



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CÂMPINA



HOTĂRÂREA

nr.23 din 26.02.2026

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [REDACTED] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [REDACTED] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [REDACTED]

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.363, alin.(6) – alin.(8) și art.364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- cererea d-lui Repede Andrei, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.24350/06.06.2025, prin care solicită achiziționarea terenului în suprafață de 319,00 mp situat în Municipiul Câmpina, [REDACTED] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [REDACTED]

Luând act de:

- referatul de aprobare nr.866/12 ianuarie 2026 al d-nei Irina-Mihaela Nistor - Primarul Municipiului Câmpina, prin care propune vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [REDACTED] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [REDACTED] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [REDACTED]
- raportul nr.6.764/18 februarie 2026, întocmit de Direcția administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.6.810/18 februarie 2026, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.5.930/11 februarie 2026, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.6.829/18 februarie 2026, întocmit de Arhitectul Șef al Municipiului Câmpina;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;

- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.6.830/18 februarie 2026,

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre.

Art.1.(1) - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafață măsurată de 319,00 mp, aferent construcției proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.19, Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [REDACTAT] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [REDACTAT] domiciliat în Municipiul Câmpina, [REDACTAT] Județul Prahova, identificat conform ANEXEI nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec.Constantin Valerică, pentru terenul proprietate privată a Municipiului Câmpina, în suprafață de 319,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, [REDACTAT] Județul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr. [REDACTAT] conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.(1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului de 144.707 lei, fără TVA, preț stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec.Constantin Valerică.

(2) - Cumpărătorul va achita integral prețul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare, preț la care se adaugă T.V.A.

Art.4. - Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei, nu se încheie actul autentic de vânzare.

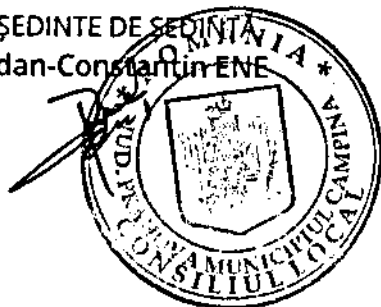
Art.5. - În termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri [REDACTAT] va fi notificat, acesta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.6. - Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, poate împuternici, în condițiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina, contractul de vânzare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitant, conform legii.

Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției Economice;
- Direcției Juridice;
- Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Arhitectului Șef;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bogdan-Constantin ENE



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI CÂMPINA,
Elena MOLDOVEANU

ANEXA NR. 1
la H.C.L nr 25
din 26 FEBR 2026

Carte Funciară Nr. [redacted] Comuna/Oras/Municipiu: Câmpina

Anexa Nr. 1 La Partea I

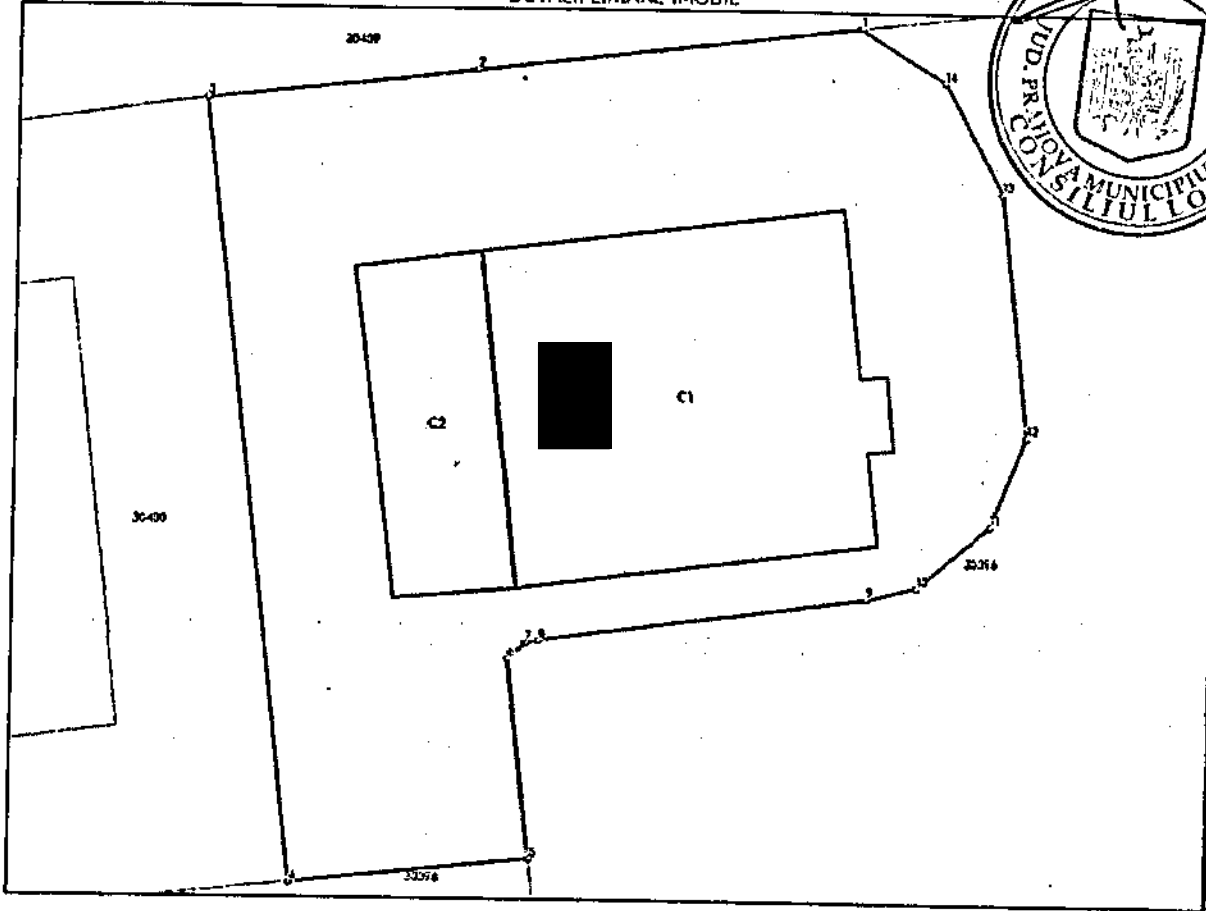
Președintele sedinței,
Conșilier,
Bogdan - Constantin Ene

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[redacted]	319	Imobil înscris în CF sporadic [redacted]

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	319	10	310	-	

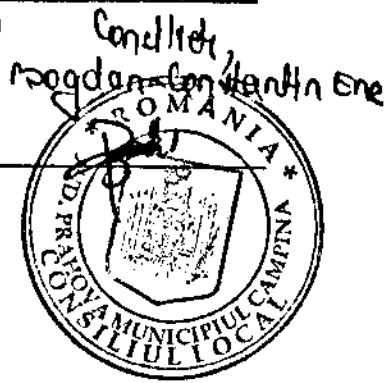
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	[redacted]	construcții de locuințe	82	Cu acte	S. construită la sol: 82 mp; LOCUINTA P+M
A1.2	[redacted]	construcții anexa	28	Fara acte	S. construită la sol: 28 mp;

ANEXA NR. 2.
la H.C.L. nr 23
din 26 FEBR. 2026
Președintele ședinței,

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
ec. CONSTANTIN VALERICĂ – EXPERT EVALUATOR
Evaluator proprietăți imobiliare (EPI), bunuri mobile (BM) și întreprinderi (EI)

Câmpina, România, Str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
C.I.F. RO 24636618
tel./fax 0244-332.177, Mobil 0722-534.379
e-mail: ec.vconstantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp, nr. cadastral [redacted]

Amplasament: mun. Campina, [redacted] jud. Prahova

Client: MUNICIPIUL CAMPINA

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

DATA: OCTOMBRIE 2025

CAPITOLUL I – INTRODUCERE



1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp, nr. cadastral [REDACTED]

Amplasament: mun. Campina, [REDACTED] jud. Prahova.

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 47351/02.10.2025.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2025.

Utilizarea desemnata: in vederea vanzarii.

Data evaluării: 09.10.2025

Data raportului: 28.10.2025

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 de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	144.707	28.400

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	453,63	89

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 de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	144.707	28.400

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	453,63	89

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE



Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

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

Capitolul III – Prezentarea datelor

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

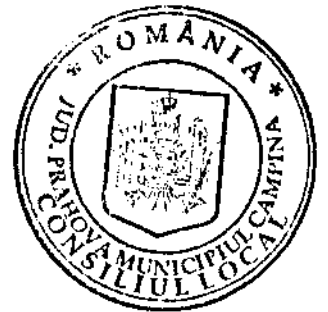
Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

Capitolul VII – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

ANEXE

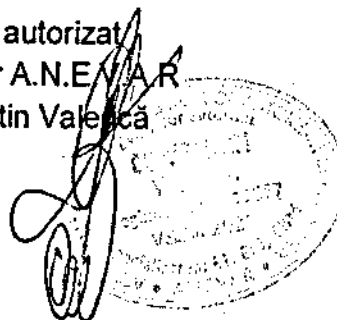
CERTIFICAREA EVALUATORULUI



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 partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2025.
- ✓ 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 Valea



CAPITOLUL II-TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

Constantin G. Valerică evaluator autorizat membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România legitimația nr. 11667, specializarile evaluarea bunurilor mobile (EBM), evaluarea întreprinderii (EI) și evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietăți imobiliare și bunuri mobile economie, autorizația MJ nr. 14018072014/2014, cu sediul profesional în mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

2.3. UTILIZAREA DESEMNATA: în vederea vânzării.

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

Obiectul evaluării: Teren intravilan cc în suprafața de 319 mp, nr. cadastral [REDACTAT]

Amplasament: mun. Campina, [REDACTAT] jud. Prahova.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 47351/02.10.2025.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoarea de piață" conform :

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2025, compuse din

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o



tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat 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 evaluarii: 09.10.2025, curs BNR: 1Euro = 5,0953 lei .

Data raportului : 28.10.2025.

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 09.10.2025, 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 2025, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
- Cursurile de schimb valutar BNR;

- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat **Caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;**

- Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare



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 ;

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul;

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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



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

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

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

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2025, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

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

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

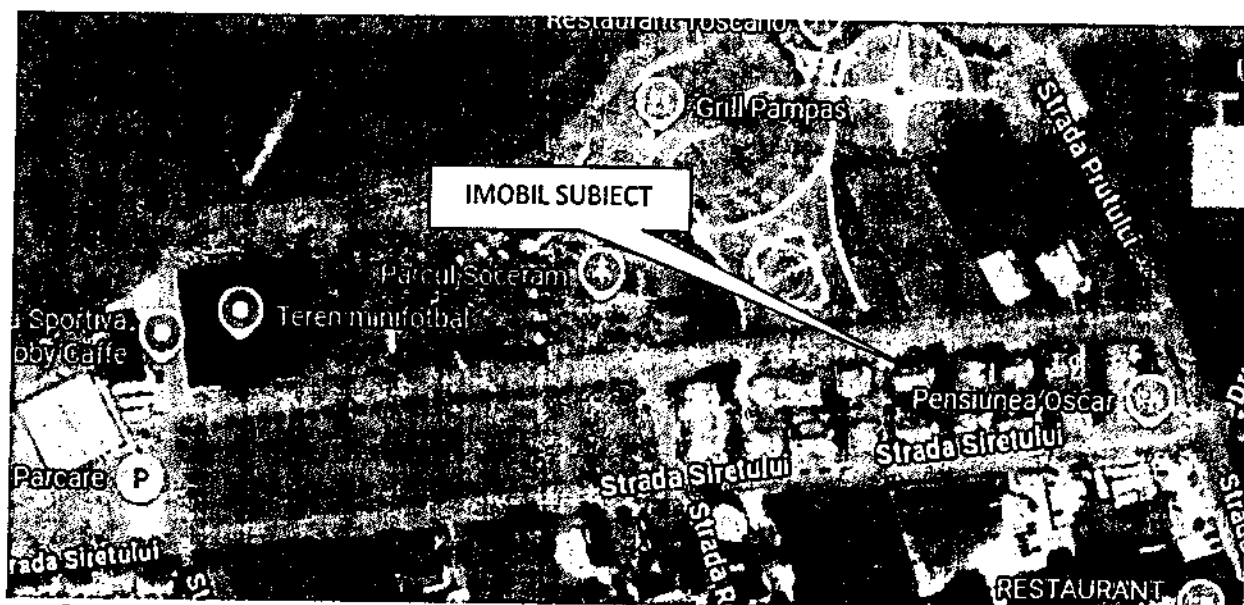
2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 09.10.2025 curs BNR: 1Euro = 5,0953 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, jud. Prahova, zona semicentrala, cu caracter rezidential locuinte unifamiliare.



Sursa: <https://www.google.com/maps>

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp, nr. cadastral [REDACTED] proprietatea mun. Campina, domeniul Privat.



3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 319 mp;
- Nr. cadastral [REDACTED]
- 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;
- Deschidere: la drum principal
- Utilitati: dispune de toate retelele tehnico-edilitare (apa – canal, energie electrica, gaze, internet)
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: pe teren exista edificat o cladire ce nu face obiectul prezentei evaluari.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala, accesul la acesta se face prin intermediul unui drum amenajat asfaltat.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel redus.

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 [REDACTED]

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

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

CAPITOLUL IV-ANALIZA PIETEI

Definiția pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.



Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, aceștia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale și economice guvernamentale.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și oferta. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate.

Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții; sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul,



amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SAISE PASI	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietății : proprietate rezidentiala .

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

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



Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluării se reduce la teren având categoria de folosință intravilan c.c.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

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

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

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali

(cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activitatea și utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).



Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii exista din partea proprietarului cladirii edificate pe terenul subiect, care doreste intregirea proprietatii.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scazuta.

Concluzii privind Cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara; in situatia proprietatii noastre, terenul prezinta interes pentru proprietarul cladirii edificate pe acesta.

✓ *Cererea pentru închiriere* – nu este cazul.

✓ *Potențialii cumparatori* : cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice.

✓ *Interesul investitional*: exista si este constant. Clientul investitional este interesat de terenuri intravilane, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un quantum cat mai mic;

✓ *Preferintele manifestate pe piata*: in principal sunt solicitate unitatile de teren cu suprafete mai mici adecvate segmentului rezidential. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilitati, etc.

✓ *Standarde de calitate*: in principal sunt cautate terenuri pregatite pentru demararea proiectelor de constructii fara alte lucrari de amenajare ce ar putea fi constisitoare;

✓ *Dimensiunea proprietatii*: in general sunt solicitate cu suprafete similare, adecvate acestui tip de teren analizat.

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

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri libere cu suprafete mici, situate in mun. Campina.

Cererea de proprietati imobiliare având categoria de folosință intravilan cc in zona respectiva este la nivel mediu.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de

proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață



Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru vânzare întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidențiale.

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

- ✓ oferta de vânzare – medie;
- ✓ oferta de închiriere – slabă;
- ✓ stocul total disponibil – moderat;
- ✓ volumul de livrări așteptate: redus;
- ✓ marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 0-15% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- ✓ prețurile solicitate pentru închiriere* – nu există o piață a închirierii – și dacă există sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
- ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
- ✓ oferta de vânzare teren liber intravilan: 100-119 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, deschidere, forma, facilitati – acces la utilități, suprafața, etc;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pasul 5. Analiza Interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (crearea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o

perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.



Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

✓ În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere scăzută în ceea ce privește terenurile intravilane cu suprafețe mici. O astfel de piață este uneori numită piața a cumpărătorilor, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „impune” prețul.

✓ În ce privește închirierea putem spune că este rar practicat pe piața analizată (cazuri izolate).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține pe un trend pozitiv pe termen scurt și mediu.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună utilizare

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – „cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca fiind «utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare».

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă și conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Sucesiunea aplicării testelor pentru fiecare potențială utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legală și posibilitatea fizică a utilitatilor analizate reduc numărul de variante de utilizare a proprietății subiect.



Cea mai bună utilizare a terenului liber – este definită ca utilizarea unei proprietăți în baza presupunerii că parcela de teren este liberă sau poate fi făcută liberă prin demolarea oricăror îmbunătățiri – pentru cazul de față terenul liber reprezintă CMBU.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună schimbare actuală este considerată ca o utilizare interimară.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legală	Posibilă fizică	Fezabilă financiară	Maximum productivitate
Rezidențială	DA	DA	DA	DA
Comercială	DA	DA	NU	NU
Industrială	NU	NU	NU	NU

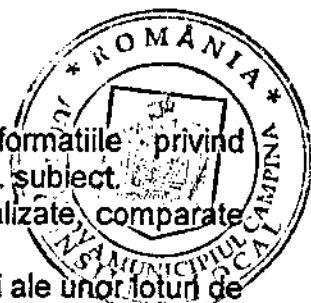
Analizând prin prisma permisivității legale utilizările potențiale, conform prevederilor P.U.G., cât și prin prisma criteriului fezabilității financiare și al productivității maxime, este evident că CMBU este proprietate rezidențială respectiv reintregirea proprietății (clădire + teren aferent).

CAPITOLUL VI-EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltarea ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/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.

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;

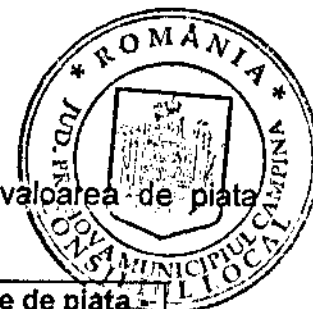
S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	144.707	28.400

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	453,63	89

Concluzia asupra valorii

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



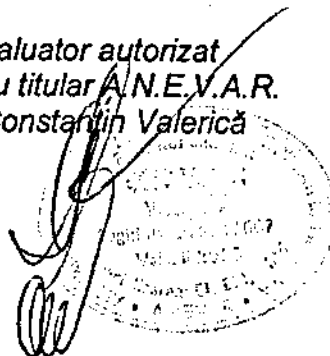
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	144.707	28.400

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 319 mp	453,63	89

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 imparziala, 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





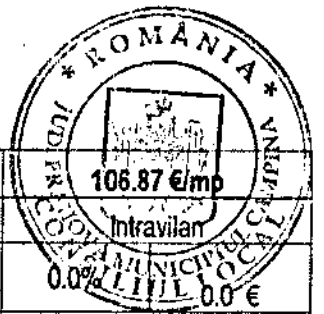
ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Evaluare teren intravilan cc in suprafata masurata de 319 mp, nr. cadastral [redacted]

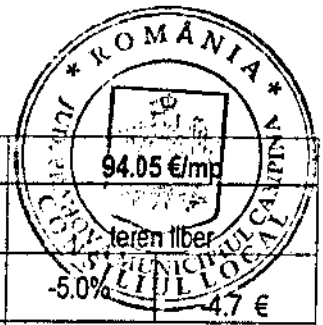
Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

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, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova
Zona din localitate in care este amplasat terenul	similar	similar	similar
Suprafata terenului/topografie [mp];	481 m.p.	871 m.p.	480 m.p.
Deschidere (ml)	~ 35 ml	nespecificata	~ 20 ml
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfalt	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar -- [Euro/mp].	103.95 €/mp	100.00 €/mp	118.75 €/mp
- Data inregistrarii informatiei	Octombrie 2025	Octombrie 2025	Octombrie 2025

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	<u>Mun. Campina, jud. Prahova</u>	Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	319.00	481 m.p.		871 m.p.		480 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		50,000 €		87,100 €		57,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		103.95 €/mp		100.00 €/mp		118.75 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-10%	-10.4 €	-10%	-10.0 €	-10%	-11.9 €
Preț de vânzare ajustat		93.55 €		90.00 €		106.87 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €



Preț ajustat		93.55 €/mp	90.00 €/mp	106.87 €/mp
2 Restricții legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare (%) / total ajustare		0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €
Preț ajustat		93.55 €/mp	90.00 €/mp	106.87 €/mp
3 Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare
ajustare (%) / total ajustare		0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €
Preț ajustat		93.55 €/mp	90.00 €/mp	106.87 €/mp
4 Condiții de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0% / 0.0 €	0% / 0.0 €	0% / 0.0 €
Preț ajustat		93.55 €/mp	90.00 €/mp	106.87 €/mp
5 Condiții ale prețului (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
ajustare (%) / total ajustare		0% / 0.0 €	0% / 0.0 €	0% / 0.0 €
Preț ajustat		93.55 €/mp	90.00 €/mp	106.87 €/mp
6 Localizare	semicentral- zona Muscel	similar	similar	mai buna
ajustare (%) / total ajustare		0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €	-12.0% / -12.8 €
Preț ajustat		93.55 €/mp	90.00 €/mp	94.05 €/mp
7 Caracteristici fizice				
a Mărime (dimensiune) și formă	319 mp / regulata	481 mp / regulata	871 mp / regulata	480 mp / regulata
ajustare (%) / total ajustare		0.0% / 0.00 €	26.0% / 23.40 €	0.0% / 0.00 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 17 ml	~ 35 ml	nespecificata	~ 20 ml
ajustare (%) / total ajustare		0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €
c Topografie	plana	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €
d Eliberare teren	nu	nu	nu	nu
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0.0 €	0.0 €	0.0 €
ajustare (%) / total ajustare		0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €	0.0% / 0.0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		93.55 €/mp	113.40 €/mp	94.05 €/mp
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	pe teren	la limita	la limita	la limita
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
ajustare (%) / total ajustare		0.0% / 0.00	0.0% / 0.00	0.0% / 0.00



Preț ajustat		93.55 €/mp	113.40 €/mp	94.05 €/mp
9 Altele	CMBU este reintregirea proprietatii (cladire+teren)	teren liber	teren liber	teren liber
ajustare (%) / total ajustare		-5.0% -4.7 €	-5.0% -4.5 €	-5.0% -4.7 €
Preț ajustat		88.87 €/mp	108.90 €/mp	89.34 €/mp
10 CMBU	rezidentiale	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		88.87 €/mp	108.90 €/mp	89.34 €/mp
Preț ajustat		89.00 €/mp	108.90 €/mp	89.30 €/mp
Ajustare netă		-5% -4.7 €	21% 18.9 €	-16% -17.5 €
Ajustare totală brută		€ 4.68	€ 27.90	€ 17.53
Ajustare brută procentuala		5.00%	31.00%	16.40%

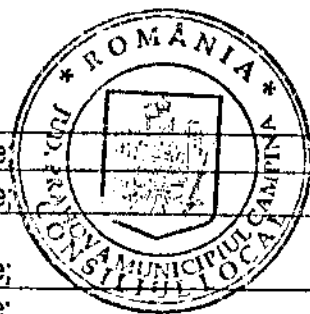
Suprafața	319 m.p.	Opinie unitara	89.00 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	28,400 €	echivalent a	144,707 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5.0953 lei	la data de	09.10.2025

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative, ajustările cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral;
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect;
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile;
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia;
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta;
Localizare	Am ajustat comparabila 3 negativ, acest teren este amplasat intr-o zona considerata mai buna din punct de vedere al atractivitatii participantilor pe piata. S-a comparat 1 cu 3, piata recunoaste o diferenta e pret de 13,32 euro (dupa negociere) raportata la aceasta caracteristica;
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat pozitiv comparabila 2 avand suprafata mult mai mare decat subiectul, terenurile mai mari se vand mai greu; Piata recunoaste o diferenta de pret de 16,87 euro (dupa negociere) raportata la o diferenta de suprafata de 391 mp; S-a compara 2 cu 3;



Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Zonarea - destinația legală permisă	Am ajustat comparabilele negativ, aceste terenuri sunt libere, CMBU al terenului subiect fiind de reintregire a proprietatii (cladire+teren).
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala. (ajustare brută procentuală cea mai mică)	



ANEXA 2 – PLANSA FOTO



ANEXA 3 – COMPARABILE

News: Terenuri de vanzare - Terenuri de vanzare Campina / Terenuri de vanzare Muscel / Vanzare teren intravilan Muscel in Campina

Vand teren intravilan Muscel in Campina

50.000 EUR
(106.16 / mp)

ID: M17223

Buna, te pot ajuta?

Căutare



Browser tabs: [mervani.ro/teren-de-vanzare-muscel-campina-323.html](#)

Address bar: <https://www.mervani.ro/teren-de-vanzare-muscel-campina-323.html>

Page info: Adăugat: 10.7.2025 Actualizat: 11.8.2025 Afisări: 183 Distribuie Tipareste

Descriere teren

Vand teren intravilan 471 mp in Campina, strada Muscelului.

CUF 1
POT 50%

P:2E+M

Caracteristici teren

Zona: Muscel	Suprafata: 471 mp	Fronturi: 2
Localizare: intravilan	Deschideret: 35 ml	Tip teren: Construit

PUBLICATĂ DE

Buna, te pot ajuta?

0729335526 | laura@mervani.ro
Vezi pagina agentului

Windows taskbar: Căutare, 9:41 AM, 10/11/2025

<https://www.mervani.ro/teren-de-vanzare-muscel-campina-323.html>

Browser tabs: [483 m, teren de vanzare - Pot](#)

Address bar: <https://www.storia.ro/teren-de-vanzare-zona-muscel-in-gh-gh-gh-D8Cj>

Page info: Teste marci

storia

De vânzare | De închiriat | Anunșuri rezidențiale | Companii | Indici Căutare

Comenzi noi **Adaugă anunț**

Imaginile (4)

DE ÎNCADRARE ÎN SCARA 1:500

Windows taskbar: Căutare, 5:21 AM, 10/11/2025



480 m² teren de vanzare - Pr

storia.ro/ro/oferta/teren-zona-muscel-str-g-he-doja-IDBC8j

Teren zona Muscel str G-he Doja

57 000 € 119 €/m²

Campina, Pravea

Teren de vanzare

Suprafata utila:	480 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Direc:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprajurire:	fără informații
Mediu:	fără informații

Administrația acestor date este S.C. OUI Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimită mesajul

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

480 m² teren de vanzare - Pr

storia.ro/ro/oferta/teren-zona-muscel-str-g-he-doja-IDBC8j

Teren zona Muscel str G-he Doja

57 000 € 119 €/m²

Campina, Pravea

Teren de vanzare

Suprafata utila:	480 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Direc:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprajurire:	fără informații
Mediu:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Administrația acestor date este S.C. OUI Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimită mesajul

Descriere

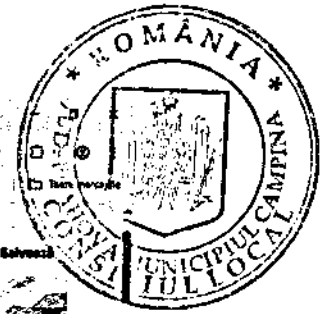
Teren 19,2x 24 metri strada Gheorghe Doja 27A. Terenul este intru via, toate utilitatile sunt la strada.

ID: 0964723 [Raportează](#)

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre acest tip de ofertă

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-muscel-str-g-he-doja-IDBC8j>



871 m² teren de vanzare - Pro

storia va/oferta/teren-entravan-de-vanzare-in-campina-zona-muscel-IDEs

Teau In Gmail YouTube Maps

Impot Distributie Salvare

storia Mervani Mervani Mervani

toate imaginile (10)

Teren intravan de vanzare in Campina - Zona Muscel

Megelia Laurentiu
APU(UTS)

87100 €

Cautati

871 m² teren de vanzare - Pro

storia va/oferta/teren-entravan-de-vanzare-in-campina-zona-muscel-IDEs

Teau In Gmail YouTube Maps

Teren intravan de vanzare in Campina - Zona Muscel

87100 € 100 €/m²

Campina, Prahova

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	871 m ²
Tip teren:	intravan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Grad:	fără informații
Tip acoperș:	acoperș
Imprăjuriert:	fără informații

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OUI Online Services S.R.L. (Sora) [privat.ro](#)

Trimito mesajul

Cautati

storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-campina-zona-muscel-IDEifs

Dimensiune: fără informații
 Gard: fără informații
 Tip acoperș: acoperș
 Impejuriere: fără informații
 Medii:

- apă caldă
- gaz
- electricitate
- canalizare

Tip vânzare: agentie

Descriere

Agentia imobiliara Mervani, va prezinta un teren intravilan, avand o suprafata de 871 mp, situat in Campina, strada Muscelului, in cartierul Muscel. Terenul este incadrat la categoria curti - constructii, si ofera o priveliste deosebita, fiind potrivit atat pentru construirea unei case de vacanta, cat si pentru construirea unei rezidente permanente.

Administrația Locală Municipality of Campina
 Municipality of Campina

Administratoarea este: S.C. OIA Online Services S.R.L. (Storia) (Municipality)

Trimite mesajul



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-campina-zona-muscel-IDEifs>