

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**



HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 150,00 m.p., Nr.cadastral 26635, T 83, P Cc 445, în favoarea d-lui Negru V. Gabriel - Constantin

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.64.184/19 noiembrie 2015 a d-nei consilier Clinciu Monica - Iozefina, prin care propune constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 150,00 m.p., Nr.cadastral 26635, T 83, P Cc 445, în favoarea d-lui Negru V. Gabriel - Constantin, domiciliat în municipiul Câmpina, str.Oborului, nr.3;

- rapoartele de specialitate promovate de Serviciul administrarea domeniului public și privat și Serviciul juridic și contencios;

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

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

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

- Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, ș.a.m.d.;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Ținând cont de prevederile art.693 - 702 din Codul civil;

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

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

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. – Aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 150,00 m.p., Nr.cadastral 26635, T 83, P Cc 445, în favoarea d-lui Negru V. Gabriel - Constantin, domiciliat în municipiul Câmpina, str.Oborului, nr.3, identificat conform ANEXEI nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Se aprobă Contractul privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea d-lui Negru V. Gabriel - Constantin, conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. – Prestația datorată de către superficialar este de 600 euro (fără T.V.A.), plătitibilă în lei la cursul valutar BNR, leu-euro, din ziua efectuării plății, la semnarea contractului, conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;

- Direcției economice;
- Serviciului juridic, contencios;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Biroului urbanism și amenajarea teritoriului;
- D-lui Negru V. Gabriel - Constantin.

Președinte de ședință,
Consilier,
dl. Pițigoi Ioan – Adrian



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul

[Handwritten signature]

Câmpina, 26 noiembrie 2015
Nr. 126

Cod FP-06-01, ver.1

din 26 NOIEMBRIE 2015

Preedînțele seditoare

Consider

dl. P. H. 901

Scara 1 : 200

Cat. de Pozitie	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	OC	150	Impejmulul partial cu gard din lemn
			-
			-
			-
			-
	Total	150	

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Monetizati
C1	CL	83	Locuinta P
Total		83	

Excutant,
S.C. ENERSIM S.R.L.
12/9/1992
C.A. nr. 104.09/14
Clasificat
Seri 10-8-3
SC ENERSIM SRL
CLASĂ IN SUFICIENTE

Semnatura si parafa

**CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE**
Pentru **PP SIMION CONSTATIN**
Scrisa nr. 123456 din 12.05.2012

Cu dreptul de a efectua, de comun acord cu titularul titlului de proprietate, orice operațiune de amenajare, dezvoltare, folosire sau de altă natură, în vederea realizării obiectului de investiții prevăzut în planul de amenajare a teritoriului urban, în conformitate cu prevederile Legii nr. 347/2006 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 107/2007, cu modificările și completările ulterioare.

CATEGORIA B

Semnatura și stampila

Data 11076/

Stampina BCP2

22 APR 2015

Data: Marie 2015

Preşedinte de şedinţă,

dl. Părgol Ioan - Adrian



CONTRACT

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros

Nr. _____ data _____

I. PĂRȚILE

Art.1.

1. PROPRIETAR: Municipiul Câmpina, cu sediul în municipiul Câmpina, B-dul Culturii, nr.18, județul Prahova, Telefon: 0244/336.134, Fax: 0244/371.458, reprezentat prin dl.ing.Tiseanu Horia - Laurențiu, având funcția de Primar și jr.Moldoveanu Paul, secretarul municipiului Câmpina, pe de o parte,

2. SUPERFICIAR: Dl. Negru V. Gabriel - Constantin, domiciliat în municipiul Câmpina, str.Oborului, nr.3.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.

Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 150,00 m.p., proprietatea municipiului Câmpina, Nr.cadastral 26635, T 83, P Cc 445, se realizează în vederea intrării în legalitate privind construcția existentă.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

Dreptul de suprafață cu titlu oneros se constituie pe o durată de 49 de ani de la data semnării prezentului contract, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.4.

Constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros se va realiza cu plata unei prestații în sumă de 600 euro (fără T.V.A.), plătită în lei la cursul valutar BNR, leu-euro, din ziua efectuării plății, la semnarea contractului.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5.

5.1.Proprietarul are urmatoarele drepturi si obligatii:

- a) să verifice modul de respectare a obligațiilor asumate de superficial;
- b) să predea bunul pentru care a fost constituit dreptul de suprafață la termenul convenit și la locul unde se găsea în momentul contractării;
- c) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea superficialului în folosința bunului;
- d) să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului care le împiedică întrebuințarea;

e) să ofere superficiarului dreptul de a înscrie în cartea funciară dreptul de servitute și constituirea dreptului de superficie.

5.2. Superficiarul are următoarele drepturi și obligații:

a) predarea respectiv primirea terenului se va face odată cu semnarea prezentului contract, pe baza unui proces-verbal semnat de către proprietarul și superficiar;

b) respectarea destinației terenului, respectiv intrarea în legalitate pentru construcția edificată;

c) demersurile și cheltuielile pentru notarea în Cartea funciară a contractului de superficie cad în sarcina superficiarului;

d) să folosească în perioada contractului bunul care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

e) dreptul de a exploata în mod direct pe riscul și răspunderea sa terenul, în limitele impuse de legislația în vigoare din domeniu;

f) să respecte normele de protecție a mediului;

g) să nu producă pagube proprietarilor din vecinătatea construcției și să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora.

VI. FORȚA MAJORĂ

Art.6.

6.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract ;

6.2. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate;

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

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

VII. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.7.

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

7.2. Prezentul contract poate înceta prin acordul părților;

7.3. Prezentul contract poate fi denunțat unilateral de către superficiar printr-o scrisoare recomandată, cu confirmare de primire în cazul în care se descoperă vicii ale terenului, care determină imposibilitatea existenței construcției. Notificarea va fi transmisă cu cel puțin 30 de zile înainte de a opera denunțarea unilaterală;

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



7.5. Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei formalități dacă părțile nu și respectă oricare din obligațiile prezentului contract și nu remediază această situație într-un termen de 30 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens, menționând caracteristicile acestei încălcări;

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

VIII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

Art.8.

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

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

8.3. Dacă confirmarea se trimite print telex sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată;

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

IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR, CLAUZE GENERALE

Art.9.

9.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar de către instanțele judecătorești competente.

9.2. Orice modificare a prezentului contract se face prin act adițional însoțit de ambele părți.

Art.10

Prezentul contract se va nota în cartea funciară, conform Legii nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

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

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL CÂMPINA
PRIMAR,
ing. Tiseanu Horia - Laurențiu

SECRETAR,
jr. Moldoveanu Paul

AVIZAT,
SERVICIUL JURIDIC,
jr. Anton Iulian

SUPERFICIAR,
dl. Negru V. Gabriel - Constantin

01-11-2017

Proprietate imobiliara, Teren intravilan, Mun. Campina, Jud. Prahova



2



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

Prezentare evaluator. Certificare

1. Definirea misiunii

2. Premisele evaluarii

3. Situatia juridica

4. Analiza pietei imobiliare

5. Descrierea bunului de evaluat

6. CMBU

7. Abordari in evaluare

7.1 Abordarea prin piata

8. Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului ...

ANEXE

Oferte proprietati imobiliare comparabile

Fotografii

Acte de proprietate si acte cadastrale



SOLICITANT :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr.

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform extras de carte funciara nr 11076/20.04.2015

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Mun. Campina, str Oborului , nr 3 , judet Prahova.

Terenul cu nr. cadastral 26635 este inregistrat in cartea funciara nr. 26635 UAT Campina si are suprafata totala de 150 mp. Pe teren se afla o constructie. Terenul este dat in concesiune catre domnul Negru Gabriel Constantin, care detine si locuinta aflata pe acesta conform certificate mostenitor.

Vecinatatile proprietatii de evaluat, conform planului de amplasament, sunt:

Domeniul public Campina

Responsabilitati privind aspecte juridice si alte reglementari revin in sarcina proprietarului.

Se evalueaza dreptul de proprietate deplin asupra proprietatii avand stadiul, asa cum rezulta si din fotografiile anexate, identificate in teren in baza documentatiei de proprietate pusa la dispozitie de beneficiar.

DATA INSPECTIEI : Inspectia s-a efectuat in: **18.11.2015** in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

DATA EVALUARII : **18.11.2015.** Curs euro la data evaluarii este de 4.4458 lei pentru 1 euro. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

SCOPUL EVALUARII : este estimarea valorii de piata a imobilizărilor corporale ,in scopul instrainarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2015, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 2 din 20 martie 2015 a ANEVAR, publicata în Monitorul Oficial nr. 208/20.03.2015 ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2015. Standardele internaționale de evaluare, pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- **SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general),**
- **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),**
- **SEV 102 – Implementare (IVS 102),**
- **SEV 103 – Raportare (IVS 103),**
- **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) ,**
- **GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;**
- **Glosar IVS 2015**

TIP DE VALOAREA ESTIMATA Valoare de piata

VALOAREA JUSTA, conform Standardului International de Evaluare SEV 100 - Cadrul general „este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”.

VALOAREA DE PIATA – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie



nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere (conform SEV 100 – Cadrul General).

Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare "utilizarea metodei costului de înlocuire este recomandată când fie nu există nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului," - C 22.

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită a fi "utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului".

IPOTEZE SPECIALE

1. Se evaluează dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru așa cum rezultă din materialul grafic anexat și informații furnizate de beneficiar cu privire la modul de administrare și exploatare a proprietății.

PIAȚA IMOBILIARĂ

Analizând evoluția prețurilor pe piața imobiliară pe un an, se observă că prețurile au fost ușor mai mari în trimestrul 3 2013 față de trimestrul 3 2012, însă creșterea de 0,8% este foarte mică, și rămâne de văzut dacă acest trend se va păstra în trimestrele următoare.

În ce privește evoluția prețurilor în 2014, este o evoluție în lateral (+/- 2-3%), factori precum ieftinirea creditelor și creșterea economică urmand a fi compensați de reticenta investitorilor în ce privește contractarea unor noi credite. (Imobiliare.ro Publicat la 21.1.2014). Proprietățile din România s-au împărțit deja în două categorii distincte: imobilele care contează și cele care nu mai contează (în funcție de piața specifică și zona de amplasare). Cele care contează sunt vandabile oricând, chiar și în perioada de criză economică, la un preț mai mare decât cel de achiziție/construcție. În continuare prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu 10-20%. Piața imobiliară este în dezechilibru în favoarea cererii. Piața aparține cumpărătorilor.

ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Metodologia de evaluare a terenului include abordarea prin piață, abordare considerată adecvată scopului evaluării, comparația vânzărilor.

Există șase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

1. Comparația vânzărilor;
2. Tehnica parcelării și dezvoltării;
3. Repartizarea (alocarea) ;
4. Extractia (prin scădere), numită și abstractia ;
5. Tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei)

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Mai trebuie reținut că evaluarea terenurilor este de competență profesională a evaluatorului de proprietăți imobiliare, care respectă cerințele GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În **abordarea prin piață**, proprietatea evaluată este comparată cu tranzacții/oferte de proprietăți similare, se iau în considerare vânzări similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și se stabilește o valoare prin procese de comparație.

Sursele acestor informații provin din informații publice și din discuții cu părți participante la tranzacții (agenții imobiliare).



Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activelor identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

- dreptul care ofera dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si caracteristicile cladirilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situatiile in care a fost determinat pretul si tipul valorii cerut;
- data efectiva a dovezii despre pret si data evaluarii ceruta.

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

Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii. La momentul evaluarii piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii; piata apartine cumparatorilor.

Capitolul Anexe – contine elemente care sustin argumentele prezentate in raport – plan de amplasare in zona, fotografii ale proprietatii, documentatie cadastrala, etc.

Valoarea de piata a terenului, obtinuta prin abordarea de piata se sustine. In urma analizei datelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip Teren , tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este estimata prin abordarea de piata pentru teren.

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare este:

Valoare in euro = 800 euro
Valoare in lei = 2.700 lei
Valoare euro/mp = 4 euro/ mp
Valoarea nu contine TVA

Evaluator bunuri imobile

Ec. Constanta ENE

Legitimatie nr. 12447



1. PRECIZĂRI PRELIMINARE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost întocmit de către expert Ene Constanta, Legitimatie nr. 12447, membru titular ANEVAR, de profesie economist, cu pregătire în domeniul evaluării active.

- 2006 – Curs ANEVAR – Evaluarea proprietăților imobiliare
 - 2010 – SPIC D 10 - Evaluarea stocurilor
 - 2011 – SPIC D 28 - Identificarea cadastrală a proprietății imobiliare
 - 2011 – SPIC D 04 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
 - 2012 - Seminar de legislație
 - 2012 – SPIC - D29 – Introducerea în analiză a celei mai bune utilizări
 - 2012 – SPIC – D30 – Particularități în evaluarea echipamentelor pentru garantarea împrumuturilor
 - 2013 – Seminar de legislație
 - 2013 - SPIC - D 36 - Conceptul de clădire verde și dezvoltare durabilă în evaluarea proprietății imobiliare
 - 2013 – SPIC – D 33- Verificarea evaluării
 - 2014 – SPIC D 39- Business/Competitive Intelligence pentru evaluator
 - 2014 – SPIC C 022 – Desfășurarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară
- Am experiență în domeniu, începând cu anul 2006 până în prezent întocmind rapoarte de evaluare pentru persoane juridice și fizice:
- Contract de colaborare cu SC REAG ESTATE (evaluare pentru garantare împrumut)
 - Rapoarte de evaluare pentru autoritățile locale având ca scop exproprieri, concesionari, tranzacționari, garanții, raportare financiară
 - Rapoarte de evaluare pentru persoane juridice, evaluări de proprietăți imobiliare active din patrimoniul societăților comerciale având ca scop evaluarea și reevaluarea activelor, tranzacționari, garanții, înregistrări contabile, aport de capital, executări, lichidări, raportare financiară
 - Rapoarte de evaluare pentru persoane fizice – terenuri, construcții, ansambluri imobiliare având ca scop tranzacționari, garanții bancare, expertize extrajudiciare, emigrări.
 - Datele de identificare ale consultantului evaluator:
 - Expert contabil, Evaluator imobiliar
 - Domiciliul Fiscal Ploiești strada Boldescu nr. 18,
 - Telefon/Fax 0244 407274; 0244 407273; 0722 29 34 29
 - E-mail constanta_ene@yahoo.com
 - C.I.F. 28072864
 - Cont RO 89 INGB 0000 9999 0208 2481, deschis la ING BANK

1.2. CERTIFICARE

Subsemnata certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- În prezenta lucrare, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipoteze și condiții limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale. În plus, se certifică lipsa oricărui interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare și a oricărui interes sau influență legată de părțile implicate.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considera credibile.



- Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor Internaționale de Evaluare SEV 2015, Ghidurile Metodologice de evaluare ANEVAR (GEV) editia 2015, Glosar JVS 2015 și abordarea metodologica a unor definitii și termeni din SEV 101 /2015 în interpretarea ANEVAR.
- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către proprietar a unor date și informații referitoare la bunul evaluat, care face obiectul evaluării.
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se asuma nici o responsabilitate de către evaluator dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.
- Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea evaluată.
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezenta în acest raport.
- Aceste valori se aplică proprietății imobiliare de evaluat, așa cum rezulta din fotografiile anexate.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui împrumut.
- Raportul este întocmit pe baza informațiilor obținute de la reprezentanți corelate cu date culese cu ocazia inspecțiilor efectuate în teren.
- În prezent sunt evaluator autorizat, specializarea EPI, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 12447, valabilă 2015.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 18.11.2015

Evaluator bunuri imobile
Ec. Constanta ENE
Legitimatie nr. 12447



2. DEFINIREA MISIUNII

2.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

SOLICITANT SI BENEFICIAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 26740/02.11.2015

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform Hotararii nr. 70 / 25.04.2013 emisa de Consiliul Local al Primariei Mun. Campina si Adeverintei nr. 9037 / 17.05.2013 emisa de Primaria Mun. Campina

OBIECTUL EVALUARII :

Prezentul raport se refera la proprietati imobiliare de tip teren intravilan, situat in Mun. Campina, str Oborului , nr 3 , judet Prahova.

Terenul cu nr. cadastral 26635 este inregistrat in cartea funciara nr. 26635 UAT Campina si are suprafata totala de 150 mp. Pe teren se afla o constructie. Terenul este dat in concesiune catre domnul Negru Gabriel Constantin, care detine si locuinta aflata pe acesta conform certificate mostenitor.

Vecinatatile proprietatii de evaluat, conform planului de amplasament, sunt:

Domeniul public Campina

Responsabilitati privind aspecte juridice si alte reglementari revin in sarcina proprietarului.

Se evalueaza dreptul de proprietate deplin asupra proprietatii avand stadiul, asa cum rezulta si din fotografiile anexate, identificate in teren in baza documentatiei de proprietate pusa la dispozitie de beneficiar.

2.3. SCOPUL EVALUARII

este estimarea valorii de piata a imobilizărilor corporale, in scopul instrainarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2015, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 2 din 20 martie 2015 a ANEVAR, publicata în Monitorul Oficial nr. 208/20.03.2015 ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2015. Standardele internaționale de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) ,
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar IVS 2015

2.4 DATA EVALUARII: 18.11.2015. Curs euro la data evaluarii este de 4.4458 lei pentru 1 euro. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).



3. PREMISELE EVALUARII

3.1. BAZELE EVALUARII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea este rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii comparative, acesta exprimand de fapt, valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

3.2. TIP DE VALOAREA ESTIMATA - Valoare de piata.

VALOAREA DE PIATA - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (conform SEV 100 - Cadrul General).

Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare "utilizarea metodei costului de inlocuire este recomandata cand fie nu exista nicio dovada a preturilor de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului,, - C 22.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita a fi "utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber, care este fizic posibila fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina valoare maxima a terenului"

3.3. ABORDARI IN EVALUARE

Metodologia de evaluare a terenului include abordarea prin piata, abordare considerata adecvata scopului evaluarii, comparatia vanzarilor.

Exista sase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

7. Comparatia vanzarilor;
8. Tehnica parcelarii si dezvoltarii;
9. Repartizarea (alocarea) ;
10. Extractia (prin scadere), numita si abstractia ;
11. Tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
12. Capitalizarea rentei funciare (chiriei)

Toate cele sase metode (numite si tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparatie, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

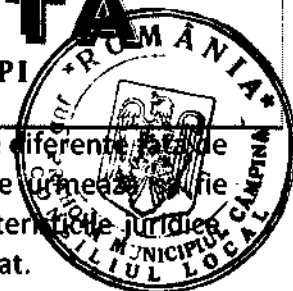
Mai trebuie retinut ca evaluarea terenurilor este de competenta profesionala a evaluatorului de proprietati imobiliare, care respecta cerintele GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

In abordarea prin piata, proprietatea evaluata este comparata cu tranzactii/oferte de proprietati similar, se iau in considerare vazari similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata si se stabileste o valoare prin procese de comparare.

Sursele acestor informatii provin din informatii publice si din discutii cu parti participante la tranzactii (agentii imobiliare).

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.



Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente dintre conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

Trebuie luate in considerare diferentele dintre urmatoarele elemente :

- dreptul care ofera dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si caracteristicile cladirilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situatiile in care a fost determinat pretul si tipul valorii cerut;
- data efectiva a dovezii despre pret si data evaluarii ceruta.

3.4 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE, CONDITII LIMITATIVE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de către Evaluator Constanta ENE în calitate de evaluator al clientului având la bază informațiile puse la dispoziție de către acesta și urmează a fi folosit în vederea raportării financiare;
- evaluare este inherent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate.
- Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării;

In elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;

- Proprietățile imobiliare au fost văzute și inspectate de către evaluator au fost culese informații de la reprezentanți.
- Se presupune ca titlul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vanduta.
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii evaluate.
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structuri ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.
- Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare din utilizările pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise inraport.
- In afara cazurilor descrise in acest raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are



cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate si nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante. Prezenta unor substante ce dăgăja gaze toxice si alte materiale potential periculoase, poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca este nevoie.

- Evaluarea proprietăților a fost efectuată în ipoteza că de la data inspecției și până la data evaluării nu au avut loc schimbări de nici o natură care ar fi putut duce la modificarea valorii estimate;
- Evaluarea proprietatii a fost facuta in ipoteza ca situatiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea.
- Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți și/sau a unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- Evaluatorul a obtinut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente ;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale proprietății. Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini asupra bunului imobil la data evaluării, altele decât cele menționate eventual în prezentul raport;
- Evaluatorul a presupus că proprietatea se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele autorizațiile și certificatele necesare utilizării lor și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor dacă va fi necesar;
- Evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind construcțiile și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea estimată. Evaluatorul nu a efectuat o analiză a construcțiilor, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate într-o stare tehnică bună.
- Evaluatorul nu- și poate exprima opinia asupra stării tehnice a acelor părți neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor;
- Previziunile și estimările privind exploatarea acestor terenuri ca active sunt bazate pe informațiile primite de la "operatori", în condiții curente ale pieței.
- Prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile economice ce pot apare ulterior evaluării;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- Crizele macroeconomice neprevăzute au un efect brusc și dramatic asupra pieței. Acesta se poate manifesta fie prin panică la vânzare sau cumpărare sau pur și simplu neintrare în tranzacție până când devine clar cum vor fi afectate prețurile pe termen lung. Dacă data evaluării este în această perioadă rezultatul evaluării are un grad de certitudine scăzut;
- Activele, de natura terenurilor, nu au fost măsurate de reprezentanții evaluatorului sau de evaluator, toate dimensiunile se presupun a fi în concordanță cu informațiile puse la



dispoziție de beneficiar.

- In analiza realizată evaluatorul a luat în considerare suprafețele care au rezultat din documentele puse la dispoziție;
- Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Valoarea estimată în acest raport nu poate fi utilizată pentru asigurare;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară;
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.
- Imobilul s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuitate.

Condițiile limitative în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:

1- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută.

2 - Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

3 - Se presupune o stăpânire responsabilă a proprietății evaluate.

4 - Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.

5 - Se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații.

6 - Se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.

7 - Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.

8 - Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

9 - Se presupune ca utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise în raport.

10 - În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștința de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate și nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza ca nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.



Ipoteze speciale

1. Se evalueaza dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru asa cum este prezentat in materialul grafic anexat si informatii furnizate de beneficiar cu privire la modul de administrare si exploatare a proprietatii.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1.SITUATIA JURIDICA

Aspectele juridice privind dreptul de proprietate, considerat in lucrarea de fata ca fiind deplin (ipoteza de lucru) revin exclusiv in sarcina proprietarului.

Evaluarea se face avand la baza informatii din documente de proprietate, plan de amplasament (suprafete masurate) si informatii puse la dispozitie de proprietar si anexate in prezentul raport.

4.2. DESCRIEREA BUNULUI EVALUAT

4.2.1.Descrierea amplasamentului

La deplasarea in teren pentru efectuarea inspectiei, au rezultat urmatoarele:

- **Clasificarea zonei** : Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situata in intravilanul Mun. Campina, din judetul Prahova, str. Oborului nr 3. Terenul evaluat are categoria de curti-constructii si are ca si vecinatati domeniul Public Campina.

Zona este una periferica, zona D ,conform zonarii Municipiului

- **Conformitatea cu zonarea**: Ceilalti proprietari sunt alte proprietati (terenuri intravilane) dobandite intr-o lunga perioada de timp, zona cu populatie eterogena;

- **Categoria de folosinta a terenului**: curti-constructii

- **Utilitati**: fara canalizare, are retea electrica oraseneasca, strada neasfaltata, cartier cu rromi.

- **Locuri de parcare**: la strada

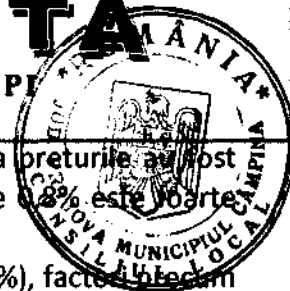
- **Caracteristicile fizice ale terenului pe care se afla imobilul**: terenul este plan, nu prezinta riscuri deosebite (alunecari de teren, poluare, incendii). Terenul este de forma regulata.

4.3.ANALIZA PIETEI BUNULUI

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementari guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul este lung.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile localizarea, tipul, varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor la piata si masura in care acestia sunt afectati de factori interni si externi.



Analizand evolutia preturilor pe piata imobiliara pe un an, se observa ca preturile au fost usor mai mari in trimestrul 3 2013 fata de trimestrul 3 2012, insa cresterea de 0,2% este foarte mica, si ramane de vazut daca acest trend se va pastra in trimestrele urmatoare.

In ce priveste evolutia preturilor in 2014, este o evolutie in lateral (+/- 2-3%), factori precum ieftinirea creditelor si cresterea economica urmand a fi compensati de reticenta investitorilor in ce priveste contractarea unor noi credite. (Imobiliare.ro Publicat la 21.1.2014). Proprietatile din Romania s-au impartit deja in doua categorii distincte: imobilele care conteaza si cele care nu mai conteaza (in functie de piata specifica si zona de amplasare). Cele care conteaza sunt vandabile oricand, chiar si in perioada de criza economica, la un pret mai mare decat cel de achizitie/constructie. In continuare preturile de ofertare difera de preturile de vanzare cu 10-20%. Piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii. Piata apartine cumparatorilor.

Romanii au descoperit avantajele shopping-ului dintr-un singur loc. Acest lucru i-a determinat in ultimii trei ani pe retaileri sa cumpere pentru extindere aproape toate terenurile bune. Fuziunile si achizitiile intre greii din domeniu se fac si se vor extinde pana cand acest segment de piata se va satura. Cine va fi mai agresiv va castiga un procent mai mare dintr-o afacere sigura, care nu are cum sa dispara niciodata.

In acelasi timp, mall-urile se repositioneaza si-si redefinesc existenta. Unele se vor inchide, altele se vor (re)construi pe concepte noi, evitand greselile trecutului. Pentru moment, piata este deja supraaglomerata si, din cauza conjuncturii economice globale, orice noi investitii devin mult prea riscante.

Proprietatile din Romania s-au impartit deja in doua categorii distincte: imobilele care conteaza si cele care nu mai conteaza. Cele care conteaza sunt vandabile oricand, chiar si in perioada de criza economica, la un pret mai mare decat cel de achizitie/constructie. Restantierii care obtin un venit anual constant peste cea mai mare dobanda bancara, luand in calcul si inflatia, se incadreaza in aceeasi categorie. Viitorul imobiarelor va forma o noua categorie de dezvoltatori, care nu vor lucra niciodata pe stoc si vor livra numai produsele cerute de cei care pot cu adevarat sa cumpere, nu doar doresc.

Recesiunea economica globala a demonstrat ca, si in Romania, multe imobile nu mai prezinta interes pentru nimeni. Nu se pot vinde - indiferent de cat se cere pe ele - si nu mai sunt primite ca garantie de nicio banca. Acestea sunt imobilele care nu mai conteaza. Si vor fi din ce in ce mai multe. Pariul imobiliar este extrem de simplu si va fi castigat de cei care vor face diferenta intre imobilele care conteaza si cele care nu mai conteaza. (Dragos Dragoteanu, presedinte Euroest - ZIARE.com)

4.4. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA PROPRIETATII EVALUATE

Inca din 2013 piata imobiliara incepe sa reactioneze cel putin in sectoare precum agricultura, cladirile si constructii din sfera industriala, servicii (birouri) si comert la stimulii din economie fiind mai direct conectate la evolutiile internationale si la trendurile economiei. Aceste influente sunt evidente in Capitala si orasele cu peste 300.000 locuitori inclusiv in zonele emergente fie periurbane fie polarizate. Practic vorbim de o piata imobiliara activa in zonele in care economie este dinamica si de o cu totul alta atitudine a acesteia acolo unde economia si lichiditatile prezinta carente dar si unde lipseste antreprenoriatul.

In ultimii ani s-a continuat procesul de comasare a terenurilor, asocieri si arendari care in unele cazuri a fost perturbat de factori externi precum achizitia de terenuri pentru parcuri eoliene si parcuri fotovoltaice la valori situate peste media valorii data de productie agricola/renta funciara.



Legislația existentă specifică în 2013 a fost actualizată în luna decembrie și aliniată la noua legislație privind liberalizarea a vânzării terenurilor către străini.

Studiind tendințele din ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru proprietate de evaluat, în domeniul imobiliar, tranzacțiile sunt relativ rare la preturi sub nivelul ofertelor. Piața specifică a proprietății de evaluat este **piata proprietăților industriale, comerciale**.

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare și a mijloacelor fixe puse la dispoziție de către proprietar;
- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare din proiect de execuție;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumparatori și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații preluate de la Agenții imobiliare din județul Prahova și Municipiului Ploiești, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.anuntul.ro, www.capital.ro.
- **Câmpina** este atestată documentar în anul 1503 figurând în registrele vicesmale ale negustorilor brașoveni care tranzitau Valea Prahovei, o zonă folosită drept drum comercial, fiind încă din secolul al XIV-lea o cale de comunicație între Transilvania și Muntenia. Deși în actele emise de cancelariile domnești este menționată „vama Prahovei”, există certitudinea că satul Câmpina, grație poziției sale geografice la intrarea în munții Carpați și amplasării la aceeași distanță de București și Brașov era vamă, punctul strategic pentru controlul mărfurilor. Acest lucru a făcut posibilă o dezvoltare rapidă a așezării, localitatea având parte de nenumărate avantaje în urma comerțului care avea loc aici. A funcționat ca vamă din 1422 până în 1840, când, pentru un scurt timp, vama s-a mutat la Breaza, iar după aceea la Predeal, punctul de frontieră cu Ardealul.
- Pe drumul Câmpinei existau hanuri pentru călători. Tot aici, în urma cererii scrise a boierului Scarlat Câmpineanu adresată domnitorului Moruzi în anul 1799, se va ține un targ de vite în fiecare zi de luni, fapt ce aduce noi beneficii localității. În 1822, Câmpina ajunge pe locul întâi în lista vămile Țării Românești, elementul ce îi dă importanță fiind păcura. Timp de câteva zeci de ani, orașul Câmpina a avut o stagnare în dezvoltarea sa, mai ales de când vama se mutase la Breaza și apoi la Predeal. Odată cu începerea exploatarea țiteiului, așezarea va înflori din nou. Ocupațiile câmpinenilor în această perioadă erau: agricultura, negustoria, apicultura, cărăușia și extragerea păcurei din subsolul așezării de către fântânari. Aici funcționau atunci opt mori de apă, situate pe Prahova și pe Doftana. La 1 decembrie 1879 a fost inaugurată calea ferată Ploiești-Predeal; pe locul actualei gări a municipiului și-a avut biroul inginerul de atunci, Anghel Saligny, cel care a fost proiectantul și constructorul podului de la Cernavodă.
- Documentele arată preocuparea primarilor orașului de a dezvolta localitatea din punct de vedere al confortului urban, prin: străzi pavate, felinare, piață comercială, grădina publică. Se amintește, între altele, despre băile minerale amenajate din anul 1857 în jurul izvoarelor sărate și sulfuroase de pe platoul sudic al localității, devenit proprietatea lui Dumitru Hernia. Concesionate unor oameni din București, Garoflide și Georgescu, ele vor constitui un punct de atracție al orașului, prin: cazinou, restaurant cu orchestră și fanfară și spații de cazare. În mijlocul parcului întins pe o suprafață de 2,5 ha a fost ridicată o capelă în stil baroc, ce



adăpostea mormântul lui Dumitru Hernia, un lăcaș veritabil monument de artă, astăzi în ruine.

Apropierea de Ploiești și București a facilitat dezvoltarea orasului, dat fiind existența pietelor de desfacere în cele două mari orașe. Având în vedere caracterul specific, clădirea se adresează cu precădere ocupanților actuali. Piața specifică este restrinsă și destinată unui număr limitat de investitori, cumpărători. Au fost selectate din piața proprietăți imobiliare similare oferite la tranzacționare pentru a avea informații despre nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare, prețuri de tranzacționare (proprietăți comparabile).

În urma investigațiilor făcute de evaluator, privind piața imobiliară, în această perioadă și pentru acest tip de proprietate s-a constatat:

- Tendința valorilor imobiliare (în valută) este în creștere lentă, prognozându-se o evoluție ascendentă și în perioada imediat următoare;
- în zonă se închiriază spații de locuit cu 100-300 Euro/mp în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări, destinație; prețurile de ofertare se negociază și ele diferă de cele de închiriere cu cca 10-20%.
- în zonă se tranzacționează terenuri libere cu 10-50 Euro/mp; prețurile de ofertare se negociază și ele diferă de cele de închiriere cu cca 10-20%.
- tranzacțiile pentru proprietăți rezidențiale sunt rare sub prețul ofertelor cu prețuri cuprinse între 150-850 EUR/mp suprafață desfășurată (costul de înlocuire net).

4.5. ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea 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. 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. Prețul imobilelor de acest tip, amplasamente industriale și birouri, variază în funcție de zonă, dimensiune, dotarea cu utilități, accesibilitate, formă, poziție, tipul și calitatea construcției, amenajare etc.

Oferta este medie prețurile de tranzacționare sunt mai mici decât cele de ofertare cu 10-20%. La momentul evaluării există oferta pentru închiriere sau vânzare pentru spații similare. Au fost selectate din piața astfel de oferte și anexate în prezentul raport.

4.6. ANALIZA CERERII

Pe pietele 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 piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: cantitativ și calitativ. În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, indentificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărători, chiriași, investitori).

La momentul evaluării cererea pentru proprietăți comparabile cu proprietatea de evaluat este mică în primul rând din lipsa finanțării pe piață.

Având în vedere aceste trasături ale amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale se poate aprecia că pentru această proprietate cererea efectivă se manifestă din partea unui număr limitat de societăți comerciale, antreprenori, etc.



4.7. ECHILIBRUL PIETEI

Echilibrul pietei imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere oferta. La proprietatii evaluate, avand in vedere unicitatea acestora, nu se poate vorbi de o piata functionala. Oferta similara este redusa pentru potentialul comparator avand in vedere unicitatea proprietatii, drept de proprietate, suprafata, localizare, vecini, etc. In ceea ce priveste cererea, aceasta este strans legata de destinatia permisa legal, planul de urbanism si se manifesta mai intens sau mai slab in functie de posibilitatile de dezvoltare ulterioare. La momentul evaluarii piata este in dezechilibru in favoarea cererii, cu oferta mai mare decat cererea.

Proprietatea este atractiva pentru un numar limitat de investitori. Zona are economie sub medie, somaj peste medie, populatie cu venituri mici, sub medie.

In faza de documentare s-a avut in vedere gasirea tranzactiilor certe comparabile. Nu se cunosc date despre tranzactii certe pe piata la data evaluarii si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietati comparabile in zone similare, s-au determinat trenduri, s-au facut extrapolari si s-au determinat valori analizand oferta de piata. Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii. Concluzionand, rezulta ca la momentul evaluarii piata este in dezechilibru in favoarea cererii, cu oferta mai mare decat cererea, pe o piata imobiliara destul de putin activa, ca urmare in primul rand a finantarii ce se mentine inca greoaie.

5. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Valoarea proprietății este influențată de următorii factori:

Utilitatea. Utilitatea unui teren cu destinația de pasune este data prin însuși modul lui de utilizare.

Raritatea. A fost precizată la "Identificarea pieței și a proprietății".

Dorința. Dorința este determinată de posibilitatea utilizării unor terenuri amplasate în zona extravilană.

Puterea efectivă de cumpărare. Puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători din zonă este medie, ceea ce se reflectă în piața de tranzacții imobiliare.

"CEA MAI BUNĂ UTILIZARE" nu se poate pune în discuție – în acest caz – fiind utilizarea actuală ca proprietate rezidențială.

Prin tema raportului a fost solicitată "valoarea de piață" a proprietății.

Conceptul valoare de piață reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață. Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

Analizand pe baza celor patru criterii, pentru cazul de fata, consider CMBU ca fiind similara cu utilizarile anterioare, teren intravilan tip curti-construcții.

6. ANALIZA DATILOR, EVALUAREA

6.1. PRELIMBARI

6.1.1 Evaluarea terenului

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente poate fi util sa se ia in



considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite ~~pe~~ ^{la} vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Poate fi necesar ca pretul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe între condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Metodologia de evaluare aplicată, include **abordarea prin piață**. În principiu acestea se referă la:

Metoda comparației vânzării se bazează pe principiul economic al substitutiei. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale preturilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei preturilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

Analiza preturilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre preturile platite sau cerute de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În concluzie, se poate spune că cea mai bună metodă de evaluare a terenului este comparația directă, iar când nu există vânzări sau oferte de vânzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode de evaluare.

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substitutia și echilibrul.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spații într-o anumită zonă va motiva investitorii să cumpere terenuri pentru construcție. Relația dintre cerere și oferta și faptul că un comparator nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar, vor determina pretul de achiziție.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea, etc) și existent utilitatilor de bază, (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale) influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa. Evaluarea terenului se va face în ipoteza că acesta este liber de construcții.

Estimarea valorii de piață a terenului se va face prin metoda comparației directe, având în vedere că există date și informații extrase de pe piața specifică locală privind valorile de ofertare, respectiv de tranzacționare pentru proprietăți similare.

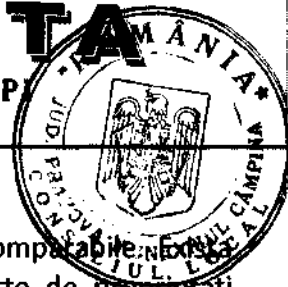
Prin această metodă, preturile și informațiilor referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanările și deosebirile caracteristicilor tehnico-funcționale, reflectate în elemente de comparație.

Criteriul de comparație ales : Pret/mp.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unei proprietăți în care terenul are un rol esențial.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;



- situatiile in care a fost determinat pretul si tipul valorii cerut;
- data efectiva a dovezii despre pret si data evaluarii ceruta.

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

Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza si s-au aplicat corectii. La momentul evaluarii piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii; piata apartine cumparatorilor. S-au selectat proprietati comparabile, teren liber, oferite spre tranzactionare in zona si s-au atasat in capitolul anexe. Analiza datelor comparabile este prezentata in **ANEXA 1**. S-au facut corectii pentru caracteristici fizice amplasament, utilitati conditiile actuale suprafata, acces, ale pietei datorita mediului economic nefavorabil.

Analiza datelor s-a efectuat in **ANEXA 1**. Au fost selectate urmatoarele comparabile:

Explicatii pentru corectii.

Pretul de oferta/vanzare: pentru comparabilele 1, 2, 3 si 4, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 20%.

Aceasta ajustare nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii)

Localizare : corectia pentru localizare a fost facuta la pretul validat de piata, pentru zona subiectului. S-a aplicat o corectie de 30 procente, pentru ca subiectul nostru se afla intr-o zona de alta clasificare decat comparabilele, partial arabil, neasfaltat, zona D.

Suprafata: Au fost aplicate corectii intre 3 si 15 procente, functie de diferentele de marime ale terenului, dintre subiect si comparabile, deoarece piata confirma aceeasi atractivitate pentru suprafetele de teren 300-500 mp, pentru dezvoltari rezidentiale. Nu au fost aplicate corectii pentru comparabila 1 si 4, deoarece are suprafata apropiata ca dimensiune de subiect.

Acces la proprietate (front stradal) : cele trei proprietati comparabile difera fata de subiect prin accesul la frontul stradal, am luat in calcul suprafetele de teren versus deschiderile stradale ale fiecareia in parte. Am aplicat corectie in concordanta cu suprafetele, versus adancimea terenurilor, luand in calcul utilitatea rezidentiala. Nu am aplicat corectie compa 2 avand suprafata aproape egala cu subiectul.

Destinatie Au fost aplicate corectii, comp 4 fiind in zona comerciala iar celelalte sunt in zone mai attractive.

Forma : Nu au fost aplicate corectii, atat subiectul cat si comparabilele avand aceeasi forma.

Amenajari : Nu au fost aplicate corectii deoarece atat subiectul cat si comparabilele nu sunt terenuri libere.

Valoarea de piata a terenului conform abordarii prin piata este prezentata in ANEXA nr 1 si este:

Valoare in euro = 800 euro
Valoare in lei = 2.700 lei
Valoare euro/mp = 4 euro/MP
Valoarea nu contine TVA



7. PREZENTAREA REZULTATELOR, OPINIA EVALUATORULUI, ESTIMAREA VALORII FINALE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari. Datele utilizate sunt preluate din piata, din surse ce se considera credibile si suficiente.

Pentru determinarea valorii de piata a terenului a fost utilizata :

- abordarea de piata.

Abordarea prin piata estimeaza valori juste, ceea ce inseamna ca acestea se sustin In urma analizei datelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii imobiliare evaluate de tip teren intravilan tip agricol, tinand seama exclusive de prevederile prezentului raport, este estimata prin prin metoda comparatiilor de piata .

Valoarea de piata a terenului conform abordarii prin piata este prezentata in ANEXA nr 1 si este:

Valoare in euro = 800 euro
Valoare in lei = 2.700 lei
Valoare euro/mp = 4 euro/mp
Valoarea nu contine TVA

Evaluator bunuri imobile

Ec. Constanta ENE
Legitimatie nr. 12447



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXE
la Raportul de evaluare:

ANEXA 1 – Evaluarea terenului prin piata;
Oferte tranzactionare terenuri libere;
Extras de carte funciara pentru informare
Plan de amplasare si delimitare
Poze proprietate

Evaluator bunuri imobile
Ec. Constanta ENE
Legitimatie nr. 12447



ANEXA NR. 1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	150	535	180,07	900	525
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		100	139	50	50
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		100,00	139	50	50
Conditii vanzare (20% mai putin fata de oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
-20%					
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-20	-27,8	-10	-10
Pret corectat(Euro/mp)		80	111,2	40	40
Localizare	oborului	central	central	campinita	Kauffland
Corectie procentuala		-30%	-30%	-30%	-30%
Valoarea corectiei(euro/mp)		-24	-33,36	-12	-12
Pret corectat(Euro/mp)		56	78	28	28
Acces	20	16	5	30	24
Corectie procentuala		-5%	-10%	-5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-4	-11,12	-2	0,00
Pret corectat(Euro/mp)		52	66,72	26,00	28,00
Destinatia	cc, rezidential, arabil	cc rezidential	cc rezidential	cc rezidential	zona comerciala
Corectie procentuala		-15%	-15%	-15%	-40%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-12,00	-12,00	-6,00	-16,00



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



Pret corectat(Euro/mp)		40,00	54,72	20,00	12,00
Utilitati(apa,lumina,gaze,canalizare)	I	a.l.g.c	a.l.g.c	a.l.g.c	a.l.g.c
Corectie procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-16,00	-22,24	-8,00	-8,00
Pret corectat(Euro/mp)		24,00	32,48	12,00	4,00
Forma teren/ riscuri	plat	plat	plat	plat	plat
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		24	32,48	12,00	4,00
Amenajari	constructie	liber	liber	liber	liber
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		24,00	32,48	12,00	4,00
Suprafata	150	535	180,07	900	525
Corectie procentuala		0%	-15%	-3%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	-16,68	-1,20	0,00
Total corectie bruta(suma corectiilor)		76,00	123,20	39,20	
Total corectie bruta (%)suma procentelor)		90%	110%	93%	
Valoarea estimata teren					4,4458 lei

Evaluator bunuri imobile

Ec. Constanta ENE

Legitimatie nr. 12447

Strada Petric...

• VALEA PRAHOVEI S.A.

da indústria

Strada Izvoarele

121176

Strada Oborului 3

Strada Sălaj

CLUB MONTANA 1944

Kaufland:

**a Jandarmi
npiña**

Etu Oil & Gas 4

Strada Câmpului Strada Câmpului

Strada Izvoarelor

Strada Anton Pann

Strada Mesteacănului

Strada Dorobanti

Parphia Stant, Nicolae J.

■ Blitz Transport

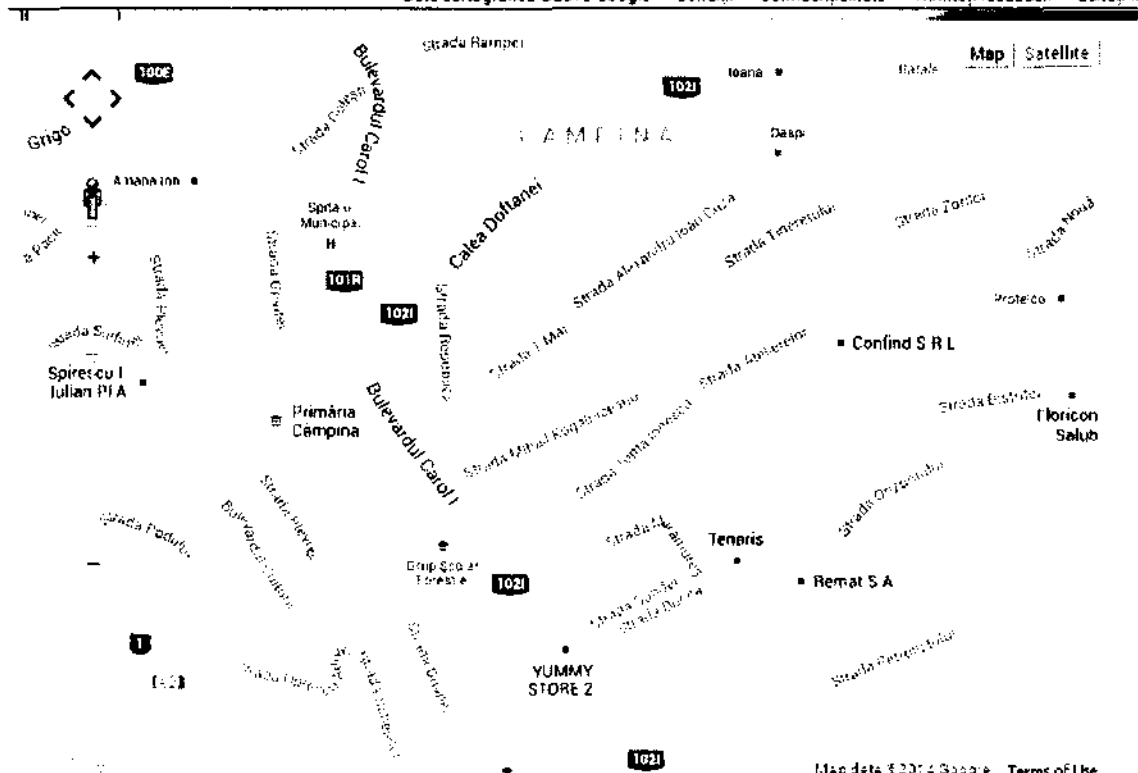
Date cartografica © 2015 Google

Conditiv

Confidentialitate

Trimester feedback

Editorial board



Map data © 2014 Google Terms of Use

EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnata Clinciu Monica - Iozefina - consilier local al municipiului Câmpina, membru al Comisiei de specialitate administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, ș.a.m.d., în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al municipiului Câmpina, înaintez la Aparatul permanent al Consiliului local **proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 150,00 m.p., Nr.cadastral 26635, T 83, P Cc 445, în favoarea d-lui Negru V. Gabriel - Constantin, domiciliat în municipiul Câmpina, str.Oborului, nr.3.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-lui Negru V. Gabriel – Constantin înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.26.320/28 octombrie 2015 prin care solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului aferent curte, pe care l-a deținut în baza unui contract de concesiune, până la finele anului 2013, când a fost reziliat pentru nerespectarea obligației de a edifica construcția și de a obține autorizația de construire.

Construcția existentă pe acest teren este edificată anterior anului 1979, dată la care prin sentința civilă nr.2.327/28 dec.1979 a Tribunalului Județean Prahova, a fost atribuită mamei petentului ca urmare a promovării unei acțiuni civile de partaj.

Singura posibilitate legală de intrare în legalitate pentru astfel de situații o reprezintă constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, în conformitate cu prevederile art.693-702 din Noul Cod Civil.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.693 - 702 din Codul civil;
- prevederile art.36, alin.(2), lit."c", art.45, alin.(3) și art.115, alin.(1), lit."b", din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

Consilier,
Clinciu Monica - Iozefina

