

ANEXA NR.1
la H.C.L. nr 63/28 MAR 2026
Președintele Consiliului
Local

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 c.c în suprafața de 31,59 mp aferent apartamentului nr.5, indiviz din suprafața totală de 804 mp, nr. cadastral 25228.

Amplasament: mun. Campina, str. Eruptiei, nr. 1D, bl. E6, jud. Prahova

Client: MUNICIPIUL CAMPINA

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



DATA: MARTIE 2026



CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Teren intravilan c.c în suprafața de 31,59 mp aferent apartamentului nr.5, indiviz din suprafața totală de 804 mp, nr. cadastral 25228.

Amplasament: mun. Campina, str. Eruptiei, nr. 1D, bl. E6, Jud. Prahova.

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

Utilizator: MUNICIPIUL CAMPINA

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 9657/05.03.2025.

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

Utilizarea desemnata: în vederea vânzării.

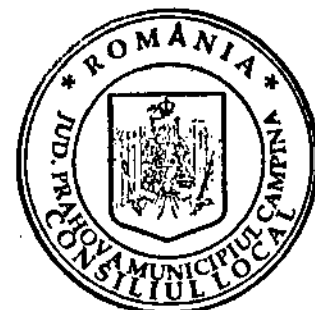
Data evaluării: 18.03.2026

Data raportului: 26.03.2026

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății am utilizat - *Abordarea prin piață*. S-a folosit abordarea prin comparația de piață și s-au obținut următoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață - lei	Valoare de piață - euro
1	Teren intravilan c.c în suprafața de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață - lei/mp	Valoare de piață - euro/mp
1	Teren intravilan c.c în suprafața de 31,59 mp	322,51	61,80



Concluzia asupra valorii

În urma abordării prin metoda de evaluare menționată mai sus, valoarea de piață estimată a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață - lei	Valoare de piață - euro
1	Teren intravilan c.c în suprafață de 31,59 mp	10.188	2.000

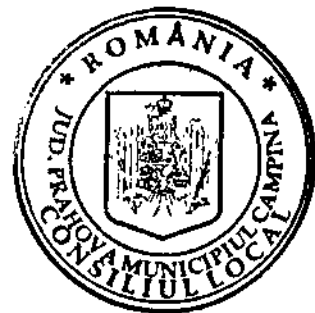
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață - lei/mp	Valoare de piață - euro/mp
1	Teren intravilan c.c în suprafață de 31,59 mp	322,51	61,80

Această alegere a avut în vedere următoarele argumente:

- Această abordare este cea mai apropiată pieței imobiliare;
- Răspunde scopului evaluării, de determinare a valorii de piață pentru cea mai bună utilizare a proprietății, de proprietate imobiliară rezidențială;
- Au existat suficiente surse de informații pe piața imobiliară pentru aprecierea corectă și credibilă a valorii;
- Această valoare este opinia evaluatorului și reprezintă o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante.
- Opinia exprimată este o predicție subiectivă și reprezintă percepția evaluatorului referitoare la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport.
- Valorile estimate nu conțin 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 referință a evaluării

Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Scopul evaluării

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Tipul valorii

Data evaluării

Documentare necesară pentru efectuarea evaluării

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Declarația de conformitate

Moneda valorii definite. Modalități de plată

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Descrierea situației juridice

Descrierea terenului

Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare

Istoricul prop. subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pieței

Analiza cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pieței

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI – Evaluarea proprietății

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piață

Capitolul VII – Analiza rezultatelor și 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 nepartințoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 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 Valerica





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, specializările 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. Mușcelului, 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 DESEMNAȚA: în vederea vânzării.

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

Obiectul evaluării: Teren întravilan c.c în suprafața de 31,59 mp aferent apartamentului nr.5, indiviz din suprafața totală de 804 mp, nr. cadastral 25228.

Amplasament: mun. Campina, str. Eruptiei, nr. 1D, bl. E6, jud. Prahova.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea aparține MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 9657/05.03.2025.

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

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



"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 independent, 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: 18.03.2026, curs BNR: 1Euro = 5,0940 lei .

Data raportului : 26.03.2026.

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 18.03.2026, 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 referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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



- Cursurile de schimb valutar BNR;
- Verificarile și constatarile facute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă;

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

2.9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează, opinia evaluatorului fiind exprimată în concordanță cu acestea :

Ipoteze semnificative:

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe ;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicare privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății (în condițiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor ce au fost disponibile la data evaluării ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu are cunoștință ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor ;
- Granițele și dimensiunile utilizate în evaluarea acestei proprietăți imobiliare au fost stabilite pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, veridicitatea și exactitatea celor înscrise în aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar ;

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul;

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.



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 sub nume 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, îmi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

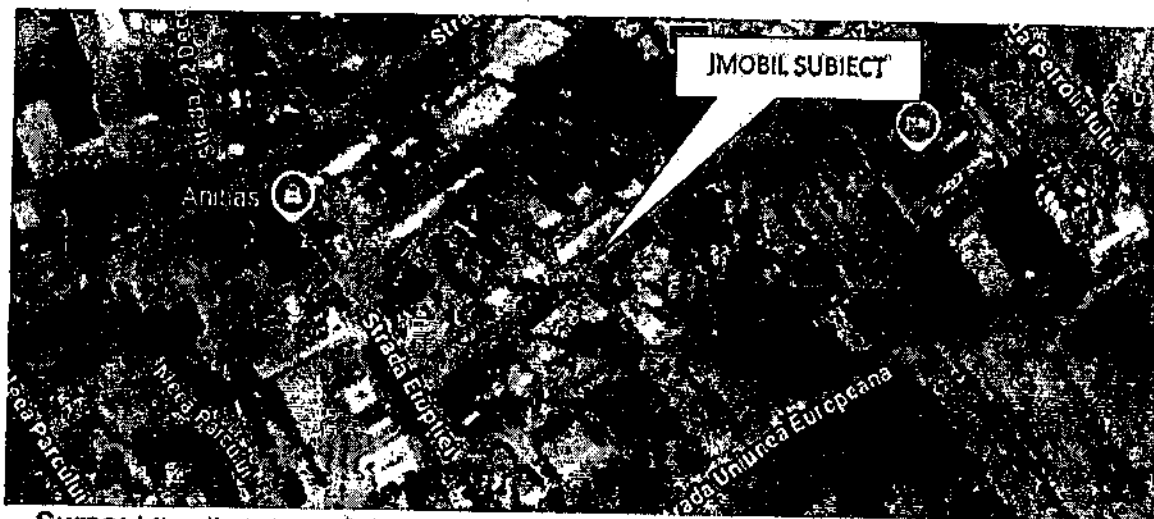
2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata în LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 18.03.2026 curs BNR: 1Euro = 5,0940 lei.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

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

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, în baza documentelor atasate la Raport, este în mun. Campina, str. Eruptiei, Jud. Prahova, zona semicentrala, cu caracter rezidential (locuinte unifamilare si blocuri de locuinte) si administrativa.



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



3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp aferent apartamentului nr. 5, indiviz din suprafata totala de 804 mp, nr. cadastral 25228.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 31,59 mp;
- Nr. cadastral : 25228 ;
- 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: zona dispune de toate retelele tehnico-edilitare (apa – canal, energie electrica, gaze, internet)
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala si administrativa, accesul la acesta se face prin intermediul unui drum amenajat asfaltat.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel mediu.

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-nel Istratescu Camelia.

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

Definitia pietei

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, economice și guvernamentale.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitori 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 munca 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 acțele 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 și pun în vânzare 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 pietel 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 PIETEL IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE 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 rezidențială.

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



creați tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă 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 proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

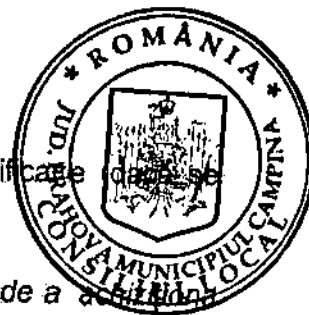
Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați serie de factori:

- ✓ *Tipul proprietății imobiliare:* teren intravilan
- ✓ *Caracteristicile proprietății imobiliare:* teren c.c.
- ✓ *Modul de ocupare/utilizare:* terenul liber;
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori):* există cerere din partea proprietarului apartamentului al cărui teren subiect este aferent;
- ✓ *Calitatea construcției:* nu este cazul;
- ✓ *Caracteristicile dotărilor, utilitățile sunt în apropiere;*
- ✓ *Design-ul și funcționalitatea:* adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ *Aria pieței locale,* au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona analizată;
- ✓ *Proprietăți substituite disponibile:* au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt terenuri având categoria de folosință similară subiectului, cu suprafețe și poziții apropiate;
- ✓ *Proprietăți complementare (sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcției analizate):* nu sunt;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a imobilelor teren liber cu destinație rezidențială, situate în zona analizată.

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 modificări (care 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 chirasului care dorește întregirea 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 scăzută, existând interes din partea chirasului actual. (la data inspectiei terenul este inchiriat).

Concluzii privind Cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila înregistrează o constantă încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietății noastre, terenul prezintă interes pentru proprietarul clădirii edificată pe acesta.

✓ *Cererea pentru închiriere* – nu este cazul.

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

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

✓ *Preferențele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile de teren cu suprafețe mai mici adecvate segmentului rezidențial. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilități, etc.

✓ *Standarde de calitate*: în principal sunt cautate terenuri pregătite pentru demararea proiectelor de construcții fără alte lucrări de amenajare ce ar putea fi costisitoare;

✓ *Dimensiunea proprietății*: în general sunt solicitate cu suprafețe similare, adecvate acestui tip de teren analizat.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită plată, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri libere cu suprafețe mici, situate în mun. Campina.

Cererea de proprietăți imobiliare având categoria de folosință intravilan cc în zona respectivă 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/inchiria 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 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 livrare așteptat: 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 întravila: 70-86 euro/mp.
- * variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, deschidere, formă, facilități – acces la utilități, suprafață, 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 proprietăți 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 pretul 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 piață a cumpărătorilor, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „împune” 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.



Succesiunea aplicării testelor pentru fiecare potențială utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legală și posibilitatea fizică a utilităților 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 oricărui 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			
	Permisa legală	Posibilă fizică	Fezabilă financiar	Maximum productivitate
Rezidențial	DA	DA	DA	DA
Comercial	DA	DA	NU	NU
Industrial	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 reîntregirea proprietății.

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.



În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării prop. subiectului.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similar sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Ofertele cu proprietăți comparabile se regăsesc anexate la prezentul raport.

CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

În analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat următoarele principii:

- valoarea este o predicție (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezintă o previziune realistă a comportamentelor forțelor ce fac piața);
- valoarea este subiectivă (piața este alcătuită din suma deciziilor subiective a celor două părți implicate în tranzacție);
- orientarea pe piață (evaluarea trebuie să reflecte piața).

Criteriile avute în vedere pentru a ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă scopului și utilizării evaluării;
- precizia, prin care este măsurată încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, calculelor efectuate și corecțiilor aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile;
- cantitatea de informații, care trebuie să fie suficientă și pe baza cărora se studiază adecvarea și precizia în estimarea valorii finale;

S-a folosit abordarea prin comparația de piață și s-a obținut următoarea valoare:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață - lei	Valoare de piață - euro
1	Teren intravilan c.c în suprafața de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață - lei/mp	Valoare de piață - euro/mp
1	Teren intravilan c.c în suprafața de 31,59 mp	322,51	61,80



Concluzia asupra valorii

În urma abordării prin metoda de evaluare menționată mai sus, valoarea de piață estimată a terenului este de:

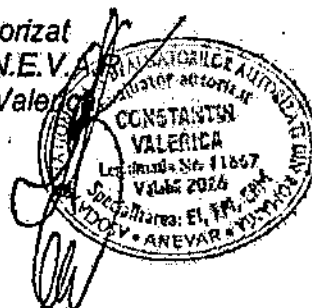
Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață - lei	Valoare de piață - euro
1	Teren intravilan c.c în suprafață de 31,59 mp	10.188	2.000

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piață - lei/mp	Valoare de piață - euro/mp
1	Teren intravilan c.c în suprafață de 31,59 mp	322,51	61,80

Această alegere a avut în vedere următoarele argumente:

- Această abordare este cea mai apropiată pletel imobiliare;
- Raspunde scopului evaluării, de determinare a valorii de piață pentru cea mai bună utilizare a proprietății, de proprietate imobiliară rezidențială;
- Au existat suficiente surse de informații pe piața imobiliară pentru aprecierea corectă și credibilă a valorii;
- Această valoare este opinia evaluatorului și reprezintă o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante;
- Opinia exprimată este o predicție subiectivă și reprezintă percepția evaluatorului referitoare la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport.
- Valorile estimate nu conțin TVA;

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





ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)
Evaluare teren intravilan c.c in suprafata de 31,59 mp, nr. cadastral 25228

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	central – mai buna	semicentral- zona Campinita, similar	semicentral- zona Campinita, similar
Suprafata terenului/topografie [mp]	600 m.p.	917 m.p.	1,500 m.p.
Deschidere (m)	15	nespecificata	nespecificata
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]	65,83 €/mp	76,34 €/mp	70,00 €/mp
- Data inregistrarii informatiei	Martie 2026	Martie 2026	Martie 2026

Elementul de COMPARATIE	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	
Suprafata	31,59	600 m.p.		917 m.p.		1,500 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		51,500 €		70,000 €		105,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		85,83 €/mp		76,34 €/mp		70,00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-10%	-8,6 €	-10%	-7,6 €	-10%	-7,0 €
Preț de vânzare ajustat		77,25 €		68,71 €		63,00 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		77,25 €/mp		68,71 €/mp		63,00 €/mp	



2 Restricții legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret ajustat		77.25 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
3 Condiții de finanțare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret ajustat		77.25 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzacție nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Pret ajustat		77.25 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Pret ajustat		77.25 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
6 Localizare	semicentral	central - mai buna		semicentral- zona Campinita, similar		semicentral- zona Campinita, similar	
ajustare (%) / total ajustare		-11.0%	-8.5 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret ajustat		68.75 €/mp		68.71 €/mp		63.00 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	31.59 mp / regulata	600 mp / regulata		917 mp / regulata		1500 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		5.0%	3.44 €	5.0%	3.44 €	10.0%	6.30 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	nespecificata	~ 15 ml		nespecificata		nespecificata	
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 €
Pret ajustat caracteristici fizice		72.19 €/mp		72.15 €/mp		69.30 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	In apropiere	la limita		la limita		la limita	
Cheltuieli Introdusere utilitatii		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
ajustare (%) / total ajustare		0.0%	0.00	0.0%	0.00	0.0%	0.00



Preț ajustat		72.19 €/mp	72.15 €/mp	59.30 €/mp
9 Altele	CMBU este reintregirea proprietății	teren liber	teren liber	
ajustare (%) / total ajustare		-15.0% -10.3 €	-15.0% -10.3 €	-15.0% -9.5 €
Preț ajustat		61.88 €/mp	61.84 €/mp	59.85 €/mp
10 CMBU	rezidențială	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț ajustat		61.88 €/mp	61.84 €/mp	59.85 €/mp
Preț ajustat		62.00 €/mp	61.80 €/mp	59.90 €/mp
Ajustare netă		-20% -15.4 €	-10% -6.9 €	-5% -3.2 €
Ajustare totală brută		€ 22.25	€ 13.74	€ 15.75
Ajustare brută procentuală		28.80%	20.00%	25.00%

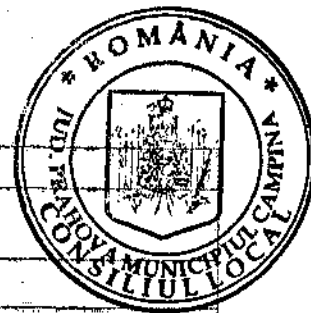
Suprafața	31,59 m.p.	Opinie unitară	61.80 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	2,000 €	echivalent a	10,188 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5.0940 lei	la data de	18.03.2026

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative, ajustările cantitative au fost aplicate sub formă procentuală sau valoric.

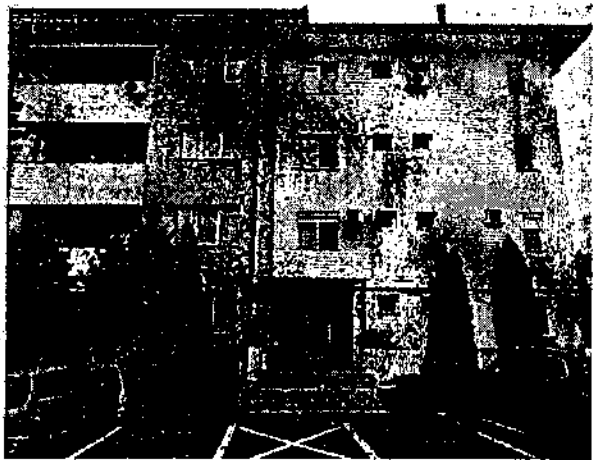
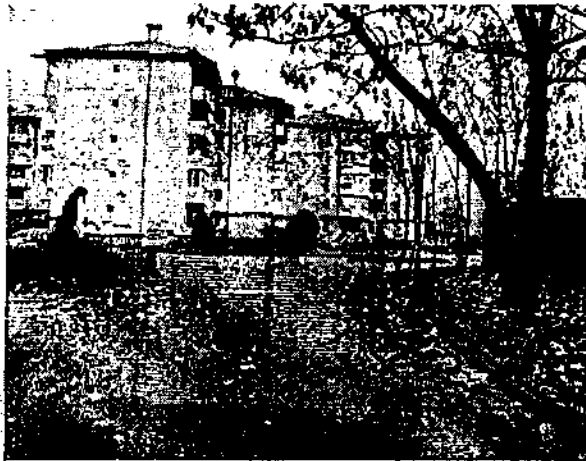
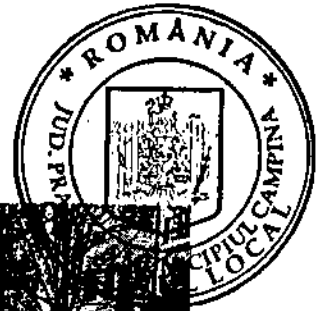
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul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

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate integral;
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele utilizate, condițiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietății subiect;
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile;
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motive ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția;
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind de data recentă;
Localizare	Am ajustat comparabila 1 negativ, acest teren este amplasat în zona considerată mai bună din punct de vedere al atractivității participanților pe piață. Corecția a fost stabilită comparând 1 cu 2, piața recunoaște o diferență de preț de 8,50 euro/mp (după negocieri), raportată la această caracteristică;
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat pozitiv comparabilele având suprafețe mult mai mari decât subiectul, terenurile mai mari se vând mai greu; Piața nu recunoaște o diferență de preț raportată la o anumită diferență de suprafață;
Front strădal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustări 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 reîntregire a proprietatii.
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







Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Descriere

Agentia imobiliara Sun Imobiliare ofera spre vanzare un teren generos de 600 m2 situat intr-o zona centrala a Municipiului Campina. Terenul are o deschidere mare de 14.55 m si se afla intr-o zona linistita, fara trafic auto, la o distanta de 10 minute de mers pe jos pana la Rada Centrala. Toate utilitatile sunt prezente la hotarul proprietatii. Terenul are o deschidere la 7 strazi. Toate actele sunt la zi, se poate vinde imediat. Va rugam sa ne faceti programari in garantie.

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-600-m2-zona-centrала-campina-prahova-IDzgMh>

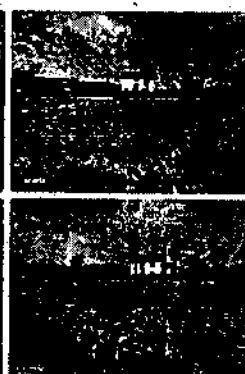
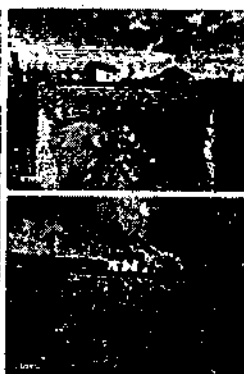
Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul



Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul

Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul
 Adresa: nu este setată în scopul



112 mp, teren de vânzare - 78.820 €

112 mp, teren de vânzare - 78.820 € - 112 mp

112 mp, teren de vânzare - 78.820 € - 112 mp

Teren intravilan în Campina - 1126 mp - 78.820 €

78.820 € 70 €/mp

Campina, Brăhova

Teren de vânzare

Suprafață totală:	1126 m ²
Tip teren:	Teren intravilan
Localizare:	Într-o zonă rezidențială
Distanțare:	Într-o zonă rezidențială
Stare:	Teren intravilan
Titlu de proprietate:	Act de vânzare-cumpărare
Preț:	78.820 €
Alte detalii:	Teren intravilan
Observații:	Teren intravilan

Agentia imobiliara Casa Eden

Agentia imobiliara Casa Eden

Alte detalii

Nume

80059841, telefon 26072@yaho.com

+40 Număr de telefon

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

Agentia imobiliara Casa Eden este o companie autorizată de Ministerul Justiției, Serviciul 5-RA, București

Trimite mesajul

Descriere

- Agentia imobiliara Casa Eden vinde teren intravilan în Campina, zona buna, afara în dezvoltare, cartier panteră, distanță până la casă este de aproximativ 4 km, casa nu în vecinătate.
- este situat pe colț, având doar 2 vecini.
- este învecinată la strada principală 27m și la strada secundară 45m, drum, dreptunghiular.
- toate utilitățile sunt la limita de proprietate: gaze, apă, curent, canalizare, Internet, etc.
- este învecinată cu gard, perfect plat, fără vicii, prețabil pe contracte care.
- preț 70 €/mp - 78.820 euro, negociabil după vizionare.
- Agentia imobiliara Casa Eden comision cumpărător 1,5%.
- înlocuim Certificat de Performanță Energetică în 54 ore, cel mai mic preț.
- Evaluare Imobiliara (evaluare acordată ANEVAR).
- Programe de lucru (luni - vineri) de la 10.00 - 18.00.
- Vizionare și toate programele telefonice în prealabil.
- În cazul în care este necesar este public pe Internet.
- se poate găsi și pe site-ul nostru sau pe site-ul nostru

Mai puțin

10/356843

Reportare

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-campina-1126-mp-78-820e-IDD8kX>



Adresa: Jud. Prahova, Municipality of Campina, Local Council
Data: 15.03.2024
Tip: Anunț de vânzare
Titlu: Vânzare teren în Campina Muscel, lângă lacul Miresei Str. între Brazi

Trimite mesajul

Descriere

Vand teren 822mp, Campina cartier Muscel, Campina lângă lacul Miresei, Strada între Brazi.

ID: 567024

Reportează

Activități de vânzare și cumpărare de terenuri
Activități de vânzare și cumpărare de terenuri

Istoric și statistici

Stat	Statistici	Statistici
15.03.2024	Anunț de vânzare	+

Adresa: Jud. Prahova, Municipality of Campina, Local Council

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-campina-muscel-langa-lacul-miresei-str-intre-brazi-IDAphe>

Adresa: Jud. Prahova, Municipality of Campina, Local Council

publi24.ro

publi24.ro - Anunț de vânzare și cumpărare de terenuri

Vand teren întravilan

70.000 EUR

9 Buzăra, Cartierul Campina, 9 Str. Brazi

Vand din 2021 în 15.03.2024

Cloodea Georgea

Proiectare arhitecturală

Specificatii

Suprafata terenului: 917 m²

Descriere

Vand teren intravilan, 917 mp, Campina (zona Campina), utilitatii, pozitie superba, 70.000 euro, negociabil. Telefon: 0723632243

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Adresa: 9 Buzăra, 278

Reportează

Contactează vânzătorul

Bună! mă numesc Cloodea Georgea

Am proiectat arhitecturală

Cariera mea: 2009

Adresa: 9 Buzăra, 278

Reportează

Adresa: Jud. Prahova, Municipality of Campina, Local Council

<https://www.publi24.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/517i2h5i985f7d1f278214459572i3gh.html>



publi24.ro

Teren de Vanzare Campina 105 000 EUR negociabil

1 Imobil: Campina 1500 mp

Vizualizare: 12/02/2025 5:14 PM



Visa Florin

Contactează vânzătorul

Bună! mă bucur să vă prezint oferta dumneavoastră. Mai este caldă?

Recepție: 10/02/2025

12/02/2025 5:14 PM

publi24.ro

Specificatii

Descriere

Vand teren intravilan, campina 1500 mp deschidere la strada asfaltata, cartier rezidential, uitat la poarta

str. Geo Bogza nr 11, zona mixta, pret 70 euro/mp

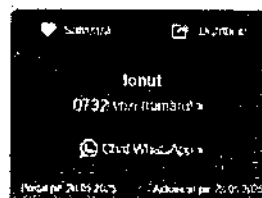
Detalii in profil...

Vizualizare: 471

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-campina/8281d1h979i76h226744f4f6ef8e0f2.html>

Teren de vânzare în Campina la 18.000 €

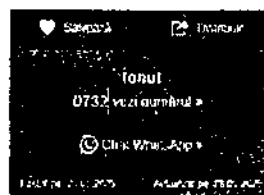
Acroni - Prol.ova - Caring - Teen 337 42 42 ? **realtà del centro ospedaliero**





Imoradar24.ro - Anunturi imobiliare
Imoradar24.ro/anunturi/337-mp-teren-vanzare-campina-10031444

Mapa



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/337-mp-teren-vanzare-campina-10031444>