilității, care conferă o anumita valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai in măsura in care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectiva. In cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflecta prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății. In cadrul evaluării trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea mărimii fluxului lunar reproductibil (câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea multiplicatorului chiriei brute (MCB).

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietăți. La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spatiilor create.

Nu au fost identificate oferte de piata privind inchirierea de proprietati similare in zona analizata, astfel determinarea valorii de piata prin abordarea prin venit nu a fost utilizata.

### Abordarea prin cost

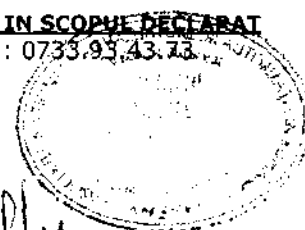
Estimarea valorii proprietatii prin aceasta se bazeaza pe comparatia dintre costul de construire a unei cladiri similare cu cea de evaluat tinand cont de toate deprecierile ce influenteaza valoarea. Metoda pleaca de la recunoasterea cumparatorilor si vanzatorilor de pe piata imobiliara a relatiei dintre valoare si cost.

Principiul fundamental al acesteia este cel al substitutiei conform caruia nici un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul achizitionarii imediate a unui teren cu cladiri si constructii cu utilitate si atractivitate similare.

În Anexa este prezentată determinarea valorii de piata prin tehnica comparatiei directe pentru teren.

## **RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges





VALOAREA TERENULUI DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE	TEREN - 25.200 EUR ( 116.800 LEI)
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	40,5 Euro/mp

Procedura de evaluare a construcțiilor și clădirilor în această lucrare cuprinde :

- estimarea costurilor de înlocuire a obiectelor de construcție, costuri ce includ și costurile directe, indirecte și altele pentru echivalarea costului construcției noi calculate în baza investițiilor specifice cu costurile celei de evaluat ;
- estimarea tuturor depreciierilor, fizice, functionale și economice cu scăderea acestora din costul de înlocuire;

La valoarea finală se adaugă valoarea estimată a terenului, rezultatul fiind o indicație a valorii proprietății dată de metoda costurilor.

În Anexa este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costului de înlocuire net pentru construcție.

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE PENTRU CONSTRUCȚIE	CONSTRUCȚIE - 4.000 EUR ( 18.500 LEI)
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

➤ În cadrul abordării prin cost, s-au avut în vedere și modernizările clădirii, atât în costul de înlocuire, cât și în calculul deprecierei, după caz.

Valoarea de piață a proprietății evaluate prin abordarea prin cost rezultă prin însumarea valorii terenului - estimată prin tehnica comparației directe cu valoarea construcțiilor - determinată prin metoda costului de înlocuire net:

VALOAREA PROPRIETĂȚII ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	29.200 EUR echivalent 135.300 LEI, din care: TEREN - 25.200 EUR ( 116.800 LEI) CONSTRUCȚIE - 4.000 EUR ( 18.500 LEI)
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

Pentru estimarea costurilor s-a folosit îndreptarul « Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – clădiri rezidențiale » editat de Iroval București, ediția 2012 și indicii de actualizare 2016 – 2017. Fișa de construcții este prezentată în Anexa.

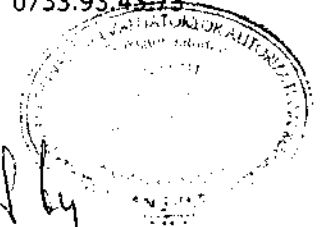
#### ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimată în urma evaluării prin abordarea prin cost = 29.200 EURO

Valoarea estimată în urma evaluării prin abordarea prin piață = 29.200 EURO

**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges





Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criterii pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

**Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

**Precizia:**

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

**Cantitatea informatiilor:**

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	29.200 EUR echivalent 135.300 LEI, din care: TEREN – 25.200 EUR ( 116.800 LEI) CONSTRUCTIE – 4.000 EUR ( 18.500 LEI)
<b>A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN COMPARATII</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.</b>	

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737



**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges



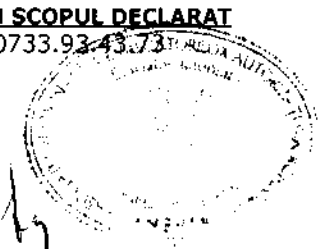


Anexa 1 Estimarea valorii prin abordarea prin piata

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjiti)	25.200	16.665	16.500	57.780
Suprafata - mp	621,00	303,00	337,00	1.284,00
Deschidere	11,73	20,00	16,00	65,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjiti)	41	55	49	45
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea oferta/tranzactie- Euro corectata		50	44	41
<b>Element de comparatie</b>				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50	44	41
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50	44	41
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50	44	41
Conditii de piata	current	current	current	current
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50	44	41
Localizare	Campina, str. A.I.I.Cuza	mai favorabil	mai favorabil	similar
Corectie (%)		-10%	-10%	0%
Corectie		-5	-4	0
Pret corectat		45	40	41
Acces	la strada asfaltata	la strada asfaltata	la strada asfaltata	la strada asfaltata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	40	41
Suprafata	621	303	337	1.284
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	40	41
Deschidere/ adancime		20	16	65
Deschidere/ adancime	0,22	1,32	0,76	3,29
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	40	41
Utilitati	utilitatile zonei	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	40	41
Cea mai buna utilizare	rezidential	similara	similara	similara
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	40	41
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		44,6	39,7	40,5
Alte ajustari				
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0,0	0,0
Pret corectat		44,55	39,66	40,50
Corectie totala neta		-5	-4	0
Corectie totala neta (%)		-10%	-10%	0%
Corectie totala bruta		5	4	0
Corectie totala bruta (%)		10%	10%	0%
Numar corectii negative		1	1	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		11	11	12
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				40,5 Euro
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				25.200 Euro

**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges





Au fost aplicate urmatoarele ajustari pentru teren:

- Negociere

Comparabilele utilizate sunt proprietati oferite spre vanzare si din acest motiv a fost estimat un procent de negociere de -10%, pentru toate comparabilele selectate in baza verificarilor telefonice efectuate.

- Drept de proprietate

Asupra tuturor proprietatilor se exercita un drept de proprietate deplin, prin urmare nu au fost aplicate ajustari

- Conditii de finantare

Nu s-au aplicat ajustari deoarece in toate cazurile am avut in vedere tranzactionari cu numerar.

- Conditii de vanzare

In toate cazurile au fost avute in vedere tranzactii in conditii obisnute / tipice; prin urmare nu au fost aplicate corectii

- Conditii de piata

Nu s-au aplicat ajustari deoarece toate comparabilele reprezinta oferte / tranzactii in conditii de piata obisnuite (libera) fara elemente care ar putea influenta pozitiv sau negativ valoarea

- Localizare

Comparabila 1 are o localizare mai favorabil prin urmare a fost aplicata o ajustare de -10%

Comparabila 2 are o localizare mai favorabil prin urmare a fost aplicata o ajustare de -10%

Comparabila 3 are o localizare similar prin urmare a fost aplicata o ajustare de 0%

- Acces

Comparabila 1 are acces la strada asfaltata prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 are acces la strada asfaltata prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 are acces la strada asfaltata prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Suprafata - Ajustare ce are in vedere suprafata proprietatilor analizate:

Comparabila 1 are suprafata de 303mp prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 are suprafata de 337mp prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 are suprafata de 1284mp prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 1 are o deschidere de 20ml si un raport al laturilor de 1,32 prin urmare nu s-a ajustat

Comparabila 2 are o deschidere de 16ml si un raport al laturilor de 0,76 prin urmare nu s-a ajustat

Comparabila 3 are o deschidere de 65ml si un raport al laturilor de 3,29 prin urmare nu s-a ajustat

- Utilitati - subiectul beneficiaza de urmatoarele utilitati: utilitatile zonei

Comparabila 1 beneficiaza de similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 beneficiaza de similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 beneficiaza de similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Cea mai buna utilizare - subiectul are o dezvoltare rezidentțială.

Comparabila 1 are cea mai buna utilizare similara prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 are cea mai buna utilizare similara prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 are cea mai buna utilizare similara prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Status urban - terenul subiect este intravilan

Comparabila 1 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Alte ajustari

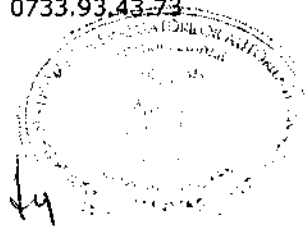
Comparabila 1 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

Comparabila 2 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

Comparabila 3 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA IN SCOPIUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges





**ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - CASA**

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3 C
Valoare oferta/tranzactie- Euro	29.200	35.000	37.000	29.000
Numar camere			2	3
Suprafata desfasurata - mp	31	67	62	80
Suprafata teren	621,00	426	530	262
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		522	597	363
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		31.500	33.300	26.100
Suprafata supusa comparatiei	desfasurata			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		31.500	33.300	26.100
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		31.500	33.300	26.100
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		31.500	33.300	26.100
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		31.500	33.300	26.100
Localizare, acces	Campina, str. A.I.I.Cuza	similar	mai favorabil (dublu acces)	similar
Corectie (%)		0%	-4%	0%
Corectie		0	-1.265	0
Pret corectat		31.500	32.035	26.100
Suprafata teren	621	426	530	262
Valoare de piata unitara a terenului Euro/mp	40	42	42	47
Corectie (%)		22%	8%	48%
Corectie		6.903	2.524	12.511
Pret corectat		38.403	34.559	38.611
Suprafata	31	67	62	80
Corectie (%)		-22%	-15%	-25%
Corectie		-8.381	-5.345	-9.700
Pret corectat		30.022	29.213	28.911
Vechime	1953	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		30.022	29.213	28.911
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		30.022	29.213	28.911
Alte ajustari		similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		30.022	29.213	28.911
Corectie totala neta		-1.478	-4.087	2.811
Corectie totala neta (%)		-4,22%	-11,04%	9,69%
Corectie totala bruta		15.284	9.135	22.210
Corectie totala bruta (%)		43,67%	24,69%	76,59%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				29.213 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjita la				29.200 Euro

**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges





Au fost aplicate urmatoarele ajustari pentru casa si teren:

- Negociere

Comparabilele utilizate sunt proprietati oferite spre vanzare si din acest motiv a fost estimat un procent de negociere de -10 pentru toate comparabilele selectate in baza verificarilor efectuate.

- Drept de proprietate

Asupra tuturor proprietatilor se exercita un drept de proprietate deplin, prin urmare nu au fost aplicate ajustari

- Conditii de finantare

Nu s-au aplicat ajustari deoarece in toate cazurile am avut in vedere tranzactionari cu numerar.

- Conditii de vanzare

In toate cazurile au fost avute in vedere tranzactii in conditii obisnute / tipice; prin urmare nu au fost aplicate corectii

- Conditii de piata

Nu s-au aplicat ajustari deoarece toate comparabilele reprezinta oferte / tranzactii in conditii de piata obisnuite (libera) fara elemente care ar putea influenta pozitiv sau negativ valoarea

- Localizare

Comparabila 1 are o localizare similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 are o localizare mai favorabil (dublu acces) prin urmare a fost aplicata o ajustare de -3,8%

Comparabila 3 are o localizare similar prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- Suprafata teren - Ajustare ce are în vedere suprafata terenului aferent proprietatilor analizate:

Comparabila 1 are o suprafata de teren de 426mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 22%

Comparabila 2 are o suprafata de teren de 530mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 8%

Comparabila 3 are o suprafata de teren de 262mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 48%

- Suprafata - Ajustare ce are în vedere suprafata proprietatilor analizate:

Comparabila 1 are o suprafata de 67mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de -22%

Comparabila 2 are o suprafata de 62mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de -15%

Comparabila 3 are o suprafata de 80mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de -25%

- Vechime

Comparabila 1 este construita in anul similar, iar subiectul in anul 1953, prin urmare nu s-a ajustat

Comparabila 2 este construita in anul similar, iar subiectul in anul 1953, prin urmare nu s-a ajustat

Comparabila 3 este construita in anul similar, iar subiectul in anul 1953, prin urmare nu s-a ajustat

- Finisaje

Comparabila 1 are finisaje medii, iar subiectul are finisaje medii, prin urmare nu s-a ajustat

Comparabila 2 are finisaje medii, iar subiectul are finisaje medii, prin urmare nu s-a ajustat

Comparabila 3 are finisaje medii, iar subiectul are finisaje medii, prin urmare nu s-a ajustat

- Alte ajustari

Comparabila 1 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

Comparabila 2 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

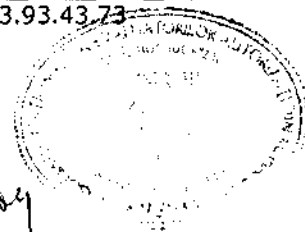
Comparabila 3 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

Anexa 2 Estimarea valorii prin abordarea prin venit - nu a fost utilizata

Page 20

**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE - Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges



Anexa 3 Estimarea valorii prin abordarea prin cost



TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRI C1 locuința P

Suprafețe imobil			
locuința	31,00		31,00
<b>Total</b>	<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

Sdc (MP) = 31,00

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS	31,00	91,8	2.846,58	1,000	1,000	2.846,58
<b>TOTAL INFRASTRUCURĂ</b>							<b>2.846,58</b>
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	7ZDCAR24PFS	31,00	131,8	4.085,89	1,000	1,000	4.085,89
<b>TOTAL PARTER</b>							<b>4.085,89</b>
<b>TOTAL MP</b>		<b>31,00</b>					<b>6.932,47</b>
<b>TOTAL COST INFRASTRUCURĂ ȘI SUPRASTRUCURĂ</b>							<b>6.932,47</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>223,63</b>

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FOBFS	31,0	173,7	5.384,32	1,000	1,000	6.384,32
<b>TOTAL FINISAJ PARTER</b>							<b>6.384,32</b>
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVYL	37,20	58,8	2.185,50	1,000	1,000	2.185,50
<b>TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							<b>2.185,50</b>
<b>TOTAL MP</b>		<b>31</b>					<b>7.569,82</b>
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							<b>7.569,82</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>244,19</b>

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELNGR	31,00	16,3	504,09	1,000	1,000	504,09
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE</b>							<b>504,09</b>
<b>TOTAL INSTALALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>							<b>0,00</b>
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>504,09</b>
<b>TOTAL PREȚ EURO / MP</b>							<b>16,26</b>
<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>15.006,39</b>
<b>PREȚ FINAL EURO / MP</b>							<b>484,08</b>

Chiria în condiții de piață normale - euro / luna	0
Chiria posibilă de obținut în prezent - euro / luna	0
Pierdere de chirie - euro / luna	0
Depreciere externă	15%
MVBE	
Depreciere externă aplicabilă - euro	2.300

Centralizator:

Lucrări	Cost de înlocuire (EUR)	Deprecieri	Cost de înlocuire net (EUR)	Stadiu execuție	Cost prezent (EUR)
STRUCTURA	6.932,47	60%	2.752,19	100%	2.752,19
FINISAJE	5.384,32	60%	2.137,58	100%	2.137,58
ÎNVELITOARE	2.185,50	60%	867,64	100%	867,64
UTILITĂȚI	504,09	60%	200,13	100%	200,13
<b>Total Costuri</b>	<b>15.006,39</b>	<b>0%</b>	<b>5.957,54</b>	<b>100%</b>	<b>5.957,54</b>
Profit dezvoltator	3%	450,19	450,19		450,19
<b>Total Cost Actual</b>	<b>16.457</b>		<b>6.400</b>		<b>6.400</b>
Cost unitar / mp Adc	498,60		206,45		206,70

TOTAL COSTURI	Valoare estimată EUR	echivalent RON
Valoare Construcție	4.000 €	18.500
teren	25.200 €	116.800
<b>Valoare total estimată</b>	<b>29.200 €</b>	<b>135.300</b>

curs de schimb 4,6334

04.12.2017

1 AUGUST 2017 - 31 IULIE 2018

INDICI DE ACTUALIZARE A COSTURILOR ELEMENTELOR SUBSISTEMELOR STRUCTURALE  
TABELE CORECTATE CU INDICI 2017 - 2018

**RAPORT DE EVALUARE EXCLUSIV PENTRU UZUL INTERN AL PRIMĂRIEI CAMPINA ÎN SCOPUL DECLARAT**

Marcela COSTACHE – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0733.93.43.73  
judet Arges





## EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnații: Clinciu Monica - Iozefina, Enache Dragomir, Dragomir Ion, Cercel Lucian - Adrian și Pițigoi Ioan - Adrian - consilieri locali ai Municipiului Câmpina, membri ai Comisiei de specialitate amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al Municipiului Câmpina, înaintăm la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului – teren, în suprafață de 621,00 m.p. și construcție, în suprafață de 31,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.A.I.Cuza, nr.50, T 83, Parcela Cc 293, Nr.cadastral 27844, CF nr.27844.**

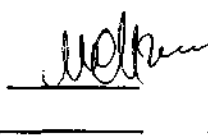

Promovarea proiectului de hotărâre este necesară ca urmare a adoptării de către Consiliul local al Municipiului Câmpina a hotărârii nr.118/27 iulie 2017 prin care a fost inventariat în domeniul privat al Municipiului Câmpina terenul în suprafață de 621,00 m.p. și construcția în suprafață de 31,00 m.p., situate în Municipiul Câmpina, str.A.I.Cuza, nr.50, Tarla 83, Parcela Cc 293.

Urmare acestui act administrativ au fost întocmite formalitățile privind înscrierea în Cartea Funciară a imobilului, precum și elaborarea Raportului de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este de 29.200 euro (fără T.V.A.), din care: valoarea terenului – 25.200 euro și valoarea construcției - 4.000 euro.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederilor art.36, alin.(2), lit.”c” și alin.(5), lit.”b” și art.115, alin.(1), lit.”b”, coroborat cu art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată.

Consilieri,  
Clinciu Monica – Iozefina   
Enache Dragomir \_\_\_\_\_  
Dragomir Ion \_\_\_\_\_  
Cercel Lucian – Adrian   
Pițigoi Ioan – Adrian 