



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției,  
în suprafață de 257,00 m.p., indiviz din 357,00 m.p, situat în Municipiul  
Câmpina [redacted] prin exercitarea  
dreptului de preemțiune de către d- [redacted] domiciliată în Municipiul  
[redacted]

Având în vedere expunerea de motive nr.68.989/23 mai 2018 a membrilor  
Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului  
public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație  
publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 257,00 m.p., indiviz din  
357,00 m.p, situat în Municipiul [redacted]

[redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]  
[redacted] domiciliată în Municipiul [redacted]

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.68.990/23 mai 2018, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.68.991/23 mai 2018, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.68.992/23 mai 2018, promovat de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul secretarului Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr. 68.993/23 mai 2018;

În conformitate cu prevederile:

- art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b) și art.123, alin.(3) și alin.(4) 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.** - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aferent construcției,  
în suprafață de 257,00 m.p., indiviz din 357,00 m.p, situat în Municipiul  
Câmpina, [redacted] prin  
exercitarea dreptului de preemțiune de către d- [redacted] domiciliată în

Municipiul [redacted] identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2. (1)** - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 26 euro/m.p. (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

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

(3) - Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 60 de zile de la data adoptării prezentei, nu se încheie actul autentic de vânzare - cumpărare.


**Art.3.** - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, [redacted] va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

**Art.4.** - Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, poate împuternici, în condițiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate 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 solicitant.

**Art.5.** - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- D-nei Barbu Natalia.

Președinte de ședință,  
Consilier,  
dl. Cercel Lucian - Adrian



Contrasemnează,  
Secretar,  
jr. Moldoveanu Elena

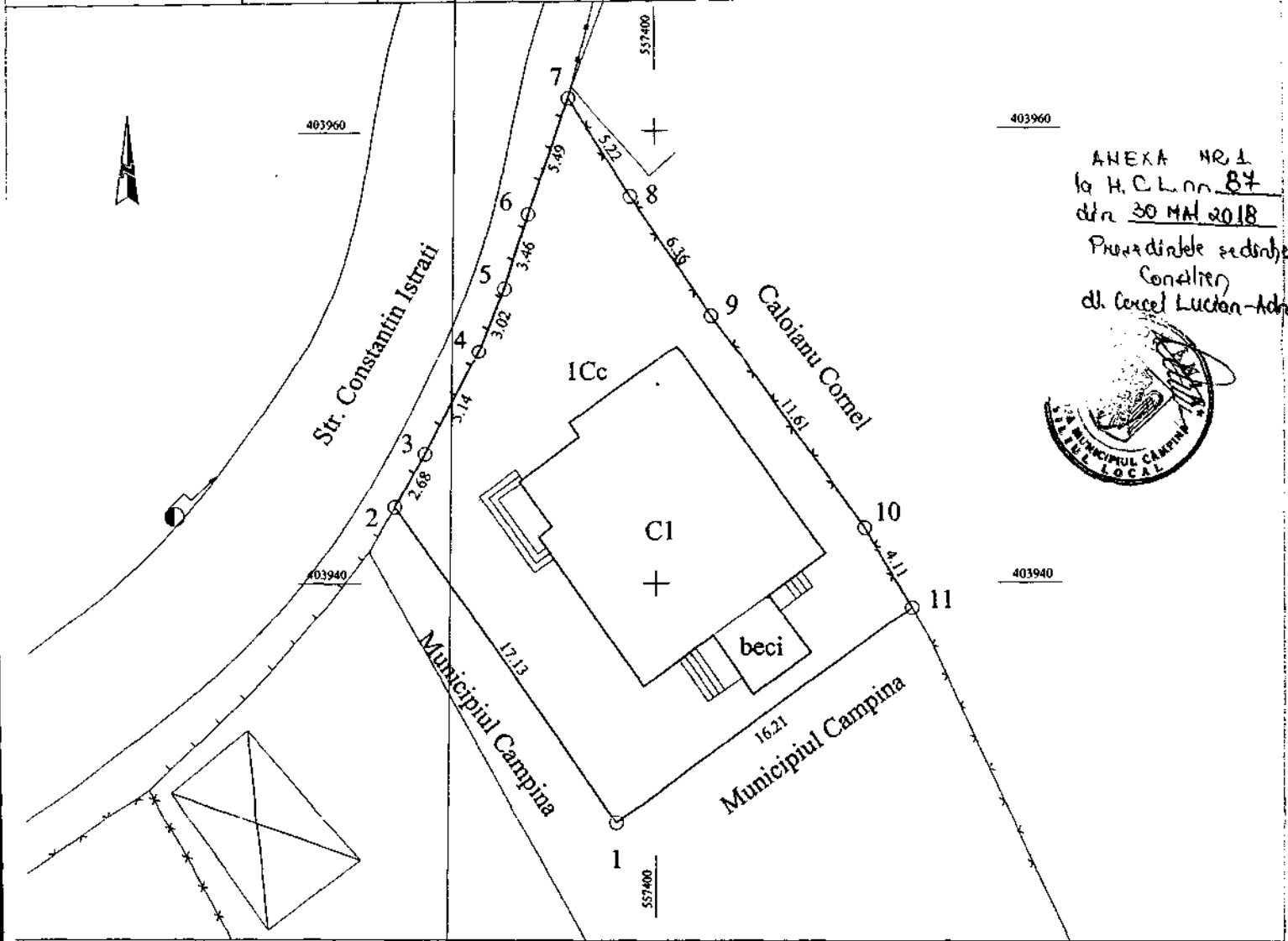


Câmpina, 30 mai 2018  
Nr. 87

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
25674	357.00 mp		
Carte Funciara nr.	U.A.T.	Mun. Campina - Intravilan	



ANEKA NR. 1  
la H.C.L. nr. 87  
din 30 MAI 2018  
Prezidinte sedintei  
Consilier  
dl. Cosel Lucian-Adrian



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	357.00	nu are valoare de impozitare	Proprietari: <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span> 100.00 mp indiviz din Municipiul Campina - deține 257.00 mp indiviz din 357.00 mp
<b>Total</b>		<b>357.00</b>		

## B. Date referitoare la construcții

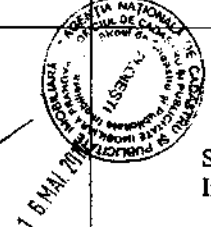
Cod construcție	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
CI	118.37	146330.39	Locuinta - Beci+P - <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 100px; height: 15px;"></span>
<b>Total</b>	<b>118.37</b>	<b>146330.39</b>	

**Inventar de coordonate teren SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70**

Nr. pct.	E(m)	N(m)
1	557398.245	403929.402
2	557388.353	403943.383
3	557389.691	403945.706
4	557392.080	403950.258
5	557393.233	403953.044
6	557394.323	403956.323
7	557396.141	403961.501
8	557398.891	403957.065
9	557402.508	403951.836
10	557409.322	403942.430
11	557411.397	403938.884

Suprafata teren St = 357.00 mp  
Suprafata teren acte = 357.00 mp

Executant:  
**Stoicescu Doina**  
Data: 24.09.2014



Se confirmă suprafața din măsurători și  
Introducerea imobilului în baza de date

ANEXA NR. 2  
la H.C.L. nr. 87  
din 30 MAI 2018 Raport evaluare

Președintele sedinței,  
Consilier, Nr. 1701/12.04.2018  
dl. Cerceș Lucian - Adunare



# RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliara

Teren intravilan

localitatea

Judet Pranova

Client: PRIMARIA CAMPINA

Proprietari: PRIMARIA CAMPINA si TIGANUS PAUNA

Destinatar: PRIMARIA CAMPINA

Data evaluarii: 12.04.2018

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului / utilizatorului raportului – U.A.T. CAMPINA*  
aprilie 2018

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

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

Pentru: PRIMARIA CAMPINA  
Localitatea CAMPINA, judet Prahova

19/21  
23. MAI 2018



Stimate beneficiar,

Ref: Evaluarea proprietatii imobiliare - situate in localitatea [redacted]

\* Teren in suprafata totala de 357 mp, din care: cota indiviza de 100 mp din 357 mp apartine [redacted] iar Municipiul Campina detine cota indiviza de 257 mp indiviz din 357 mp, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare [redacted]

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 04.04.2018, 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.

In opinia noastra, valoarea de piata pentru aceasta proprietate, la data evaluarii, 12.04.2018, este:

**9.282 EUR**  
**echivalent a 43.270 RON**

Cursul BNR este: 1 EURO –4, 6617 LEI, din data de 12.04.2018.

Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 12.04.2018, este:

**Teren – 26 euro / mp**

Valoarea de piata nu include TVA.

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

COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11732



**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



# 1 SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara, situata in localitatea [redacted] Prahova.

Proprietatea evaluata consta in teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 357 mp, din care: cota indiviza de 100 mp din 375 mp apartine [redacted] iar Municipiul Campina detine cota indiviza de 257 mp indiviz din 357 mp, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cere [redacted]

si [redacted] na

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

Data evaluarii este 12.04.2018, 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 2018, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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, 12.04.2018, este:

**9.282 EUR  
echivalent a 43.270 RON**

Cursul BNR este: 1 EURO = 4, 6617 LEI, din data de 12.04.2018.

Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 12.04.2018, este:

**Teren – 26 euro / mp**

Valoarea de piata nu include TVA.

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 PRIMARIEI CAMPINA IN SCOPUL DECLARAT**

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

## CUPRINS

Coperta  
Scrisoare de transmitere

### 1. SINTEZA EVALUĂRII

### 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  
Situatia 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 Comparabile  
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



## I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453, cu sediul in comuna Mosoaia, sat Ciocanai, str. Principala, nr.110, judetul Arges, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J03/11151/2005, cod fiscal nr. RO 17691300. Telefon: 0733.93.43.73E-mail: marcoseval2005@gmail.com  
Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM - Membru titular ANEVAR, legitimație nr. 11737

### Declaratia de conformitate

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018.

### 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 nepărtinitoare.
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 proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.

EXPERT EVALUATOR,  
Costache Marcela



**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



## Clientul si instructiunile evaluarii

Prezentul raport de evaluare se adreseaza PRIMARIEI CAMPINA in calitate de client, proprietar și destinatar.  
Avand in 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 il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018, in vederea unei eventuale tranzactii (vanzare).

## Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara situata in localitatea [redacted] Judet Prahova.

Proprietatea evaluata consta in teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 357 mp, din care: cota indiviza de 100 mp din 375 mp [redacted] a detine cota indiviza de 257 mp indiviz din 357 mp, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.ce [redacted]

Prop [redacted] inicipiului Campina si a d-ne [redacted]

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

## Data evaluarii

Data evaluarii este 12.04.2018, 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 preturilor corespunzătoare lunii aprilie 2018.

## Data inspectiei

Inspectia si identificarea proprietatii s-a realizat de catre evaluator Costache Marcela in data de 04.04.2018, in prezenta si cu acordul d-lui Teo Iorga, in calitate de reprezentant al Primariei Campina, care a asigurat accesul pe proprietate si a furnizat informatii referitoare la proprietate. In cadrul inspectiei s-au facut fotografiile, s-a analizat amplasamentul si vecinatatile proprietatii evaluate. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

## Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea este realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a *valorii de piata* a proprietatilor imobiliare, aceasta facand obiectul standardului international de evaluare SEV 100 – Cadru General.

Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

- 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 urmatoarele documente si elemente informative :

Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)

Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2018

## **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

Definitii SEV;

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

Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 340c – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

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 participantii 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 greșite.

### **Moneda raportului**

Valoarea este exprimata in RON si EUR. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale caror exprimare era "in valuta" este de 4, 6617 RON/EUR, cursul BNR valabil la data evaluarii. Se menționează, însă, că o eventuală conversie în 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 și evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare și 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;
- 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;

### **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



- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentatia cadastrala (Extras CF) pusa la dispozitie, 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 faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie 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 :**

- 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.

#### **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

**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



- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti la 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.

## 2 PREZENTAREA DATELOR

### Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara este situata in localitatea Campina, Strada Dr.Constantin Istrati, nr.11, 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; avand in imediata vecinatate: Școala de Agenți de Poliție "Vasile Lascăr" - Instituție de învățământ superior, Muzeul Memorial Nicolae Grigorescu, Muzeul Memorial Bogdan Petriceicu Hașdeu s.a.

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

Proprietatea se gaseste in planul 1, la Strada Dr.Constantin Istrati.

Accesul in zona se face auto si pietonal din Strada Dr.Constantin Istrati, asfaltata, mediu circulata.

### Descrierea amplasamentului

Proprietatea evaluata consta in teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 357 mp, din care: cota indiviza de 100 mp din 375 mp apartine [redacted] mpina detine cota indiviza de 257 mp indiviz din 357 mp, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr.cer. [redacted]

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

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

### Situatia juridica

Adresa imobilului este: localitatea Campina [redacted] judet Prahova.

Proprietatea apartine [redacted] Municipiului Campina si a [redacted].

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 incheiere intabulare, eliberate sub [redacted]
- Act aditional nr.7713 la contractul de inchiriere nr. [redacted]
- Certificat de legatar nr.76/11.03.2015
- Inscrisi privitoare la sarcini – Liber de sarcini, conform Extras CF eliberat sub [redacted]

**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



## Analiza pietei imobiliare

În analiza acestei piețe am investigat aspecte și tenduri înregistrate în 2018, cererea specifică și oferta conform tipului de proprietate delimitat.

Previțiunile participanților la eveniment reflectă un an 2018 aflat în general sub semnul stabilității economice și care ar putea fi caracterizat, în linii mari, de menținerea condițiilor actuale de piață.

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.

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul sau este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente; numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea 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 proprietate imobiliară 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; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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 și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

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

**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, Doftana, 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 vamă 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

### **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



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 un teren de tip rezidențial.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone mediane 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 practice 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 considerăm 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 anticipat realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practice de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii - Activitatea curentă și tendințele pieței relevante: Piața cumpărătorilor; mediu activă, Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI; REZULTA: posibilitatea stăgării prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor 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 stăgării prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este medie.

### 3 ANALIZA DATELOR

#### Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna 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 buna 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 buna 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.

#### **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

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

Proprietatea evaluată este un teren de tip rezidențial 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 mai bune condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.



## Abordări în evaluare

### Abordarea prin piață

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează, fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative (din cadrul abordării prin piață) pentru a obține o indicație asupra valorii proprietății subiect. Acestea sunt tehnicile cele mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Corecțiile obținute prin analiza comparativă sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile; ele pot fi exprimate în suma fie absolută și/sau procente, fie în termeni calitativi (de exemplu „inferior”, „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc, care definesc clar mărimea și calitatea diferențelor între elementele de comparație – subiect și proprietățile comparabile.

În cazul de față s-au utilizat tehnici de analiză a datelor.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost agențiile imobiliare.

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piață, pentru imobil și prin comparația directă pentru teren.

**9.282 EUR**  
**echivalent a 43.270 RON**

Cursul BNR este: 1 EURO – 4, 6617 LEI, din data de 12.04.2018.

Valoarea de piață unitară estimată a proprietății, la data evaluării, 12.04.2018, este:

**Teren – 26 euro / mp**

### Abordarea prin venit – nu a fost aplicată

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății. În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

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

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață 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 spațiilor create.

Nu au fost identificate oferte de piață privind închirierea de proprietăți similare în zona analizată, astfel determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit nu a fost utilizată.

## **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



### Abordarea prin cost – nu a fost aplicata

Estimarea valorii proprietatii prin aceasta se bazeaza pe comparatia dintre costul de construire a unei cladiri si valoarea de evaluat tinand cont de toate deprecierea ce influenteaza valoarea. Metoda pleaca de la recunoasterea comparabilor 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.

### ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

**Valoarea estimata in urma evaluării prin abordarea prin piata = 9.282 EURO**

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile 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 evidentiate 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.

**9.282 EUR  
echivalent a 43.270 RON**

Cursul BNR este: 1 EURO – 4, 6617 LEI, din data de 12.04.2018.

Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii, la data evaluarii, 12.04.2018, este:

**Teren – 26 euro / mp**

Valoarea de piata nu include TVA.

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 PRIMARIEI 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 COMPARATIE - TEREN				
	Subiect	Comp.1	Comp. 2	Comp. 3
Valoare oferta- €	9.300	22.000	40.000	42.625
Suprafata - mp	357,00	871	1.000,00	1.705,00
Valoare oferta- €/mp	26	25,26	40,00	25,00
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- € corectata		23	36	23
<b>Element de comparatie</b>				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		23	36	23
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		23	36	23
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		23	36	23
Conditii de piata	apr.18	apr.18	apr.18	apr.18
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		23	36	23
Localizare	Campina, str.Dr.Constantin Istrati	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		23	36	23
Acces	din str.Dr.Constantin Istrati, asfaltata	la strada asfaltata	la strada asfaltata	la strada asfaltata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		23	36	23
Suprafata	357	871	1.000	1.705
Ajustare (%)		15%	15%	30%
Ajustare		3	5	7
Pret ajustat		26	41	29
Deschidere			dubla deschidere	
Deschidere				
Ajustare (%)		0%	-20%	0%
Ajustare		0	-8	0
Pret ajustat		26	33	29
Utilitati	utilitatile zonei: en.el, apa-canaliz, gaze	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		26	33	29
Cea mai buna utilizare	rezidential	similara	similara	similara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		26	33	29
Teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		26,1	33,1	29,3
Alte ajustari				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0,00	0	0,00
Pret ajustat		26	33	29
Ajustare totala neta		3	-3	7
Ajustare totala neta (%)		15%	-8%	30%
Ajustare totala bruta		3	14	7
Ajustare totala bruta (%)		15%	38%	30%
Numar ajustari negative		0	1	0
Numar ajustari pozitive		1	1	1
Numar elemente similare		11	10	11
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				26 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				9.282 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				43.270 RON

**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.

Suprafata - Ajustare ce are în vedere suprafata proprietatilor analizate:

Comp. 1 are suprafata de 871mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 15%

Comp. 2 are suprafata de 1000mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 15%

Comp. 3 are suprafata de 1705mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 30%

Deschidere:

Comp. 2 are o deschidere de ml si un raport al laturilor de 0 prin urmare s-a aplicat o ajustare de -20%

Anexa 2 Estimarea valorii prin abordarea prin venit – nu a fost aplicata

Anexa 3 Estimarea valorii prin abordarea prin cost – nu a fost aplicata

