

CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA



HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 300,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, [redacted], Județul Prahova, Nr.Cadastral/[redacted] în favoarea [redacted]

Având în vedere Referatul de aprobare nr.40.126/21 septembrie 2022 al d-nei Gheorghe Roxana-Elena și al d-lor Ene Bogdan-Constantin, Filip Costel și Raț Cosmin-Gicu, consilieri locali, prin care propun constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 300,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina.

Ținând seama de:

- raportul nr.40.157/21 septembrie 2022, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.431/22 septembrie 2022, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.395/22 septembrie 2022, întocmit de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.40.158/21 septembrie 2022, întocmit de Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.40.432/22 septembrie 2022;

În conformitate cu prevederile:

- art.693, art.694 și art.697 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- art.6, alin.(3) și art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c", art.354 și art.355 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(3), lit."g" din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1.(1) - Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 300,00 m.p., proprietate privată a Municipiului Câmpina, situat în Municipiul Câmpina, [redacted], Județul Prahova, Nr.Cadastral/[redacted] în favoarea [redacted] [redacted] cu domiciliul în Municipiul [redacted] Județul Prahova, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) - Condițiile constituirii dreptului de suprafață sunt prevăzute în Contractul privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Dreptul de suprafață, prevăzut la art.1, alin. (1) se constituie pe o perioadă de 49 ani, calculată de la data semnării contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros de către părți, în formă autentică. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit cu acordul părților, cu posibilitatea reanalizării condițiilor contractuale.

Art.3.(1) - Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat membru titular A.N.E.V.A.R. - ec. Constantin Valerică, conform ANEXEI nr.3, din care rezultă valoarea prestației, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) - Valoarea prestației pentru terenul în suprafață de 300,00 m.p. este de 21.300,00 euro (71,00 euro/mp). Valoarea prestației se va plăti în primii 25 ani de la data semnării contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros de către părți, în formă autentică, în tranșe egale, respectiv 852,00 euro/an, în lei, la cursul valutar BNR, leu-euro, din ziua efectuării plății.

(3) - Contravaloarea prestației se va plăti până la data de 31 martie a fiecărui an de plată.

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, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina, contractul pentru constituirea dreptului de suprafață încheiat între această unitate administrativ - teritorială și superficială, conform legii.

Art.5. - Toate cheltuielile privind autentificarea și operațiunile de publicitate imobiliară cad în sarcina [redacted]

Art.6. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului urbanism și amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- [redacted]

Președinte de ședință,
Consilier,
Lupu Livia-Rodica



Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, 28 septembrie 2012
Nr. 185

Anexa Nr. 1 La Partea I

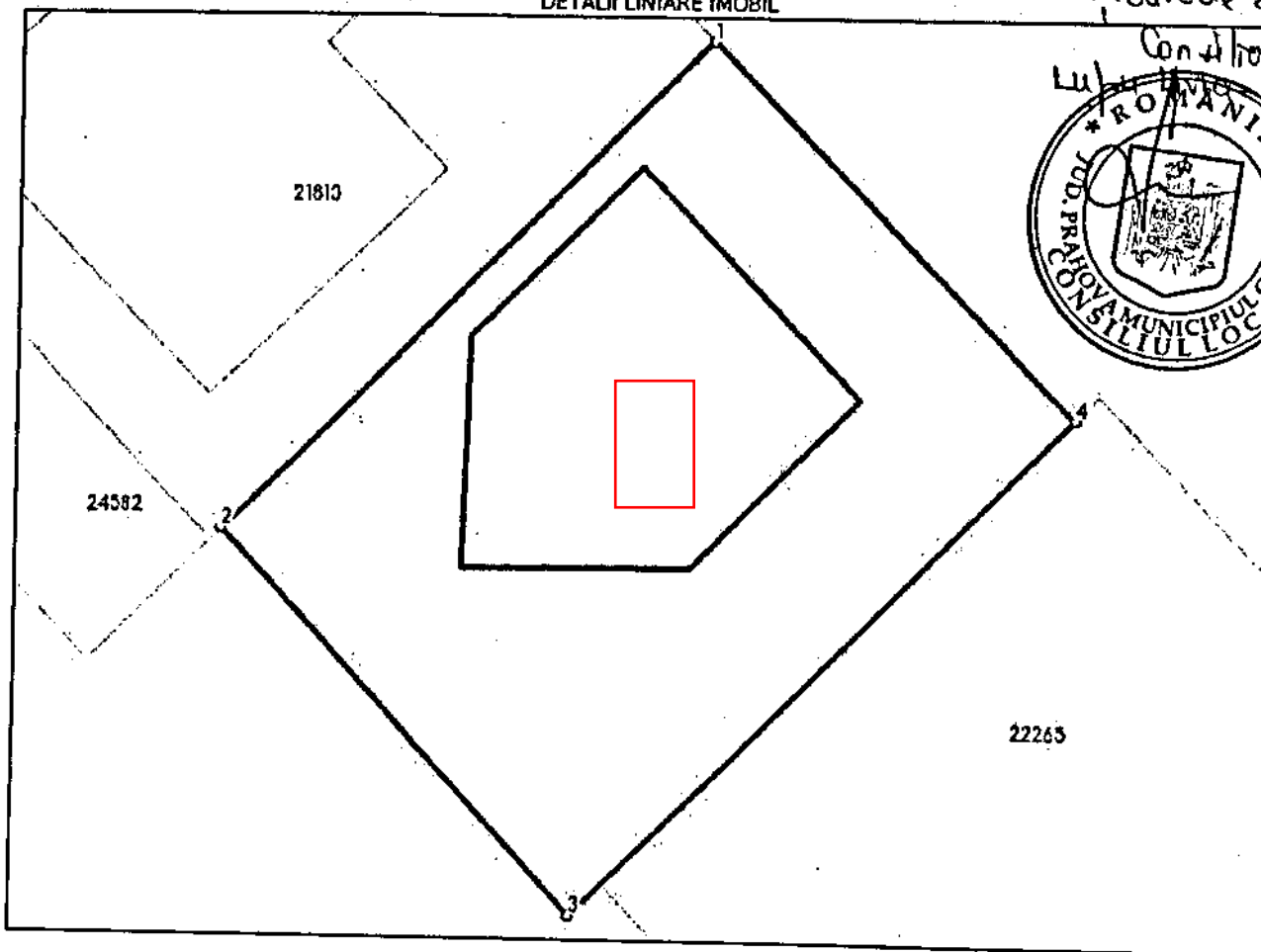
Teren

ANEXA NR.1

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[redacted]	300	la H.C.L. nr. 363 din 28 SEPT. 2021

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Președintele sedinței,
L. [redacted]
Conducător
* ROMANIA *
JUD. PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL CĂMPINA

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	83	711	-	

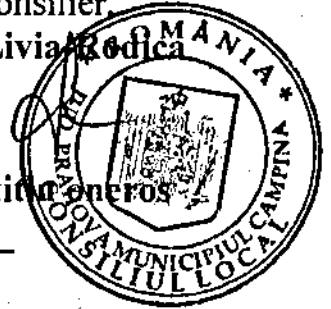
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.721
2	3	14.999
3	4	20.319
4	1	14.973

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

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



CONTRACT

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros
Nr. _____ data _____

I. PĂRȚILE

Art.1. Prezentul contract se încheie între:

1. **PROPRIETAR:** Municipiul Câmpina, cu sediul în municipiul Câmpina, B-dul Culturii, nr.18, județul Prahova, Telefon: 0244/336.134, Fax: 0244/371.458, reprezentat prin dl.Moldoveanu Ioa-Alin, având funcția de Primar, pe de o parte,

2. **SUPERFICIARI:** _____
_____ cu domiciliul în municipiul Câmpina, _____
_____ Județul Prahova,

În temeiul H.C.L. nr.185/28 septembrie 2022 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 300,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, _____ Județul Prahova, Nr.Cadastral/C.F. _____ în favoarea _____
_____ se încheie prezentul contract, în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.(1) Obiectul prezentului contract îl reprezintă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 300,00 m.p., proprietate privată a Municipiului Câmpina, situat în Municipiul Câmpina, _____
_____ identificat conform Anexei la prezentul contract, în favoarea d-nei _____
_____ domiciliată în municipiul Câmpina, _____
_____ Județul Prahova.

(2) Dreptul de suprafață se exercită în limitele și condițiile prezentului act constitutiv.

(3) Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pentru construcția înscrisă în _____ situată pe terenul menționat mai sus, în vederea finalizării și exploatării corespunzătoare a acesteia.

(4) Predarea, respectiv primirea terenului se face în baza contractului încheiat, prin proces-verbal semnat de către proprietar și superficiari.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o durată de 49 de la data semnării prezentului contract și poate fi reînnoit cu acordul părților, cu posibilitatea reanalizării condițiilor contractuale.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4.(1) Constituirea dreptului de suprafață pentru suprafața de 300,00 m.p. se va realiza cu plata unei prestații în valoare de 21.300,00 euro (71,00 euro/mp).

Valoarea prestației se va plăti în primii 25 ani de la data semnării contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros de către părți, în formă autentică, în tranșe egale, respectiv 852,00 euro/an, în lei, la cursul valutar BNR, de euro din ziua efectuării plății.

(2) Contravaloarea prestației se va plăti până la data de 31 martie a fiecărui an de plată.

(3) În cazul în care superficiarii nu achită prestația stabilită la termenele prevăzute în prezentul contract, ei datorează majorări de întârziere calculate în cuantumul și în condițiile legislației fiscale privind impozitele și taxele locale.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5.1. Proprietarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să inspecteze terenul ce face obiectul prezentului contract verificând modul de respectare a obligațiilor asumate de superficiarii, cu notificarea prealabilă a acestora;
- b) să predea bunul pentru care a fost constituit dreptul de superficie la termenul convenit și la locul unde se găsea în momentul contractării;
- c) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea superficiarilor în folosința bunului;
- d) să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului care le împiedică întrebuințarea.

Art.5.2. Superficiarii au următoarele drepturi și obligații:

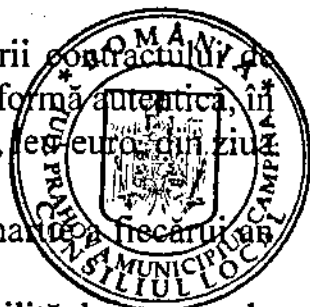
- a) să folosească terenul, numai potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de realizarea lucrărilor de construire și în condițiile legii;
- b) să exploateze în mod direct pe riscul și răspunderea lor terenul, conform legislației în vigoare din domeniu;
- c) să plătescă prețul contractului la termenele convenite;
- d) să înscrie în cartea funciară dreptul de superficie;
- e) să realizeze demersurile și să suporte cheltuielile pentru autentificarea Contractului de superficie și notarea în Cartea funciară;
- f) să folosească în perioada contractului bunul care constituie obiectul prezentului contract, ca posesori de bună credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa lor;
- g) să nu producă pagube proprietarilor din vecinătate și să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora;
- h) să solicite autorizație de construire pentru continuarea lucrărilor la construcția existentă pe teren în termen de cel mult un an de la data semnării contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros de către părți, în formă autentică.

VI. FORȚA MAJORĂ

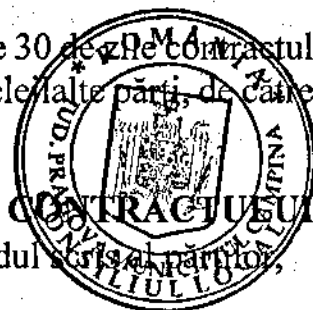
Art.6.(1) Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de controlul/voința părților, care nu se datorează erorilor sau neîndeplinirii obligațiilor de către acestea, care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 10 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente oficiale care să confirme situația respectivă.



(4) Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 30 de zile contractul se va considera reziliat de drept în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.



VII. MODIFICAREA, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.7. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.8.(1) Prezentul contract poate înceta pentru una din următoarele cauze:

- la expirarea termenului;
- prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- prin acordul scris al părți;
- în alte cauze prevăzute de lege.

(2) Contractul se poate rezilia unilateral de fiecare dintre părți, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei formalități dacă una dintre acestea, în mod nejustificat nu-și respectă oricare din obligațiile prezentului contract și nu remediază într-un termen de 30 de zile de la data la care a fost notificată în acest sens, menționând caracteristicile acestei încălcări, cu daune interese, după caz.

(3) În situațiile vreunui caz de încălcare a clauzelor prezentului contract de vreuna din părți, cealaltă parte are dreptul să opteze, fie pentru continuarea relației și acordarea unui termen de grație pentru respectarea obligațiilor încălcate, fie pentru rezilierea unilaterală a prezentului contract.

(4) Prezentul contract poate fi denunțat unilateral de către superficiari printr-o scrisoare recomandată, cu confirmare de primire în cazul în care se descoperă vicii ale terenului, care determină imposibilitatea utilizării acestuia. Notificarea va fi transmisă cu cel puțin 30 de zile înainte de a opera denunțarea unilaterală.

(5) În caz de denunțare unilaterală, încetarea contractului va avea loc la data menționată în scrisoarea recomandată cu confirmare de primire, fără îndeplinirea vreunei formalități, precum și fără intervenția instanței de judecată.

IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.9.(1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

(3) Dacă confirmarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR, CLAUZE GENERALE

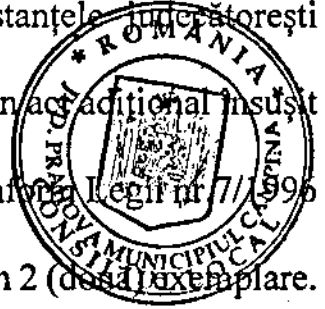
Art.10. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului contract se

va soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar de către instanțele judecătorești competente.

Art.11. Orice modificare a prezentului contract se face prin act adițional înscris de părți.

Art.12. Prezentul contract se va nota în cartea funciară, conform Legii nr 71/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

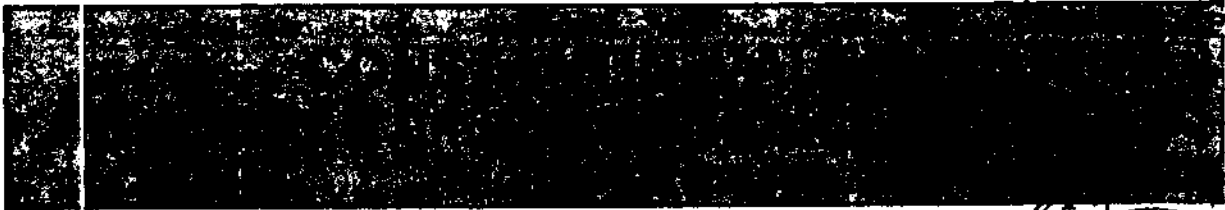
Prezentul contract s-a încheiat la data de, în 2 (doi) exemplare.



**PROPRIETAR,
MUNICIPIUL CÂMPINA**

SUPERFICIARI,

ANEXA NR. 3
la H.C.L. nr. 185



2022
sedu rdey
nr. litor
nr. podl ca

Sediu:	Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
Contact:	Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
CIF:	24636618
E-Mail:	ec.vconstantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN c.c. in suprafata de 300 mp

Amplasament: Mun. Campina,
nr.

Client: MUNICIPIUL CAMPINA
Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA

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



DATA: SEPTEMBRIE 2022

CAPITOLUL I - INTRODUCERE



1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan c.c. in suprafata de 300 mp.

Amplasament: Mun. Campina,

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

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 30217/24.07.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii/concesionarii, conform:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării: 02.09.2022

Data emiterii raportului de evaluare: 06.09.2022

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 300 mp	102.900	343

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 300 mp	21.300	71

Concluzia asupra valorii

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



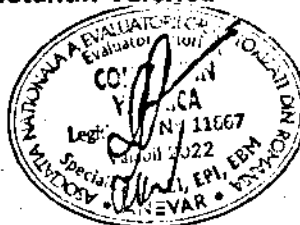
Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 300 mp	102.900	343

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 300 mp	21.300	71

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE



Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati
Scopul evaluarii
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluarii
Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Declaratia de conformitate
Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
Descrierea situatiei juridice
Descrierea terenului
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare
Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)
Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI – Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

Capitolul VII – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI



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

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2022.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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





CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

P.F.A. CONSTANTIN VALERICĂ cu sediul in Mun. Campina, str. Muscelului nr. 46, jud. Prahova, tel/fax : 0244 332 177, CIF RO 24636618, reprezentata de Constantin Valerica avand calitatea de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, specializari – EI, EPI si EBM, legitimatia nr. 11667 si Expert ethnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNATI

Proprietar: **MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat**

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

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI (IN AFARA DE PROPRIETAR/ CLIENT) :

2.3. SCOPUL EVALUARII : in vederea vanzarii/concesionarii.

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

Obiectul evaluarii: teren intravilan c.c. in suprafata de 300 mp.

Amplasament: Mun. Campina,

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine **MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat**, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 30217 din 24.07.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoareade piata" conform :

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



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

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata.

Valoarea „ - este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb".

„ - este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ".

2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 02.09.2022, curs BNR: 1Euro = 4,8344 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 06.09.2021.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- **Inspectia proprietatii:** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, in data de 02.09.2022, in prezenta reprezentantului clientului, d-nul Iorga Dumitru.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor special specific obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



- Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
- Cursurile de schimb valutar BNR;
- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
- Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare nr. 30217/24.07.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze generale si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea :

Ipoteze semnificative:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea celor inscrise in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar ;



Ipozeze speciale semnificative: in urma inspectiei pe teren s-a constatat faptul ca pe teren exista edificata o cladire, ce nu face obiectul prezentului de evaluare.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partial sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2022, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse in prezentul raport de evaluare.

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

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

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 02.09.2022, curs BNR: 1Euro = 4,8344 lei.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la Raport, este in Mun. Campina, [redacted] jud. Prahova, nr. cadastral [redacted] zona cu caracter residential [redacted] commercial si administrativ, in vecinatati aflandu-se cladiri cu destinatie comerciala (de tip magazine, restaurante), case de locuit, blocuri de locuinte, cladiri administrative (bazin acoprit).

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. 30217/24.07.2022, document anexat in copie prezentului raport de evaluare;



3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata masurata: 300 mp ;
- Categoria de folosinta: intravilan c.c;
- Forma amplasamentului: regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plan;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare : apa – canal, energie electrica, gaze, sunt pe teren;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona mixta comerciala, rezidentiala si administrativa, accesul la acesta se face direct din drum amenajat asfaltat, str. Chisinau, deschidere de 14,973 ml.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel mediu, zona nepoluata.

3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: nu este cazul.

3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): Exista cerere de cumparare din partea d-lui Bucura Dragos Constantin.

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale dar si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale

CAPITOLUL IV-ANALIZA PIETEI

4.1. ANALIZA CERERII

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

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenurile libere, situate in loc. Campina.

Pe piata din Campina exista cerere pentru imobile – terenuri libere, dar la preturi rezonabile si care satisfac nevoia eventualilor cumparatori.

4.2. ANALIZA OFERTEI

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

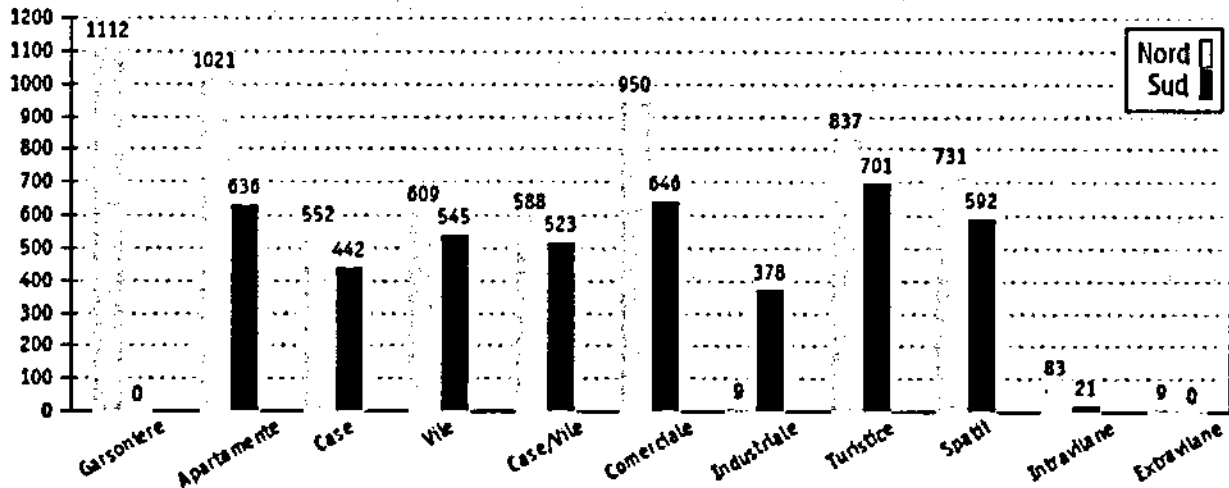


Oferte cu terenuri libere in Campina sunt reduse, marea majoritate fiind achitate de constructii.

Din analiza pietei, terenurile cu destinatie comerciala in zona analizata sunt oferite pe piata la preturi cuprinse intre 82-100 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, forma si de utilitatile la care are acces.

Mai jos este o situatie cu media preturilor intravilane, in Mun. Campina, conform www.mervani.ro

Media preturilor in euro/mp pe Valea Prahovei - 05 Sep 2022 / 08:33:12
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



Zona NORD

Sinoia, Busteni, Azuga, Predeal

Zona Sud

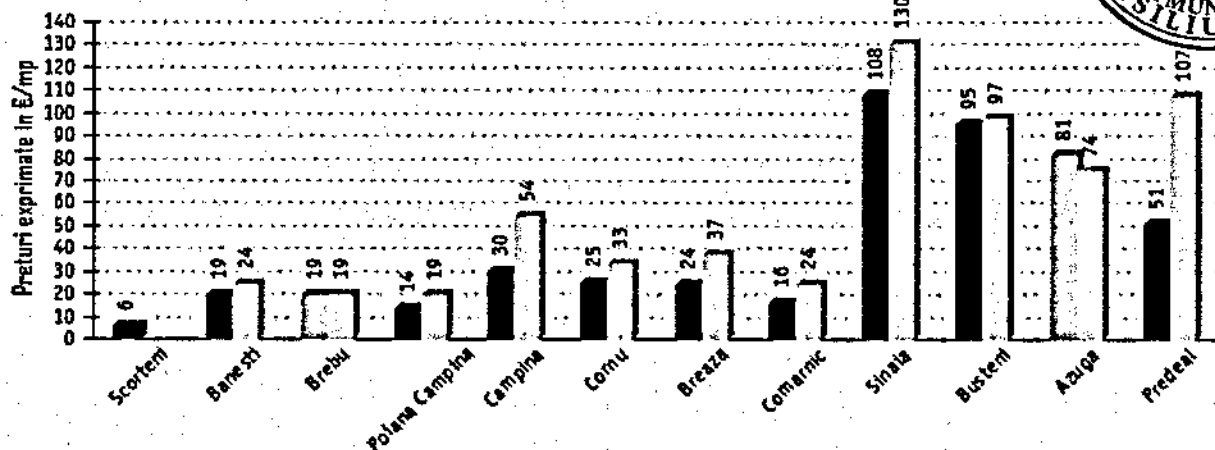
Ploiesti, Paulesti, Baicoi, Filipesti, Scorteni, Mistea, Urleto, Banesti, Valea Doftanei, Sotriile, Telega, Brebu, Poiana Campina, Compina, Comu, Provita, Breaza, Comarnic

- Garsoniere: 1.112 €/m²;
- Apartamente: 1.021 €/m²;
- Case: 552 €/m²;
- Vile: 609 €/m²;
- Case/Vile: 588 €/m²;
- Spatii Comerciale: 950 €/m²;
- Spatii Industriale: 9 €/m²;
- Spatii Turistice: 837 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 731 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 83 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 9 €/m²;

- Garsoniere: 0 €/m²;
- Apartamente: 636 €/m²;
- Case: 442 €/m²;
- Vile: 545 €/m²;
- Case/Vile: 523 €/m²;
- Spatii Comerciale: 646 €/m²;
- Spatii Industriale: 378 €/m²;
- Spatii Turistice: 701 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 592 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 21 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 0 €/m²;



MEDIA preturilor la TERENURI INTRAVILANE pe 05 Sep 2022 / 08:55:
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



AURIU indica valori regasite in raport. ROSU indica valori normale, sub media din raport, iar VERDE indica valori peste medie.

4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

In prezent oferta potentiala de terenuri libere intravilane este mai mica comparativ cu cererea existenta pe piata.

Cererea fiind mare, aceasta piata ar trebui considerata o piata a vanzatorilor cu preturi destul de mari pentru puterea de cumparare a locuitorilor, insa pentru a beneficia de facilitatile acestei zone, pentru atingerea satisfactiei dorite, a prestigiului si a dorintei de intimitate, segmentul de populatie vizat, ar putea fi dispus sa plateasca pretul cerut, prèt similar cu imobile de acelasi fel dar din zone cotate ca fiind mai bune, mentinandu-se astfel o valoare ridicata a proprietatilor.

La nivelul loc. Campina, la acest moment, nu se poate vorbi de o piata imobiliara functionala pe care sa se efectueze tranzactii regulate si care sa poata oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare al imobilelor de tip teren liber rezidential.

Numarul de tranzactii este redus, in marea lor majoritate fiind tranzactii fortuite, fara a indeplini conditia de marketing adecvat.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare

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

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



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

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

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate utilizari care creeaza valoare si evaluatorul poate incepe selectia de proprietati comparabile si apoi sa estimeze valoarea terenului.

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna schimbare actuala este considerata ca o utilizare interimara.

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

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

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

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate rezidentiala dar si intregirea proprietatii.

CAPITOLUL VI-EVALUAREA PROPRIETATII



6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

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

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

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

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

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

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

In ANEXA NR. 1 este prezentata GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. In urma aplicarii ajustarilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a terenului subiect. Aceasta a fost estimata la : 21.300 euro ~ 102.900 lei

CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

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

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

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



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

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoarea estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 300 mp	102.900	343

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 300 mp	21.300	71

Concluzia asupra valorii

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 300 mp	102.900	343

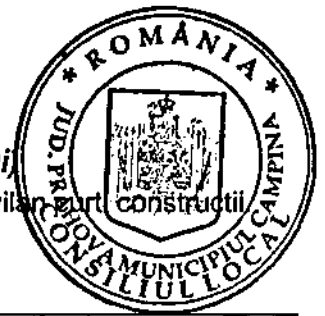
Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 300 mp	21.300	71

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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





ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

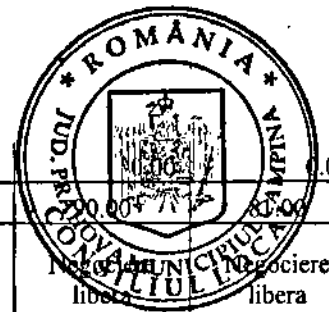
Evaluare teren in suprafata totala de 300 mp, categoria de folosinta intravilan - part constructii

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

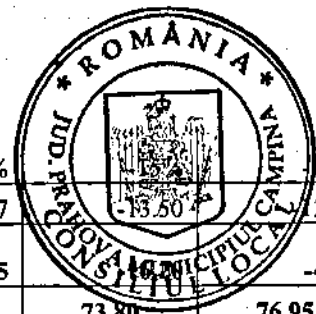
Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Mun. Campina	Mun. Campina	Mun. Campina
Zona din localitate in care este amplasat terenul	semicentrala	centrala - mai buna	centrala - mai buna
Suprafata terenului [mp]:	603	392	750
Deschidere (ml)	nespecificata	nespecificata	nespecificata
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	gaze, apa, en. el pe teren, canalizare la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	82	100	90
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	Sept. 2022 – www.lajumate.ro	Sept. 2022 – www.storia.ro	Sept. 2022 – www.storia.ro

*Proprietarii au fost contactati telefonic pentru detalii

Nr. crt.	Elemente de comparatie	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
			Elemente specifice tranzactiei			
0	Preț ofertă/vanzre	EURO/mp		82	100	90
	Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-8.20	-10.00	-9.00
	Preț tranzacție	EURO/mp		73.80	90.00	81.00
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		73.80	90.00	81.00
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare	EURO/mp		0%	0%	0%



	Ajustare			0.00		0.00
	Preț corectat	EURO/mp		73.80		
3	Condițiile de vânzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		73.80	90.00	81.00
4	Condiții de piață	l.z.an		recent	recent	recent
	Ajustare	%		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		73.80	90.00	81.00
Elemente specifice proprietatii						
5	Localizare: Zona amplasamentului		mun. Campina	mun. Campina	mun. Campina	mun. Campina
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
6	Zonare		semicentrala	semicentrala	centrala - mai buna	centrala - mai buna
	Ajustare	%		0%	-8%	-9%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	-7.20	-7.29
7	Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafata	mp	300.00	603	392	750
	Ajustare	%		11%	0%	14%
	Ajustare	EURO/mp		8.12	0.00	11.34
8	Deschiderea	m	14.97	nespecificat	nespecificat	nespecificat
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
9	Rețeaua edilitară (utilitati)		pe teren	gaze, apa, en. el pe teren, canalizare la hotar	la hotar	la hotar
	Ajustare	%		0%	5%	5%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	4.50	4.05
10	Tipul drumului de acces		asfaltat	similar	similar	similar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
11	Topografie (neregulata/regulata/plan)		regulata/plan	comparabil	comparabil	comparabil
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
12	Destinatia (utilizarea terenului)	cc/arabil/livada/pasune	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
13	Restricții de construire		DA	NU	NU	NU



Ajustare	%	-15%	5%
Ajustare	EURO/mp	-11.07	2.15
Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp	-2.95	-4.05
Preț ajustat	EURO/mp	70.85	76.95
Ajustare totala procentuala bruta %		26%	43%
Suma ajustarilor bruta (in valoare absoluta)	EURO/mp	19.19	34.83
Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)	EURO/mp	19.19	
Preț final	EURO/mp	70.85	
Preț final rotunjit	EURO/mp	71.00	
	LEI/mp	343	

Prezentare ajustari:

Pret oferta: Avand in vedere ca preturile comparabilelor sunt oferte expuse spre vanzare si variaza in functie de perioada expunerii pe piata, de abilitatile de negociere ale ambelor parti, precum si in functie de nivelul de tranzactionare si palierele valorice ale zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare este estimat de mine la 10%, datorita pretului solicitat pe metru patrat, apropiat de un nivel tranzactionabil. Acest lucru s-a observat atat din discutiile directe cu proprietarii, cat si din informatiile publice existente pe piata.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de finanțare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de vanzare: nu au fost necesare ajustari;

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

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: Am ajustat comparabila B si C negativ aflandu-se intr-o zona considerata mai buna, fata de subiect si comparabila A. Pentru aceasta caracteristica piata recunoaste o diferenta de pret/mp de 7,20 eur (dupa negociere). S-a comparat A cu C ce difera doar prin aceasta caracteristica.

Caracteristicile fizice si tehnice – Am ajustat comparabilele A, C pozitiv avand suprafata mai mare, terenurile mai mari se vand mai greu. Piata recunoaste o diferenta de pret de 9 euro (dupa negociere) raportata la o diferenta de suprafata de 358 mp. S-a comparat B cu C;

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Rețeaua edilitară (gaze, apă- canal, curent electric): am ajustat pozitiv comparabilele B si C deoarece acestea nu au efectuate bransamentele la rețelele tehnico-edilitare de care dispune zona de amplasament; Terenul subiect are aceste lucrari efectuate. Corectia reprezinta contravaloarea cu proiecte, avize, necesar de materiale, manopera pentru efectuarea acelor tipuri de lucrari.

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari;

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

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

Restricții de construire : am ajustat negativ comparabilele deoarece aceste terenuri sunt libere de constructii spre deosebire de terenul subiect pe care exista deja edificata o constructie, fapt pentru care exista si un drept de folosinta, cf. Extras de CF – C. Partea III. Sarcini;

In concluzie Vt = 71 Euro/mp
343 Lei/mp

Total valoare teren = 71 euro/mp x 300 mp = 21.300 euro
343 lei/mp x 300 mp = 102.900 lei

V.p teren = 21.300 EUR respectiv 102.900 LEI



ANEXA 3 – PLANSĂ FOTO





Facebook | 750 m², teren de vanzare - Prah. | 750 m², teren de vanzare - Prah. | 750 m², teren de vanzare - Prah.

https://www.stona.ro/m/oferta/teren-ultracentral-in-campina-pt-p-2-750-mp-90e-ID1bf

Prahova (Judet), Campina, Prahova (Judet) | 750 m² | 67 500 €

Salveaza

Administratorul scolar: Online Services S.R.L. (S)

Vreau sa primesc oferta

Teren ultracentral in Campina pt P+2 750 mp 90e | 67 500 € | 90 €/m²

Prahova (Judet), Campina, Prahova (Judet)

Rata estimata: 1.468 RON /luna | Avans: 50.119 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

Salveaza la Favorite

Raportare

Agentie imobiliara: Agentia Imobiliara Casa Edan

CASA EDAN

720 afiseaza numarul

Prezentare generala

Suprafata	750 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Facebook | 750 m², teren de vanzare - Prah. | 750 m², teren de vanzare - Prah. | 750 m², teren de vanzare - Prah.

https://www.stona.ro/oferta/teren-ultracentral-in-campina-pt-p-2-750-mp-90e-ID1bf

Prahova (Judet), Campina, Prahova (Judet) | 750 m² | 67 500 €

Salveaza la Favorite

720 afiseaza numarul

Romana, Campina, Prahova (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

-Agentia Imobiliara Casa Edan vinde teren intravilan in Campina, situat in zona foarte buna, ultracentral, la 20 m de bulevardul Carol, in spatele blocurilor de pe Carol situate in dreptul notarilor, langa Judecatorie;

--suprafata 750 m, forma patrata, perfect plat, fara vici;

--pretabil pt. constructie proiect imobiliar, clinica, apartamente;

--exista certificat de urbanism care permite constructie P+2, cu grad de ocupare a terenului de 50%, deci se poate construi cu amprenta de 375 mp;

--gaze, apa, curent, canalizare, internet;

--acces auto prin parcare blocurilor de pe Carol;

--pret: 90 euro/mp;

--Agentia Imobiliara Casa Edan - comision cumparator 1.5%=1012 euro;

--Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret;

--Evaluari imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR);

--Program de lucru: luni-vineri orele 10.00-18.00;

--Vizionarile se fac cu programare in prealabil;

--Anuntul este valabil cat timp este public pe internet;

--tel 0720.756.694.



Facebook | @nicolae - eucantantini@yahoo | 750 m² teren de vanzare - Prah...
← → ↻ <https://www.storia.ro/ oferta/teren-ulticentral-in-campina-pt-p-z-750-mp-90e-1010f>

Prahova (Judet), Campina, Prahova (judet) **L 750 m² 67 500 €** [Salveaza la Favorite](#)

-Anuntul este valabil cat timp este public pe internet;
-tel 0720.756.694.

Mai mult

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

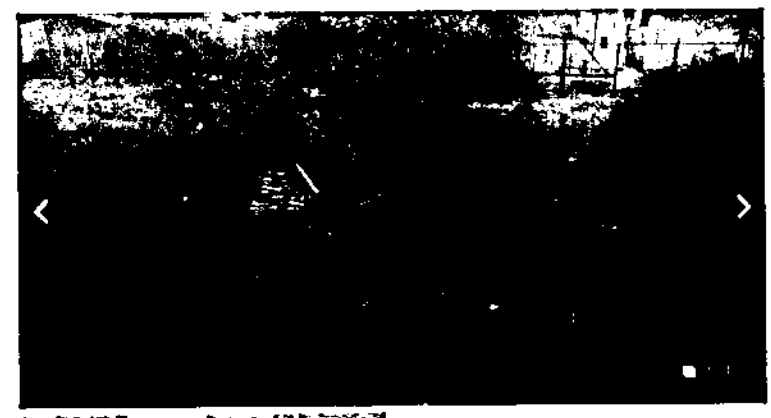
Harta



Facebook | @nicolae - eucantantini@yahoo | 392 m² teren de vanzare - Prah...
← → ↻ <http://www.storia.ro/ oferta/campina-teren-entravilan-392mp-39200-euro-1d11f>

storia [Anunturi](#) [Ansambluri rezidentiale](#) [Companii](#) [Blog](#) [Creditare](#) [Carte de bini](#) [Contul meu](#)

← Inapoi la lista [Teren de Vanzare](#) [Prahova](#) [Campina](#) [Campina - teren intravilan - 392mp - 39200 Euro](#)



Ionela Manea
Agentie
736 afiseaza numarul

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OLEX Online Services S.R.L. / Storiei.ro

Vreau sa primesc oferta similara





Facebook | nactel - ec.vonstano@ya... | 392 m², teren de vanzare - Pra...
https://www.stona.ro/oferta/campina-teren-intravilan-392mp-39200-euro-1d11zf

Prahova (Judet), Campina, Prahova (Judet) **L 392 m² 39 200 €**
Câmpina - teren intravilan - 392mp - 39200 Euro **39 200 €**
Prahova (Judet), Campina, Prahova (Judet) **100 €/m²**

Rata estimata: **852 RON / luna** Avans: **29.106 RON (15%)** Perioada imprumutului: **30 ani** **Foloseste calculatorul de credite**

Prezentare generala

Suprafata	392 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Câmpina - zona ultracentral, vând teren intravilan în suprafața de 392mp. Utilități - apa, gaz, curent, canalizare. Pret 39200 Euro Tel. 0736945880

Salveaza la Favorite
Raporteaza
Agentie imobiliara
Ionela Miron
736 afiseaza numarul
Romania, Cornu de Sus, Cornu Prahova (localitate)
Vezi toate ofertele



Facebook | nactel - ec.vonstano@ya... | 392 m², teren de vanzare - Pra...
https://www.stona.ro/oferta/campina-teren-intravilan-392mp-39200-euro-1d11zf

Prahova (Judet), Campina, Prahova (Judet) **L 392 m² 39 200 €** **Salveaza la Favorite**
(localitate)

Descriere anunt

Câmpina - zona ultracentral, vând teren intravilan în suprafața de 392mp. Utilități - apa, gaz, curent, canalizare. Pret 39200 Euro Tel. 0736945880

Particularitati

Infrastructura	apa curenta, canalizare, electricitate
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	apa curenta
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	zone comerciale, transport public, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, zone verzi, scoli





Inapoi la lista Teren de vanzare Prahova Campina Teren plat in Campina 200mp central utilitati 27.000e



Agentia imobiliara Casa Edan
Agentie
720 afiseaza numarul

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

126 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OIK Online Services S.R.L. (Sicilul local) msk

Vreau sa primesc oferte similare

Prahova (Judet), Campina, Prahova (Judet)

200 m² 27 000 €

Salveaza la Favorite

Administratoarea acestor date este S.C. OIK Online Services S.R.L. (Sicilul local) msk

Vreau sa primesc oferte similare

27 000 €
135 €/m²

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
Agentie Imobiliara Casa Edan

CASA EDAN

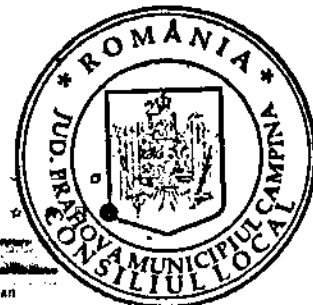
720 afiseaza numarul

Rata estimata:	Avans:	Perioada imprumutului:	Foloseste calculatorul de credite
587 RON /luna	20.048 RON (15%)	30 ani	

Prezentare generala

Suprafata	200 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranza	gard
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt



Facebook | 200 mp, teren de vanzare - Prah. | 27 000 €

https://www.stana.ro/oferta/teren-plat-in-campina-200mp-central-urcatati-27-000e-40j45

Prahova (judet), Campina, Prahova (judet) 200 mp² 27 000 €

Salveaza la Favorite

Agentia Imobiliara Casa Edan

CASA EDAN

720 afiseaza numarul

Romania, Campina, Prahova (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

- Agentia Imobiliara Casa Edan vinde teren intravilan in Campina, situat in zona centrala, aproape de Piata Centrala, la doar cateva minute, strada linistita cu trafic auto redus;
- suprafata teren 200 mp, forma dreptunghiulara, deshidere la drum asfaltat 11,25 m si adancime 17,82 m;
- toate utilitatile sunt la limita de proprietate: gaze, apa, curent, canalizare, internet;
- este pretabil pt. constructie casa mica;
- pret: 27.000 euro, negociabil dupa vizionare.

- Agentia Imobiliara Casa Edan - comision cumparator 1,5% = 405 Euro;
- Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret;
- Evaluari imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR);
- Program de lucru : luni-vineri orele 10.00-18.00;
- Vizionarile se fac cu programare in prealabil;
- Anuntul este valabil cat timp este public pe internet;
- tel 0720.756.694.

Facebook | 200 mp, teren de vanzare - Prah. | 27 000 €

https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-campina-carier-rezidentiale-200mp-13279406.html

Autentificare Creare Cont + ADĂUGĂ ANUNȚ

50.000 EUR

Acum o săptămână

1/5

Agentia Imobiliara Casa Edan COMPANIE

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Adresa de email

ABONARII

Cautari Frecvente



Facebook | @neclite | @arconzani@yar | teren intravilan in Campina ca |
https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-campina-carier-rezidentia603mp-13279406.html

lajumate.ro Autentificare Creare Cont + ADAGĂ ANUNȚ

Apăi ultimii 2 sarbieri
Apartament 3 camere
Teren
Apartament 4 camere
Garsoniera

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	603
Frontul strădal (mctrf)	39	Utilități	Da

✓ Construcție pe teren

«Agentia imobiliara Casa Edan vinde teren intravilan in Campina situat in zona foarte buna, cartier rezidential, vecini civilizati, strada cu trafic auto redus, usor accesibil tot timpul anului;
«suprafata 596 mp, deschidere la strada asfaltata 39 m, adancime 15,3 m, forma dreptunghiulara;
«pe teren este construit un sopron(garaj) cu fundatie de beton si beci sub placa de beton, un alt garaj (magazie) si o camera cu grup sanitar modest amenajata;
«proprietatea este bransata la gaze, apa(camin cu apometru) si curent.

Agentia Imobiliara Casa Edan
CUMPARATOR
SALVEAZĂ ANUNȚUL

Facebook | @neclite | @arconzani@yar | teren intravilan in Campina ca |
https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-campina-carier-rezidentia603mp-13279406.html

lajumate.ro Autentificare Creare Cont + ADAGĂ ANUNȚ

zona foarte buna, cartier rezidential, vecini civilizati, strada cu trafic auto redus, usor accesibil tot timpul anului;
«suprafata 596 mp, deschidere la strada asfaltata 39 m, adancime 15,3 m, forma dreptunghiulara;
«pe teren este construit un sopron(garaj) cu fundatie de beton si beci sub placa de beton, un alt garaj (magazie) si o camera cu grup sanitar modest amenajata;
«proprietatea este bransata la gaze, apa(camin cu apometru) si curent, canalizarea este in fata proprietatii;
«terenul este pretabil pt constructie casa;
«pret 50.000 euro;

«Agentia imobiliara Casa Edan comision cumparator 1,5%+750 euro;
«Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore, cel mai mic pret;
«Evaluari imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR);
«Program de lucru : luni-vineri orele 10.00-18.00;
«Viziunile se fac cu programare in prealabil;
«Anuntul este valabil cat timp este public pe internet;
«tel 0720.756.694.

Comision cumpărător: 1.5%

Publicat prin [HomeZZ.ro](#), vezi anunțul complet aici.
Ascunde toată descrierea ▲

Agentia Imobiliara Casa Edan
CUMPARATOR
SALVEAZĂ ANUNȚUL