



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției,
prin exercitarea dreptului de preemțiune
de către dl.Popa Ștefan și d-na Popa Maria,
domiciliați în municipiul Câmpina, str.Amurgului, nr.8**

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.59.558/18 iunie 2013 a d-nei consilier Clinciu Monica - Iozefina, prin care propune aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Popa Ștefan și d-na Popa Maria, domiciliați în municipiul Câmpina, str.Amurgului, nr.8;

- raportul de specialitate promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat;

- 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;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Ținând cont de prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b), art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(3) și alin.(4) 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 vânzarea fără licitație publică a terenului aferent construcției, situat în municipiul Câmpina, str.Amurgului, nr.8, Tarla 83, Parcela Cc 873, Nr. cadastral 10792, CF 8359, în suprafață de 146,89 m.p., indiviz din 277,00 m.p., prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Popa Ștefan și d-na Popa Maria, domiciliați în municipiul Câmpina, str.Amurgului, nr.8, identificat conform ANEXEI nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 27 euro/m.p. (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2 la prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

(2) - Cumpărătorii pot opta între modalitatea de plată integrală sau plata în rate lunare, pe o perioadă de până la 3(trei) ani.

Art.3. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri dl.Popa Ștefan și d-na Popa Maria vor fi notificați, aceștia putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. – Cu data adoptării prezentei hotărâri se revocă pct.3 din Anexa nr.1 la H.C.L. nr.149/18 decembrie 2007 privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenurilor aferente unor construcții, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către solicitanți.

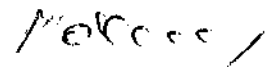
Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Biroului urbanism, amenajarea teritoriului;
- D-lui Popa Ștefan și d-nei Popa Maria.

Președinte de ședință,
Consilier,
d-na Preda Genă



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul



Câmpina, 27 iunie 2013

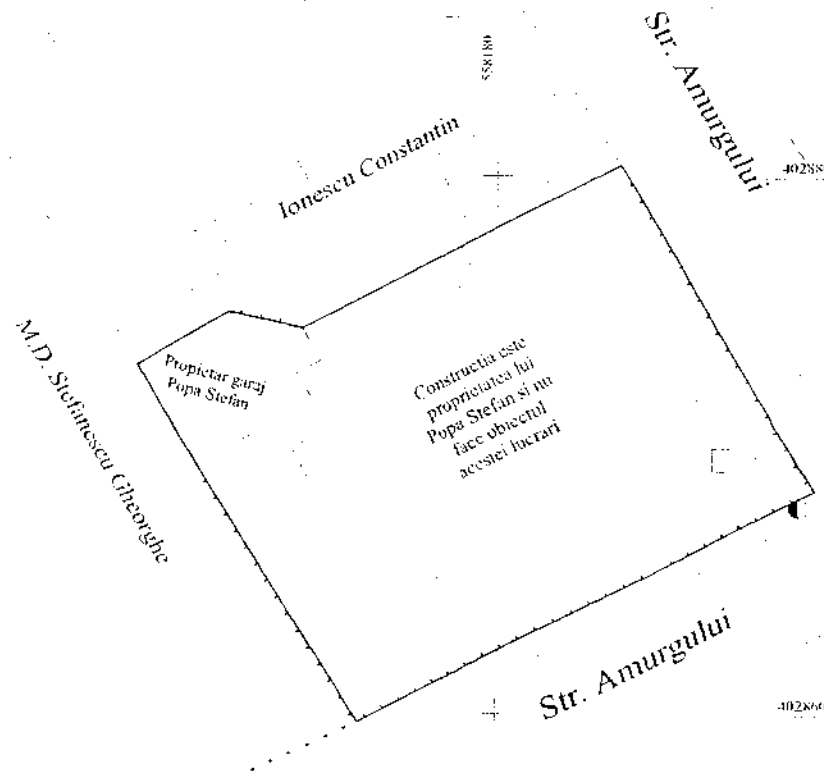
Nr. 93

Cod FP-06-01, ver.1

PLAN DE AMĂSAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	277.00 mp	Mun. Câmpina, str. Amurgului, nr.8, T83, Cc873, jud. Prahova
Carte Funciara nr.	U.A.T.	Mun. Campina - intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	277.00	nu are val. de impozitare	Parțial împrejmuit cu gard din lemn și zid
Total		277.00		146.89 mp indiviz din 277.00 mp

B. Date referitoare la construcții

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
			Construcțiile și orice alte amenajări ce se află pe acest teren nu fac obiectul acestei lucrări
Total			

Inventar de coordonate teren

Sistem de referinta STEREO 70

Nr. pct.	x	y
1	558184.514	402880.362
2	558191.749	402868.114
3	558186.022	402865.269
4	558174.716	402859.725
5	558168.870	402869.267
6	558166.554	402873.016
7	558170.058	402874.968
8	558172.683	402874.349
9	558175.619	402875.841
10	558177.935	402877.018
11	558178.632	402877.373
12	558182.809	402879.496

S teren = 277 mp

S teren acte = 277 mp

Executant:

Stoicescu Doina

Data: 14.02.2008

Se confirmă suprafața din măsurători și
Introducerea imobilului în baza de date

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan situat în Câmpina, strada Amurgului nr.8
T 83, P Cc 873
Jud. Prahova
Data de referință: 17.04.2013**



**Solicitant: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA
Beneficiar: Popa Stefan și Popa Maria**

**Expert evaluator: ing. Drăgan Celia
Membru UNEAR**

Evaluare – Teren situat în Câmpina, str. Amurgului nr. 8 - Data de referință – 17.04.2013

1



FILIPIDES

Consultanta evaluari

Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, bl. B, sc. B, ap. 8, Ploiești

E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro

Tel 0722 673 973; Fax: 0344 118658

J29/1278/2003 CUI 15649791



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	P13/17.04.2013	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr.
---------------------------	----------------	----------------------------	-----

1. EVALUATOR	DRĂGAN CELIA
Legitimatie	Nr. 12216
Parafa	Nr. 12216 – valabilă 2013
Adresa	S.C. FILIPIDES CONSULTANȚĂ EVALUĂRI SRL Ploiești, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, bloc B, scara B, ap. 8, Prahova Telefon: 0722673973 Fax: 0344 118658 E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro
2. SOLICITANT	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA
BENEFICIAR	Popa Stefan și Popa Maria
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Imobil compus din teren de 146,89 mp din 277 mp
Proprietar	MUNICIPIUL CÂMPINA
Adresa proprietății	• Oraș: Câmpina, str. Amurgului nr. 8 • T 83, P Cc 873 • Județul: Prahova

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DE PIAȚĂ	27 euro/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

*Valoarea este calculată pe baza actelor anexate la raport. Eventualele mici modificări de suprafață datorate măsurătorilor nu afectează valoarea estimată de 27 euro/mp, fără TVA.

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vânzare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	17.04.2013
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,3668 LEI
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Drăgan Celia în data de 15.02.2013 în prezența d-lui Iorga, reprezentant al proprietarului
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	• Imobilul se află în proprietatea privată a municipiului Câmpina; Istoricul proprietății nu a fost realizat de către evaluator • Dreptul de proprietate evaluat: considerat deplin • Acte anexate:

Evaluare – Teren situat în Câmpina, str. Amurgului nr. 8 - Data de referință – 17.04.2013





FILIPIDES

Consultanta evaluari

Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, bl.B, sc.B, ap. 8, Ploiești
E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro
Tel 0722 673 973; Fax: 0344 118658
J29/1278/2003 CUI 15649791



		Cerere nr. 8906/07.05.2012 Adresă nr. 149/31.12.2007 Incheiere nr. 3139/03.03.2008 Incheiere și extras nr. 5874/24.03.2008
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Imobilul a fost identificat pe baza planului de încadrare în zonă, a planului de amplasament și a planului de situație anexate
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Terenul reprezintă curtea locuinței familiei Popa.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE Câmpina este un municipiu din județul Prahova, Muntenia, România. Amplasat într-o zonă subcarpatică, la o altitudine medie de 426 m, Municipiul Câmpina este situat pe Valea Prahovei și este înconjurat de trei râuri (Câmpinița, Dofana și Prahova), care au modelat terasa Câmpina. Populație peste 40.000 de locuitori. Câmpina este situată la 35 km de Ploiești, 65 km de Brașov și 95 km de București. Căi de acces auto din DN1 și feroviar magistrala București-Brașov.	
	ZONA DE AMPLASARE	Central, zonă rezidențială
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea de energie electrică: existentă - Rețea de gaze: existentă - Rețea de apă: existentă - Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare specifică orașului
	AMBIENT	Zonă centrală, străzi asfaltate
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zonă centrală
10.	DESCRIEREA IMOBILULUI	
		teren intravilan, curți-construcții, plan, împrejmuit, deschidere la alee asfaltată, formă dreptunghiulară, raport între laturile terenului aprox. 1/1, cu vecini: Ștefănescu Gheorghe și Ionescu Constantin
11.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI	Piața terenurilor din municipiul Câmpina
	NATURA ZONEI	- Zonă preponderent rezidențială - Din punct de vedere edilitar: în stagnare, străzi asfaltate - Din punct de vedere economic: zonă rezidențială
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	Prețurile de ofertare diferă mult de cele de vânzare, se estimează scăderea prețurilor imobilelor din zonă.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE	☐ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare

Evaluare – Teren situat în Câmpina, str. Amurgului nr. 8 - Data de referință – 17.04.2013



Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, bl.B, sc.B, ap. 8, Ploiești
E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro
Tel 0722 673 973; Fax: 0344 118658
J29/1278/2003 CUI 15649791

INTERNAȚIONALE DE
EVALUARE - 2011

- o IVS 103 - Raportarea evaluarii
- o IVS 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

Cea mai buna utilizare (CMBU)

Relațiile dintre sectorul economic și evaluare sunt evidențiate clar pe piața imobiliară. La stabilirea valorii de piață, analiza CMBU identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

CMBU este definită astfel: Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Analizând pe baza celor patru criterii, pentru cazul de față, cea mai bună utilizare este cea rezidențială.

12.1. Evaluarea prin metoda comparației de piață

	Amurgului	Hasdeu	Calea	semicentrala
Suprafata	146,89	68	600	845
Pret de ofertare/vanzare (Euro/mp)		23	37,00	30
Marja de negociere - 30% pentru pret de ofertare (%)		0%	-30%	-30%
Pret obtenabil (Euro/mp)		23	26	21
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		23	26	21
Conditii de vanzare		la piata	la piata	la piata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		23,00	25,90	21,00
Conditii de finantare		cash	cash	cash
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		23,00	25,90	21,00
Localizare	Amurgului	Hasdeu	Calea	semicentrala
Valoarea corectiei (%)		5%	10%	10%
Pret corectat		24,15	28,49	23,10
Destinatie (CMBU)	rezidential	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		24,15	28,49	23,10
Raport laturi	1/1	1,95 ml. fasie	1/2	1/2
Valoarea corectiei (%)		30%	2%	2%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		7	1	0
Pret corectat		31,40	29,06	23,56
Acces direct la strada principala	nu	da	da	similar
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-3	-3	0
Pret corectat		28,40	26,06	23,56
Inclinatie	nu	similar	similar	panta medie
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	5%
Pret corectat		28,40	26,06	24,74
Suprafata (mp)	146,89	68	600	845
Valoarea corectiei (%)		-5%	5%	10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1,42	1,30	2,47
Pret corectat		26,98	27,36	27,21
Total corectie bruta		12,81	7,46	6,21
Total corectie bruta (%)		56%	29%	30%
Comparabila 2 corectie bruta cea mai mica				
Valoarea estimata teren (rotunjit)		27	euro/mp	

Evaluare - Teren situat în Câmpina, str. Amurgului nr. 8 - Data de referință - 17.04.2013

În cazul de față nu au fost considerate oportune alte metode de evaluare.

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1. DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate poate fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele ce i-au fost transmise sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluare – Teren situat în Câmpina, str. Amurgului nr. 8 - Data de referință – 17.04.2013



FILIPIDES

Consultanta evaluari

Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, bl. B, sc. B, ap. 8, Ploiești
E-mail: academie@filipides.ro, celiadragan@yahoo.ro
Tel 0722 673 973, Fax: 0344 118658
J29/1278/2003 CUI 15649791



7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și beneficiarului evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea imobilului în zona în care se află proprietatea. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările 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, pe care am efectuat-o la data 15.02.2013.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. 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.
4. 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Evaluare – Teren situat în Câmpina, str. Amurgului nr. 8 - Data de referință – 17.04.2013



Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, bl.B, sc.B, ap. 8, Ploiești
E-mail: academie@filipides.ro; celiadragan@yahoo.ro
Tel 0722 673 973; Fax: 0344 118658
J29/1278/2003 CUI 15649791

6. 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.

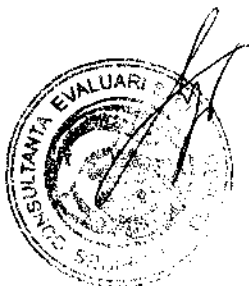
16. DECLARAREA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	17.319 LEI echivalent 3.966 EURO 27 euro/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIEI DE PIAȚĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

SC FILIPIDES
CONSULTANȚĂ EVALUĂRI
SRL

EVALUATOR
DRĂGAN CELIA



*Prezentul raport de evaluare conține 7 pagini și este completat cu oferte, acte și fotografii

Evaluare – Teren situat în Câmpina, str. Amurgului nr. 8 - Data de referință – 17.04.2013