



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică  
a terenului în suprafață de 162,00 m.p.,  
situat în municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, f.nr., Tarla 83,  
Parcela Cc 287, Nr.cadastral 25172, CF nr.25172

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.59.805/22 octombrie 2013 a membrilor Comisiei amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului, prin care propun aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 162,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, f.nr., Tarla 83, Parcela Cc 287, Nr. cadastral 25172, CF nr.25172;

- rapoartele de specialitate promovate de Serviciul administrarea domeniului public și privat și Biroul urbanism;

- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Câmpina, respectiv:

- Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;

- Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Având în vedere prevederile art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."b", art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

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

**Art.1. (1)** - Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 162,00 m.p., situat în municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, f.nr., Tarla 83, Parcela Cc 287, Nr.cadastral 25172, CF nr.25172.

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

**Art.2. (1)** - Prețul minim de pornire a licitației este echivalentul în lei a 33 euro/mp (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2 la prezenta hotărâre.

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

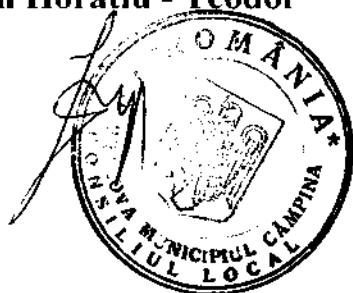
**Art.3.** - Cu organizarea și desfășurarea licitației se va ocupa comisia stabilită prin H.C.L. nr.82/26 iulie 2012.

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

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

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Componentei Comisiei stabilită prin H.C.L. nr.82/26 iulie 2012;
- Mass – mediei locale.

Președinte de ședință,  
Consilier,  
**dl. Zăgan Horatiu - Teodor**



Contrasemnează,  
Secretar,  
**jr. Moldoveanu Paul**

**Câmpina, 31 octombrie 2013**  
**Nr.142**

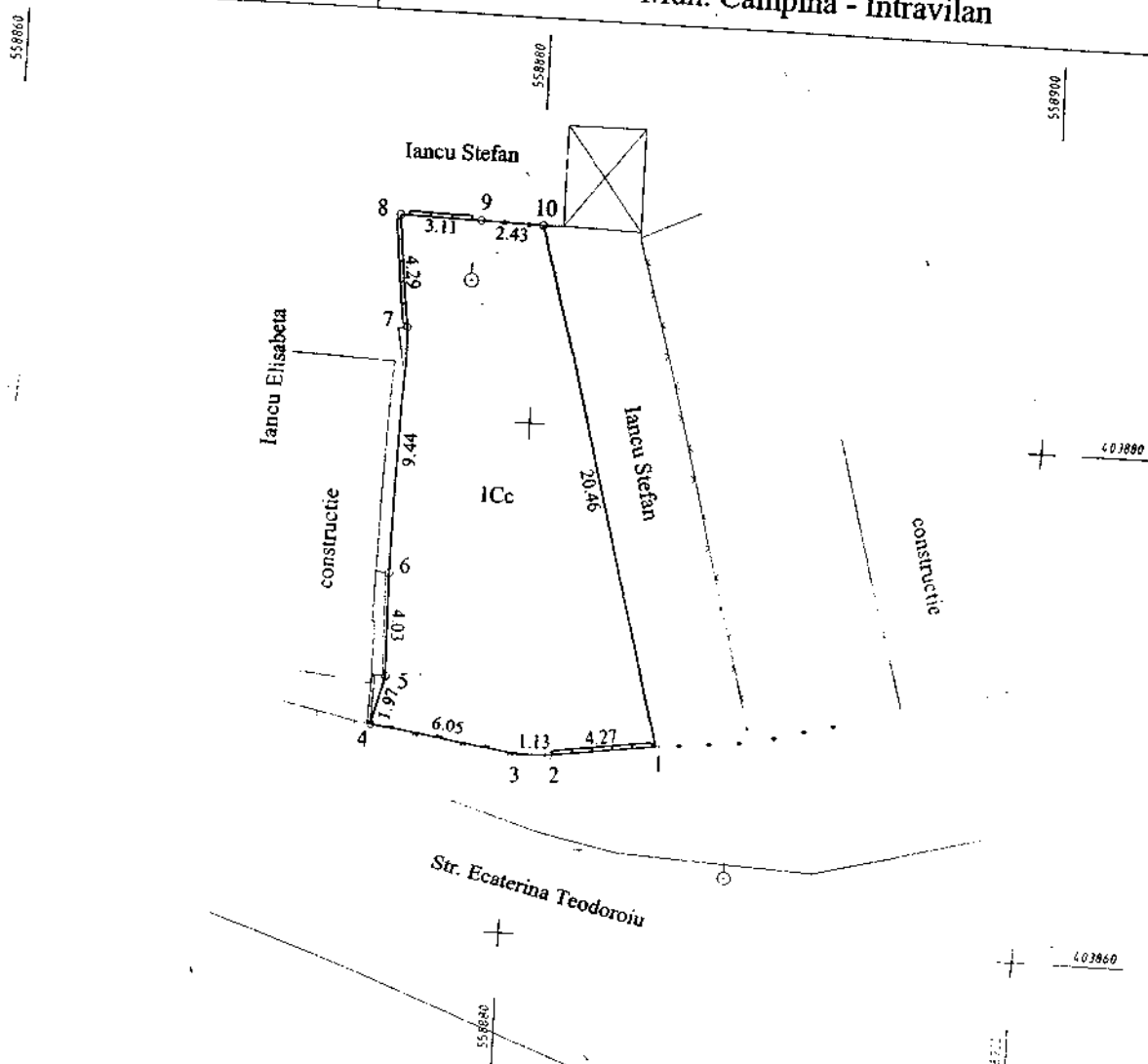
**Cod FP-06-01, ver.1**

ANEXA NR. 1  
la H.C.L. nr. 142  
din 31.08.2018  
Președintele sedinței  
Consilier  
d. Ștefan Horățiu - Teodor

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25772	162.00 mp	Mun. Campina, Str. Ecaterina Teodoroiu, Parcela Cc 287, Jud. Prahova
Carte Funciara nr.	U.A.T.	Mun. Campina - Intravilan



**entz de coordonate teren**

EM DE PROECTIE STEREO 70

E(m)	N(m)
558885.773	403867.911
558881.540	403867.317
558880.410	403867.274
558874.413	403868.033
558874.915	403869.942
558874.859	403873.969
558875.014	403883.408
558874.574	403887.679
558877.681	403887.625
558880.106	403887.566

ta teren St = 162.00 mp

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	162.00		
<b>Total</b>		<b>162.00</b>	nu are valoare de impozitare	Imprejmuit partial cu gard din beton, partial cu gard din plasa de sarma si partial cu fara gard.

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
<b>Total</b>			

Executant:  
Stoicescu Diana  
Data: 09.10.2018



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

ANEXA NR. 2  
la H.C. Linn 142  
din 31.09.2013

Raport de evaluare – Teren intravilan situate in Campina, str. Ecaterina Teodoroiu f.n., jud. Prahova

Președintele sedinței,  
Consilier,  
dl. Zoran Haratiu -  
Teodor



## RAPORT DE EVALUARE

### **IMOBIL EVALUAT:**

Teren intravilan in suprafata de 162 mp situat in Municipiul Campina, str. Ecaterina Teodoroiu f.n., jud. Prahova



**BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA**

**DATA EVALUARII: 08.10.2013**





## SINTEZA EVALUARII

Solicitantul lucrării: PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA

### Obiectul evaluării:

Teren intravilan in suprafata de 162 mp, categoria cc situat in Municipiul Campina, str. Ecaterina Teodoroiu f.n., jud. Prahova

Evaluarea se face in ipoteza dreptului de propeietate deplin asupra terenului situate in intravilan categoria cc, in zona semicentrala a municipiului, zona mixta, preponderent rezidentiale, la limita cu zona industriala (zona Turnatorie).

Proprietar: Domeniul Privat al municipiului Campina dupa cum reiese din Act administrative Hotarare nr. 61/25.04.2013 emis de Consiliul Local Campina, Act administrative Adeverinta nr. 9113/20.05.2013 emisa de Primaria Municipiului Campina.

Data inspectiei: 08.10.2013, in prezenta unui reprezentant al primariei, care a furnizat date despre starea proprietatii imobiliare de evaluat.

Data evaluării: 08.10.2013. Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,4304 LEI/EURO.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata in scopul tranzactionarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare IVS 2011, Ghidurile de evaluare (GE si Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2012, Glosar IVS 2011 si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2011 in interpretarea ANEVAR.

Tip de valoare estimata: Valoare de piata (valoarea justa).

„ Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale se determina in general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piata. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general, valoarea lor de piata determinata prin evaluare” ( IPSAS 17 )

**VALOAREA DE PIATA** – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (conform IVS -2011 – Cadrul General)

Conform IFRS 13 si in special referire la participatii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactia ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca valoarea justa conform IFRA –urilor este similara, in general cu conceptul de valoare de piata, asa cum aceasta este definita si comentata in IVS – Cadrul general (Aplicatii ale evaluării – IVS 300 – Evaluarea pentru raportare financiara G 2)

**VALOAREA JUSTA**, conform Standardului International de Evaluare IVS - Cadrul general ) este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti.





### Observatii si comentarii:

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor comparabile. Exista tranzactii foarte putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de tranzactionare proprietati comparabile in zone similare, s-au determinat trenduri si s-au determinat valori analizand oferta de piata.

Exista o piata in care vanzatorii nu sunt dispusi si nici pregatiti sa coboare pretul, in timp ce cumparatorii asteapta. Rezulta astfel o piata blocata. Deblocarea pietii se face la sume mult mai mici decat cele de la momentul blocajului si se poate considera cand valoarea de piata ajunge la valoarea justa. Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii.

Preturile de tranzactionare difera de preturile de vanzare cu 15-20%. Oferte similare se gasesc in piata intre 25-60EUR/mp.

### Metode de evaluare

In estimarea valorii de piata s-au utilizat metoda comparatiei directe si metoda de venit (capitalizarea veniturilor din inchiriere).

Metoda comparatiei vanzarilor se bazeaza pe principiul economic al substitutiei. Metoda se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor libere sau care se considera ca fiind libere pentru scopul evaluarii. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactionare (oferte) ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piata poate fi determinate in urma analizei preturilor de piata a terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate sau oferite la tranzactionare la momentul evaluarii. Analiza preturilor pentru terenuri similare libere este urmata de efectuarea unor corectii ale preturilor terenurilor comparabile, pentru a cuantifica diferentele intre preturile platite sau cerute pe unitatea de suprafata, cauzate de diferentele caracteristicilor specifice ale proprietatilor sau tranzactiilor (numite elemente de comparatie). S-au efectuat corectii din analiza conditiilor de piata, zona, amenajari, utilitati, topografie sau suprafata teren.

Aceasta metoda este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenurilor cu conditia sa existe informatii de piata suficiente, din aceeasi arie de piata.

In abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere. In calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare a veniturilor brute obtinute din chirii si rata de capitalizare corespunzatoare estimate din analiza pietei specifice la momentul evaluarii. In estimarea prin venit chiriiile percepute sunt in functie de amplasament, amenajare si dotare.

Valorile de piata estimate prin metodele de evaluare folosite sunt:

#### \* Metoda comparatiei directe teren:

$V_p = 5.300 \text{ EUR}$

$V_p = 23.481 \text{ lei}$





**\* Metoda de venit (capitalizarea veniturilor din chirii):**

**V<sub>p</sub> = 5.400 EUR**  
**V<sub>p</sub> = 23.924 lei**

In urma analizei datelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip constructii tinand seama exclusive de prevederile prezentului raport este estimata prin **abordarea prin comparatie directa** si este:

**V<sub>p</sub> = 5.300 EUR**  
**V<sub>p</sub> = 23.481 lei**

**Valoarea nu contine TVA**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revedea intregii lucrari. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinte legale;

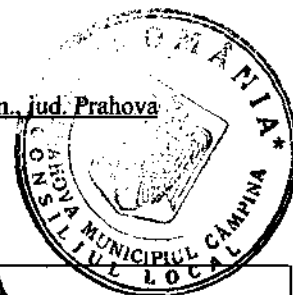
Valoarea este o predictie;

Valoarea este subiectiva;

Valoarea este o comparare;

Orientarea este piata;



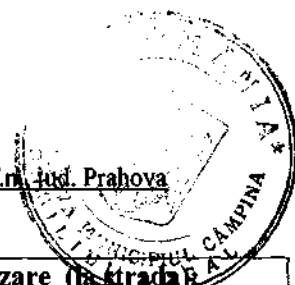


## RAPORT DE EVALUARE

1	<b>SOLICITANT</b>	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPINA</b>
	<b>SCOPUL EVALUARII</b>	<b>Tranzactionare</b>
2.	<b>PROPRIETATEA EVALUATA</b>	Teren intravilan in suprafata de 162 mp, categoria cc Evaluarea se face in ipoteza dreptului de propeiatate deplin asupra terenului situate in intravilan categoria cc, in zona semicentrala a municipiului, zona mixta, preponderent rezidentiala, la limita cu zona industriala (zona Turnatorie). Terenul necesita curatire.
	<b>PROPRIETAR</b>	Domeniul Privat al Municipiului Campina dupa cum reiese din Act administrative Hotarare nr. 61/25.04.2013 emis de Consiliul Local Campina, Act administrative Adeverinta nr. 9113/20.05.2013 emisa de Primaria Municipiului Campina.
	<b>ADRESA PROPRIETATII</b>	- Campina - str. Ecaterina Teodoroiu f.n. - jud. Prahova
3.	<b>VALOAREA DE PIATA</b>	Vp = 5.300 EUR Vp = 23.481 lei
	VALORILE NU CONTIN TVA	
4	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	<b>VALOAREA DE PIATA</b>
	<b>DATA INSPECTIEI</b>	08.10.2013
	<b>DATA EVALUARII</b>	08.10.2013
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	1 EURO = 4,4304 LEI
5.	<b>DESCRIEREA PROPRIETATII</b>	<b>AMPLASAMENT:</b> Clasificarea zonei: Proprietatea supusa evaluarii este situata in intravilanul municipiului Campina, in zona Turnatorie, semicentral, in partea de est a municipiului, intr-o zona mixta preponderent rezidentiala, la limita cu zona industriala (zona Turnatorie) - Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se afla intr-o zona rezidentiala cu locuinte construite intr-o lunga perioada de timp, la limita cu zona industriala in decline, cu acces direct la strazi amenajate asfaltate, cu localizare pe sud, avand deschidere la strada Ec. Teodoroiu f.n. de 10.39ml. - Categoria de folosinta a terenului: intravilan curti constructii:

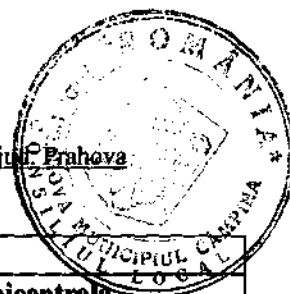






		- Utilitati: apa, gaze, energie electrica, canalizare - Caracteristicile fizice ale terenului: terenul are forma poligonala, fiind imprejmuit provizoriu pe toate laturile; terenul necesita curatire.
6.	<b>DOCUMENTATIA CADASTRALA</b>	- Cartea Funciara nr. 25172 a municipiului Campina - nr. cadastral 25172 - Incheiere de intabulare nr.8802/10.06.2013
	<b>OBSERVATII</b>	Evaluarea se face in ipoteza dreptului de proprietate deplin.
7.	<b>SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII</b>	Teren liber CMBU: similara cu proprietatile din imediata vecinatate rezidential
8.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	Zona TURNATORIE
	<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE</b>	Auto: - Str. Ecaterina Teodoroiu - Str. Fabricii Feroviar: - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
	<b>CARACTERUL ZONEI- UTILITATI</b>	Tipul zonei ▪ Residential preponderent În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun ▪ Unități comerciale: in apropiere. ▪ Unități de învățământ: in apropiere ▪ Unități medicale: in apropiere ▪ Instituții de cult: da ▪ Parcuri: - ▪ Cursuri de apă: - ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
	<b>GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV(fara expertizari de laborator).</b>	Poluare urbana
	<b>AMBIENT</b>	Civilizat
	<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>	Proprietatea supusa evaluarii este situata in intravilanul municipiului Campina, in zona Turnatorie, semicentral, in partea de est a municipiului, intr-o zona mixta preponderent rezidentiala, la limita cu zona industriala (zona Turnatorie) Vis a vis exista o zona industriala; evaluarea se face in ipoteza conformarii la cerinte legale. Pentru probleme de mediu, proprietarul va apela la un specialist in domeniu.





<b>9. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
<b>DESCRIEREA PIETEI</b>	<b>Piata terenurilor in zona urbana, mixta semicentrala.</b>
<b>NATURA ZONEI</b>	<b>Zona cu rezidentiala la limita cu zona industriala.</b>
<b>OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE</b>	Medie
<b>CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE</b>	Redusa
<b>ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta )</b>	<b>Dezechilibru in favoarea CERERII</b>
<b>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	Oferte tranzactionare Teren Minim: 25 EUR/mp Maxim: 60 EUR/mp Inchiriere Minim: 0,2 EUR/mp Maxim: 0,9 EUR/mp
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	Scaderea si scumpirea finantarii au scazut solvabilitatea cererii. Ingreunarea accesului la finantare si cresterea costului creditarii a condus la o limitare drastica a cererii. Astfel rezulta un dezechilibru in favoarea CERERII. Piata apartine cumparatorilor.

## 10. EVALUAREA

<b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>	
<b>STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA 2011</b>	IVS – Cadru general – Valoarea de piață – baze de evaluare IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare IVS 102 – Implementarea IVS 103 - Raportarea evaluării IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

### 10.1.a Cea mai buna utilizare (CMBU)

Relatiile dintre sectorul economic si evaluare sunt evidentiate clar pe piata imobiliara. La stabilirea valorii de piata, analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitive in care va fi pusa pusa proprietatea.

CMBU este definita astfel: Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Identificarea CMBU a terenului liber se face pe doua considerente:

- estimarea valorii separate a terenului;
- identificarea tranzactiilor comparabile cu terenuri libere.





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

- permisibil legala;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim productive.

Tinand seama de amplasamentul in zona precum si de caracteristicile zonei cea mai buna utilizare va fi determinate de utilizarile din imediata vecinatate – vila de locuit.

#### 10.1.b METODA COMPARATIEI DIRECTE PENTRU TERENURI INTRAVILAN

<b>VALOAREA DE PIATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>Vp = 5.300 EUR</b> <b>Vp = 23.481 lei</b>
<b>VALOAREA NU CONTINE TVA</b>	

#### 10.1.c METODA EXTRACTIEI

<b>VALOAREA DE PIATA PRIN METODA EXTRACTIEI</b>	<b>Vp = 5.400 EUR</b> <b>Vp = 23.924 lei</b>
<b>VALOAREA NU CONTINE TVA</b>	

OBS.

Se estimeaza 20% diferenta intre preturi de ofertare si preturi de tranzactionare.

Se estimeaza o chirie obtenabila de 0.3EUR/mp luna.

Gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei de 10%

Se estimeaza cheltuieli fixe 10%

### 11. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

„ Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale se determina in general, prin evaluare, pe baza dovezilor de pe piata. Valoarea justa a elementelor de imobilizari corporale este in general, valoarea lor de piata determinata prin evaluare” ( IPSAS 17 )

**VALOAREA DE PIATA** – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (conform IVS -2011 – Cadrul General)

Conform IFRS 13 si in special referire la participatii pe piata, la o tranzactie normala, tranzactia ce are loc pe piata principala sau pe cea mai avantajoasa piata si pentru cea mai buna utilizare a unui activ, arata clar faptul ca valoarea justa conform IFRA –urilor este similara, in





general cu conceptul de valoare de piata, asa cum aceasta este definita si comentata in Cadrul general (Aplicatii ale evaluarii – IVS 300 – Evaluarea pentru raportare financiara G 2)

**VALOAREA JUSTA**, conform Standardului International de Evaluare IVS - Cadrul general ) este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti.

**Conditii limitative:**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte.





Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de către părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății

## SURSE DE INFORMARE

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare pusă la dispoziție de către solicitant;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare din documente cadastrale puse la dispoziție de solicitantul lucrării;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice, locale de specialitate, Agenții imobiliare din Municipiul Campina.

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

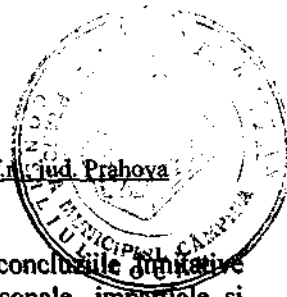
Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 12. CERTIFICARE

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

1. Afirmările 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.





2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

### 13. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>	V <sub>p</sub> = 5.300 EUR V <sub>p</sub> = 23.481 lei
<b>VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN METODA:</b>	<b>COMPARATIE DIRECTA</b>
<b>VALORILE NU CONTIN TVA</b>	

### EVALUATOR

Ec. Ene Constanta





## **ANEXE**

Fotografii ale proprietatii evaluate;  
Oferte de tranzactionare teren liber;  
ANEXA 1 –Metoda comparatiei directe pentru terenuri;  
ANEXA 2 – Metoda de venit;

**Act administrative Hotarare nr. 61/25.04.2013 emis de Consiliul Local Campina, Act administrative Adeverinta nr. 9113/20.05.2013 emisa de Primaria Municipiului Campina.**

**Plan de amplasare si delimitare.**  
**Incheiere de intabulare**  
**Extras de Carte Funciara pentru informare**  
**Schita terenului**





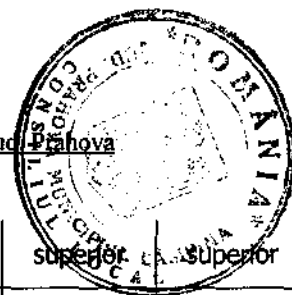
**ANEXA nr. 1**

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Suprafata	162	731	1,072	665	303	520
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		60	35	32	55	25
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret corectat		60.00	35.00	32.00	55.00	25.00
<b>Conditii vanzare (-20% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		12.00	7.00	6.40	11.00	5.00
Pret corectat		48.00	28.00	25.60	44.00	20.00
<b>Localizare</b>	Turnatorie	Muscel	Slobozia	Muscel	Muscel	Muscel
Valoarea corectiei (%)		-10%	0%	-10%	-10%	-10%
Pret corectat		43.20	28.00	23.04	39.60	18.00
<b>Acces</b>	10	12	16.3	3	20	17
Valoarea corectiei (%)		10%	5%	20%	-5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		4	1.4	4.6	-2.0	0.9
Pret corectat		47.52	29.40	27.65	37.62	18.90
<b>Destinatia</b>	intravilan cc	intravilan cc	intravilan f	intravilan l	intravilan f	intravilan f
Valoarea corectiei (eur/mp)		0%	5%	5%	5%	5%
Pret corectat		47.52	30.87	29.03	39.50	19.85
<b>Utilitati</b>	a,l,g,c	similar	similar, fara c	similar, fara c	similar, fara c	similar
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	3%	3%	3%	0%
Pret corectat		47.52	31.80	29.90	40.69	19.85
<b>Forma teren/ riscuri</b>	plat	plat	plat	plat	plat	panta lina
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0.0	0.0	1.0
Pret corectat		47.52	31.80	29.90	40.69	20.84







Amenajari	necesita curatire	superior	superior	superior	superior	superior
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2.38	-1.59	-1.50	-2.03	-1.04
Pret corectat		45.14	30.21	28.41	38.65	19.80
<b>Suprafata</b>	<b>162.00</b>	<b>731</b>	<b>1,072</b>	<b>665</b>	<b>303</b>	<b>520</b>
Corectie procentuala		5%	10%	5%	-5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2.26	3.02	1.42	-1.93	0.99
Pret corectat		47.40	33.23	29.83	36.72	20.79
Total corectie bruta		25.75	13.99	17.40	22.58	10.97
Total corectie bruta (%)		43%	40%	54%	41%	44%
Se alege comparabila 1 (corectia bruta cea mai mica)						
Valoarea estimata teren		<b>33.00</b>	<b>EUR/mp</b>			
S teren = 162 mp		<b>5,300 €</b>	<b>23,481</b>	<b>lei</b>		<b>4.4304</b>





ANEXA 2

### ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE

#### CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C	D	E
Chirie lunara solicitata	300	250	150	120	100
	300	250	150	120	100
Venit Brut Potential (EUR/an)	3,600	3,000	1,800	1,440	1,200
Grad de neocupare (10% din VBP)	360	300	180	144	120
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	3,240	2,700	1,620	1,296	1,080
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	324	270	162	129.6	108
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2916	2,430	1,458	1,166	972
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	43,800	37,500	21,300	16,700	13,000
Valoarea corectata a proprietatii (EUR)	35,040	30,000	17,040	13,360	10,400
Rata de capitalizare (%)	8.3	8.1	8.6	8.7	9.3
Rata de capitalizare estimata (%)	9.0				

Rata de capitalizare = VNE/ V





**ANEXA nr 3**

**ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI**

Suprafata (mp)		<b>162.00</b>
Chiria lunara medie (EUR/luna)	5,5 E/mp	<b>50</b>
Total chirie (EUR/luna)		<b>50</b>
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		600
Total VBP (eur/an)		600
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		540
Total VBE (EUR/an)		540
Cheltuieli exploatare	10%	54
Venit net efectiv (EUR/an)		486
Total VNE (EUR/an)		486
Rata de capitalizare		9%
Multiplicator		11.11
<b>Valoare randament (EUR)</b>		<b>5,400</b>
Rotunjit:		<b>5,400</b>
		<b>23,924 LEI</b>

