CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEŢUL PRAHOVA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 323,00 mp, aferent construcţiei proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] domiciliat în Municipiul Câmpina, [redacted] Judeţul Prahova

Având în vedere Referatul de aprobare nr.54.043/10 decembrie 2025 al d-lor Leica Rudolf, Ene Bogdan-Constantin şi Moisescu Nicolae - consilieri locali, membrii ai Comisiei de specialitate buget, finanţe, programe finanţare europeană, administrarea domeniului public şi privat şi agricultură, prin care propun aprobarea vânzării fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă de 323,00 mp, aferent construcţiei proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară nr [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] domiciliat în Municipiul Câmpina, [redacted] Judeţul Prahova.

Ţinând seama de:

- raportul nr.54.242/11 decembrie 2025, întocmit de Direcţia administrarea domeniului public şi privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.54.131/11 decembrie 2025, întocmit de Direcţia juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.54.332/11 decembrie 2025, întocmit de Direcţia economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.54.473/12 decembrie 2025, întocmit de Arhitectul Şef al Municipiului Câmpina;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanţe, programe finanţare europeană, administrarea domeniului public şi privat şi agricultură;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia administraţie publică locală, juridic, relaţii cu publicul, servicii şi comerţ, muncă şi probleme sociale, spaţiu locativ, ş.a.m.d.;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie şi protecţia mediului;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.54.474/12 decembrie 2025;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art.129, alin.(1), alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.363, alin.(6) – alin.(8) şi art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2) din O.U.G. nr.57/ 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă vânzarea fără licitaţie publică a terenului aparţinând domeniului privat al Municipiului Câmpina, în suprafaţă măsurată de 323,00 mp, aferent construcţiei proprietate privată, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] prin exercitarea dreptului de preemţiune de către [redacted] domiciliat în Municipiul Câmpina, [redacted] Judeţul 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 suprafaţă de 323,00 mp, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] Judeţul Prahova, Nr.Cadastral/Carte Funciară [redacted] conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.(1) - Aprobă preţul de vânzare a terenului de 146.235 lei, fără TVA, preţ stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ec.Constantin Valerică.

(2) - Cumpărătorul va achita integral preţul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare, preţ la care se va adăuga T.V.A.

Art.4. – Prezenta hotărâre îşi 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 [redacted] va fi notificat, acesta putându-şi exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

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

Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituţiei Prefectului Judeţului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcţiei economice;
- Direcţiei juridice;
- Direcţiei administrarea domeniului public şi privat;
- Arhitectului Şef;

[redacted]

Preşedinte de şedinţă,
Consilier,
Bogdan-Constantin Ene

Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

Câmpina, 18 decembrie 2025
Nr. 196

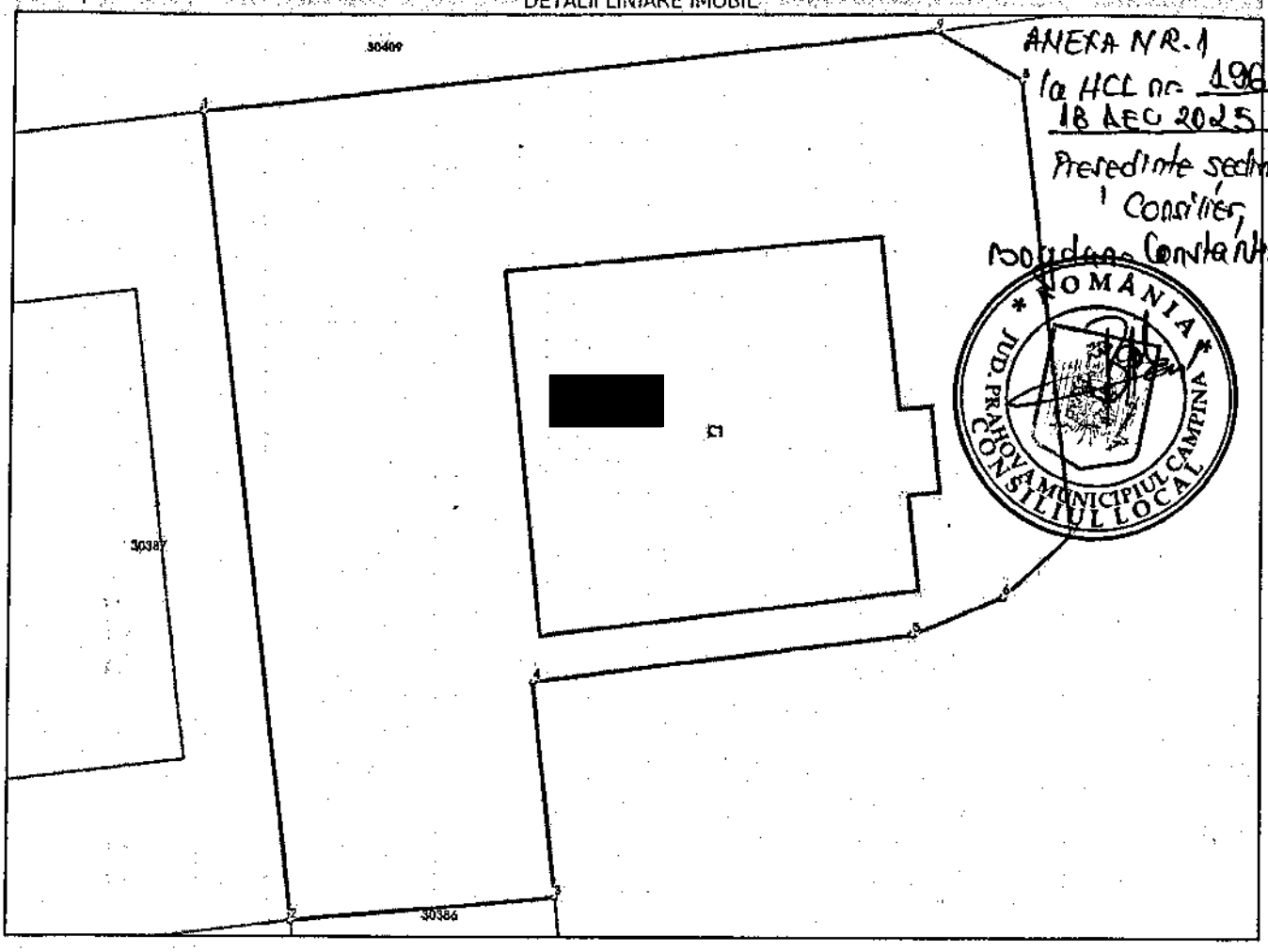
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
[redacted]	323	imobil inscris in CF sporadic 20117;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	323	10	310	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	[redacted]	constructii de locuinte	84	Cu acte	S. construita la sol:84 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	557.659,177 405.253,499	2	557.661,544 405.233,957	19.685
2	557.661,544 405.233,957	3	557.668,026 405.234,527	6.507
3	557.668,026 405.234,527	4	557.667,456 405.239,728	5.232

EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR
ec. CONSTANTIN VALERICĂ – EXPERT EVALUATOR
Evaluator proprietați imobiliare (EPI), bunuri mobile (BM) si întreprinderi (EI)
Câmpina, Romania, 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

ANEXA NR.2
la HCL nr. 196 / 18 DEC. 2025
Președinte ședință
Consilier
Bogdan-Constantin

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan cc in suprafata de 323 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 evaluarii: Teren intravilan cc in suprafata de 323 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. 47361/02.10.2025.

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

Utilizarea desemnata: in vederea vanzarii.

Data evaluarii: **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 323 mp	146.235	28.700

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 323 mp	452,74	89

Concluzia asupra valorii

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

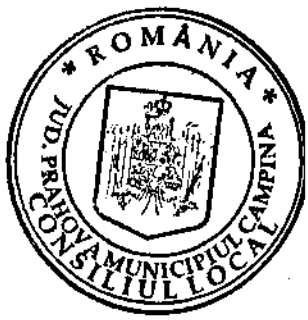
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata - lei	Valoare de piata - euro
1	Teren intravilan cc in suprafata de 323 mp	146.235	28.700

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 323 mp	452,74	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 Valeric



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

ROMÂNIA
JUD. PRAHOVA MUNICIPIUL CAMPINA
CONSILIUL LOCAL

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 cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- ✓ Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse în prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
- ✓ Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, exceptie facând rolul mentionat aici.
- ✓ Implicarea mea în aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului în functie de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si întocmirea acestui raport, în concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2025.
- ✓ Posed cunostintele si experienta necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate în raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala 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

Constantin G. Valerică evaluator autorizat membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania legitimatia nr. 11667, specializarile evaluarea bunurilor imobile (EBM), evaluarea intreprinderii (EI) și evaluarea proprietatilor imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietati imobiliare și bunuri mobile economie, autorizatia MJ nr. 14018072014/2014, cu sediul profesional in mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

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

2.3. UTILIZAREA DESEMNATA: in vederea vanzarii.

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

Obiectul evaluarii: Teren intravilan cc in suprafata de 323 mp, nr. cadastral [redacted]

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

Drepturi de proprietate evaluate
Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 47361/02.10.2025.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoareade piata" conform :

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

- SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare şi raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii 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 datorie 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 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 unuis chimb".

„ – 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 referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare şi raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor immobile
- 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;
- Situatia 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 responsabiliatea 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 obligatiilorcontractuale.

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 evalularii nu se face în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

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

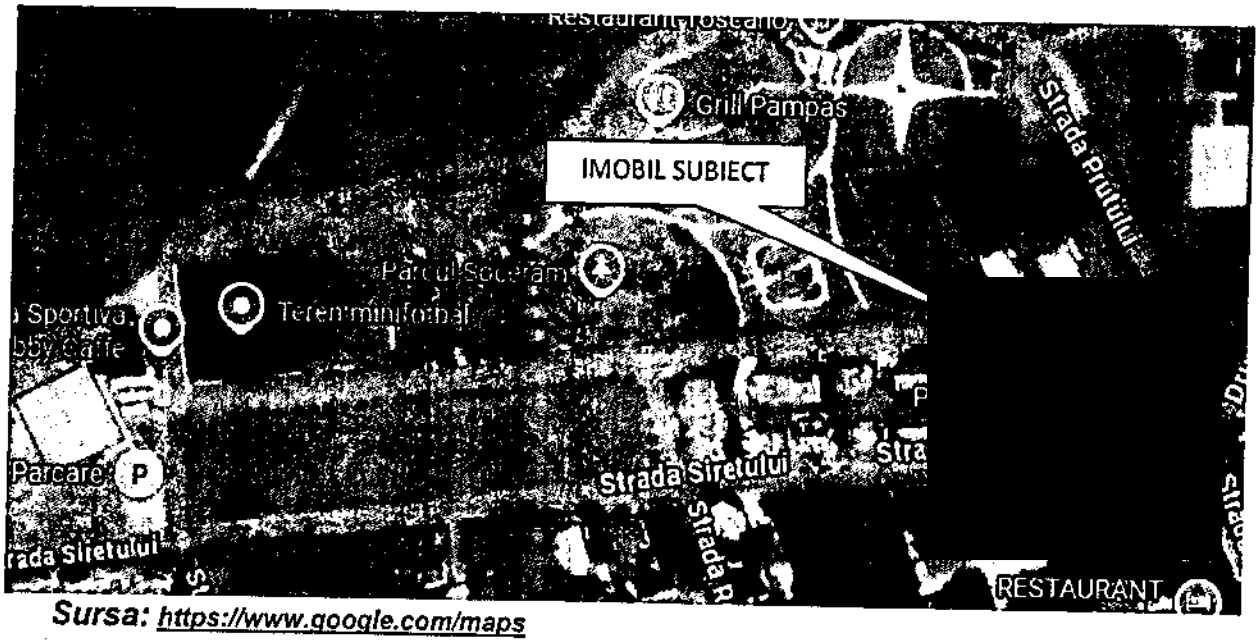
2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

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, [redacted]ud. 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 323 mp, nr. cadastral [redacted] proprietatea mun. Campina, domeniul Privat.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 323 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 Olteanu Iulian.

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

Definiţia pieţei

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare.

Piaţa reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin intermediul preţurilor. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Toate pieţele sunt influenţate de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influenţaţi de acţiuni sociale, economice şi guvernamentale.

Participanţii pe piaţă pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriaşii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii şi intermediarii. Piaţa imobiliară este influenţată de reglementările guvernamentale şi locale.

Cererea şi oferta de proprietăţi poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere şi oferta. Piaţa imobiliară este segmentată după locaţie şi după tipul proprietăţii pe cartiere şi clase de proprietăţi imobiliare.

Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători, chiriaşi) şi pentru un anume tip de proprietate.

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

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

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

Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare, tranzacţia este periclitată. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale.

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii; sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni ai proprietăţii. În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă, pe de o parte şi tipul,

amplasarea, design si restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte, s-au creeat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi imparţite în pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

ROMÂNIA
MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL

Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate)

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale.

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ŞASE PAŞI	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

***Pasul 1. Definirea produsului imobiliar* (analiza productivităţii proprietăţii)**

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăţii subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăţilor comparabile, precum şi pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potenţiale ale proprietăţii : proprietate rezidentiala .

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au

creeat 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 subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii 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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati 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 consioanrului actual;
- ✓ *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 si 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 activități/ 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 concesionarului actual 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 propritate, cererea este scazuta, existand interes din partea concesionarului actual. (la data inspectiei terenul este concesionat).

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 edificata 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 cuantum 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

proprietăţi cu caracteristici asemănătoare. În competiţie cu acestea intră şi proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piaţă.

Oferta aferentă proprietăţilor disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, iar cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor şi utilităţii) proprietăţii subiect se numeşte ofertă competitivă.
Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numarul tranzactiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil in principal pentru vanzare intrucat proprietarii achizitioneaza asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidentiale.
În ceea ce priveşte oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- ✓ oferta de vanzare – medie;
- ✓ oferta de inchiriere – slaba;
- ✓ stocul total disponibil – moderata;
- ✓ volumul de livrari asteptate: reduse;
- ✓ marja de negociere la vanzare (oferte mature): intre 0-15% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).
- ✓ preţurile solicitate pentru închiriere* – nu exista o piata a inchirierii – si daca exista sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
- ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
- ✓ oferta de vanzare teren liber intravila: 100-119 euro/mp.

* variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, deschidere, forma, facilitati – acces la utilitati, suprafaţa, etc;
În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotaţii (oferte de vânzare) colectate din piata specifica proprietăţii subiect.
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 a acestui tip de proprietate.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.
Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (crerea).
Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

✓ În ce priveste vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere scazuta in ceea ce priveste terenurile intravilane cu suprafete mici. O astfel de piață este uneori numită piață a cumparatorilor, intrucat cumparatorii pot obtine preturi mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care doreste sa cumpere proprietatea „impune" pretul.

✓ În ce priveste inchirierea putem spune ca este rar practicat pe piata analizata (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 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.

Succesiunea aplicarii testelor pentru fiecare potentiala utilitate se face in 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 proprietatil, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	*Criterii CMBU*			
	Permisa legal	*Posibila fizic*	*Fezabila finaciar*	*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 respectiv reintregirea proprietatii (cladire + teren aferent).

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 dezvlotarea ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficenta.

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 asupravalorii terenului evaluat.

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii 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 323 mp	146.235	28.700

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 323 mp	452,74	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 323 mp	146.235	28.700

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata – lei/mp	Valoare de piata - euro/mp
1	Teren intravilan cc in suprafata de 323 mp	452,74	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 Valerică

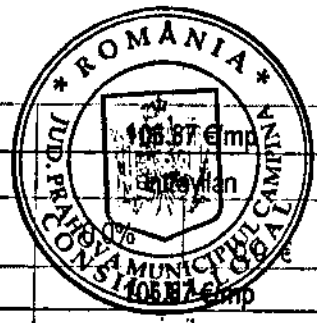
ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Evaluare teren intravilan cc in suprafata masurata de 323 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 COMPARAŢIE	**Proprietatea subiect**	**Comparabila 1**		**Comparabila 2**		**Comparabila 3**	
Identificare	Mun. Campina, jud. Prahova	Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova		Mun. Campina, jud. Prahova	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafaţa	323.00	481 m.p.		871 m.p.		480 m.p.	
Preţ vânzare / ofertare - total		**50,000 €**		**87,100 €**		**57,000 €**	
Preţul 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 €
Preţ 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 €



Preţ ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		106.87 €/mp	
2 Restricţii legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		106.87 €/mp	
3 Condiţii de finanţare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preţ ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		106.87 €/mp	
4 Condiţii de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preţ ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		106.87 €/mp	
5 Condiţii ale pieţei (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preţ 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 €
Preţ ajustat		93.55 €/mp		90.00 €/mp		94.05 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) şi formă	323 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 faţadă	~ 18 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 €
Preţ 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		94.35 €/mp	
9 Altele	CMBU este reintregirea proprieatii (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	rezidentiala	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	323 m.p.	Opinie unitara	89.00 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	**28,700 €**	echivalent a	**146,235 lei**
Curs valutar folosit 1 euro =	5.0953 lei	la data de	09.10.2025

Explicarea ajustarilor:

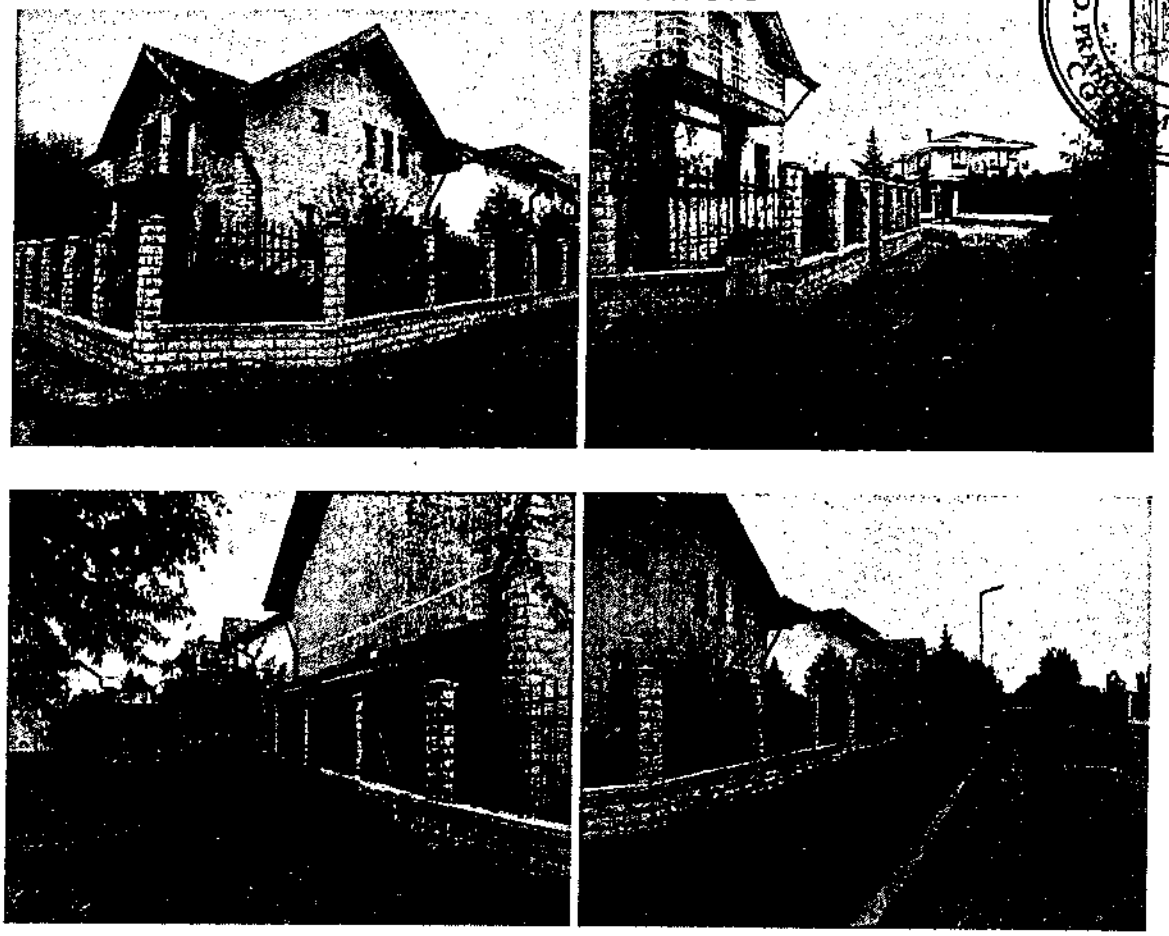
Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative, ajustarile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au ajustat comparabilele ofertate datorită faptului ca aceste proprietati sunt ofertate 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;

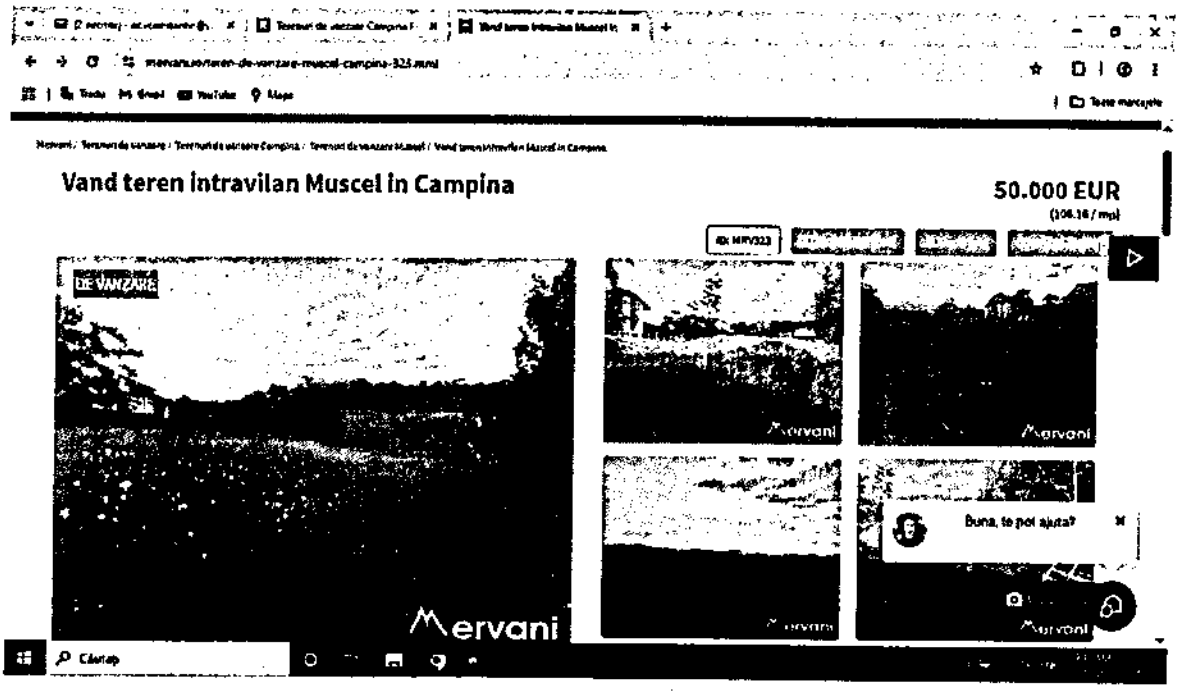
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost 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)	

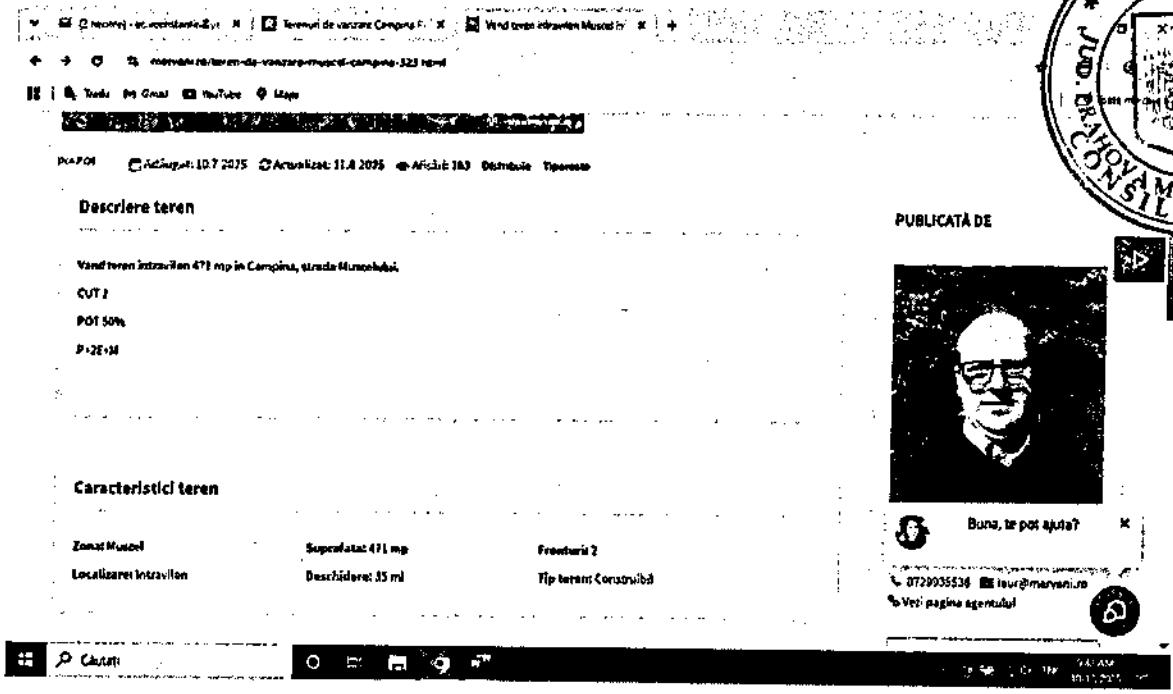
ROMÂNIA JUD. PRAHOVA MUNICIPIUL CAMPINA CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 – PLANSA FOTO

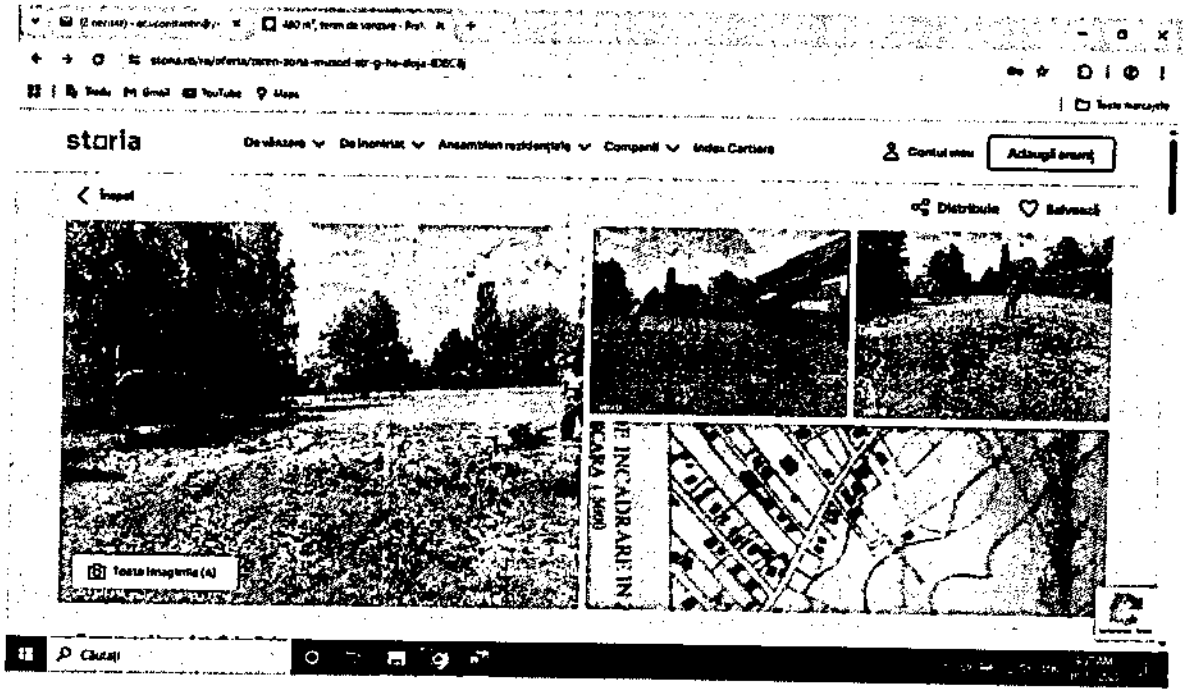


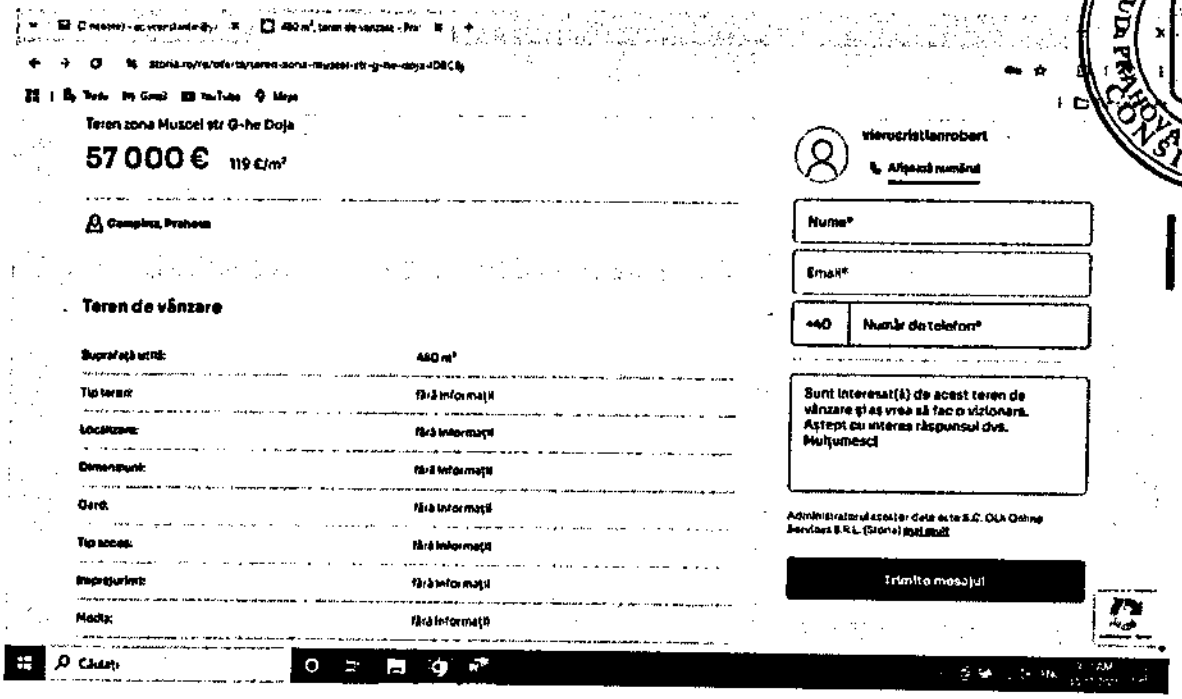
ANEXA 3 – COMPARABILE

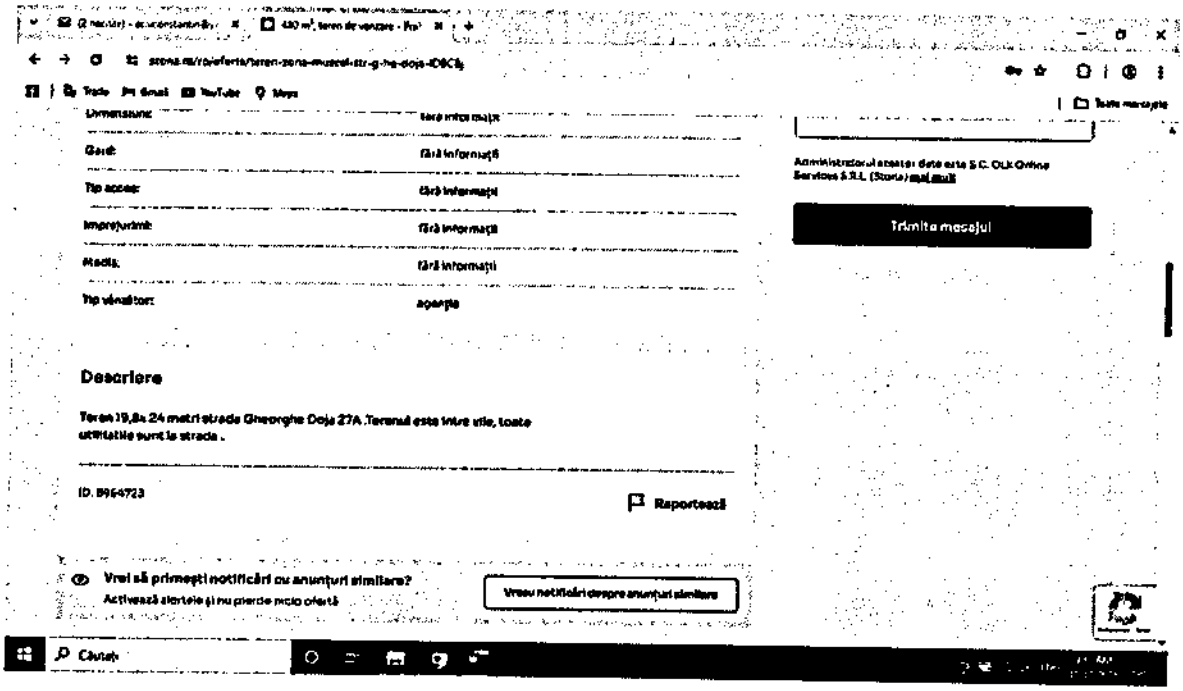




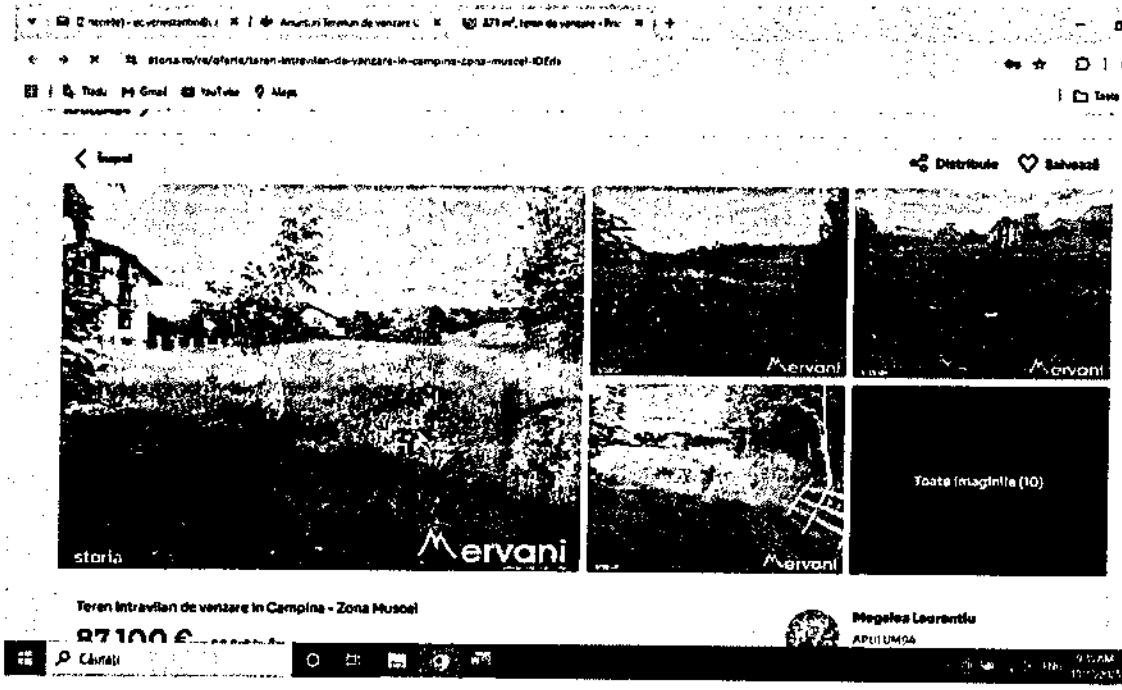
https://www.mervani.ro/teren-de-vanzare-muscel-campina-323.html

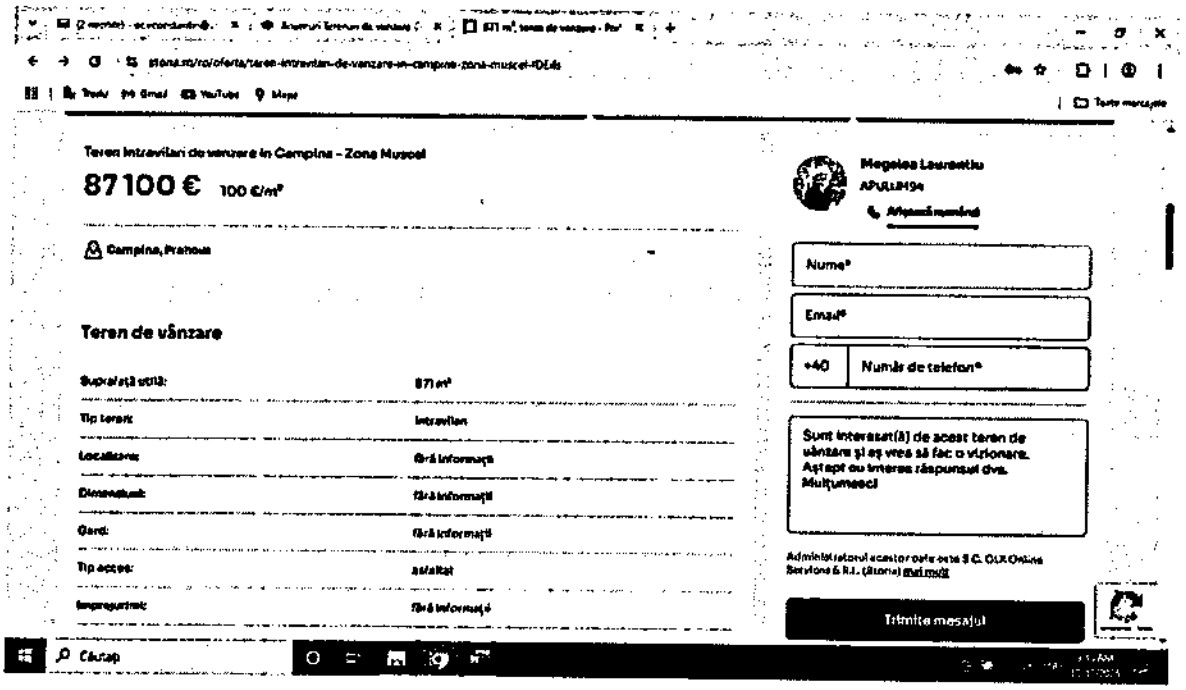




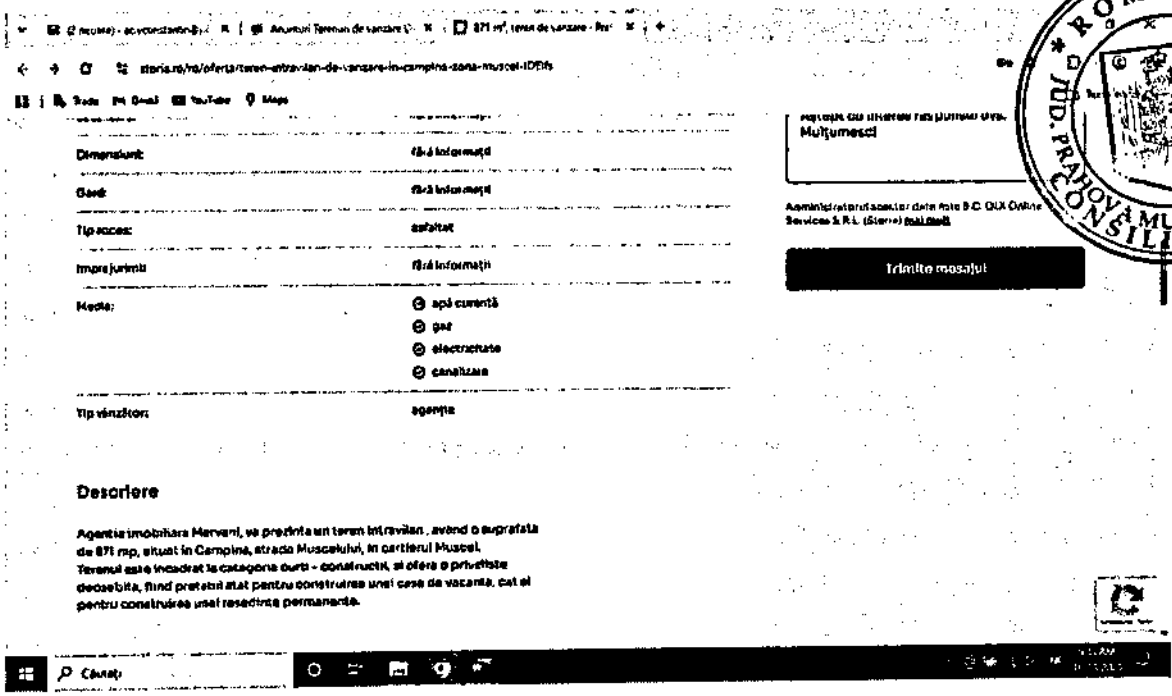


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-muscel-str-g-he-doja-IDBC8j





ROMÂNIA
JUD. PRAHOVA MUNICIPIUL CAMPINA
CONSILIUL LOCAL



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