



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aparținând
domeniului privat, în suprafață de 84,00 m.p., aferent locuinței
situat în Municipiul Câmpina, [redacted]

[redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către
[redacted]

Având în vedere Referatul de aprobare nr.21.395/17 septembrie 2019 al
membrilor Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea
domeniului public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării fără
licitație publică a terenului aparținând domeniului privat, în suprafață de 84,00 m.p.,
aferent locuinței, situat în Municipiul Câmpina, [redacted]
[redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]
[redacted]

Ținând seama de:

- raportul nr.21.871/20 septembrie 2019, promovat de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.21.872/20 septembrie 2019, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.21.873/20 septembrie 2019, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.21.818/19 septembrie 2019, promovat de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul secretarului Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.21.874/20 septembrie 2019;

În conformitate cu prevederile:

- art.6, alin.(3), art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;
- art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.363, alin.(6) - alin.(8) și art.364 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

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

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat, în suprafață de 84,00 m.p., aferent locuinței, situat în Municipiul Câmpina, [redacted] prin exercitarea

dreptului de preemțiune de către [redacted] domiciliat în Municipiul Câmpina, [redacted] identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 23,00 euro/m.p. (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

(2) - Cumpărătorul va achita integral prețul vânzării la încheierea actului autentic de vânzare - cumpărare.

(3) - Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 60 de zile de la data adoptării prezentei, nu se încheie actul autentic de vânzare - cumpărare.

Art.3. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, [redacted] va fi notificat, acesta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. - Primarul Municipiului Câmpina, în calitate de reprezentant legal al unității administrativ - teritoriale, poate împuternici, în condițiile legii, persoane cu studii juridice din aparatul de specialitate sau consilierul juridic din aparatul permanent al Consiliului local, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina, contractul de vânzare - cumpărare încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitanți, conform legii.

Art.5. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției juridice;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului;
- Oficiului agricol;
- D-lui Mocanu Dorel.

Președinte de ședință
Consilier,

dl. Bondoc Viorel

Gheorghe



Contrasemnează,
Secretar,

jr. Moldoveanu Elena

Câmpina, 26 septembrie 2019

Nr. 127

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 500

ANEXA NR. 1
la H. C. L. nr. 127
din 26 SEP 2019
Președintele sedinței,
Conducător,

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
	84,00 mp.	Mun. Campina
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT)

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1.	Cc	84.00		- imobilul este cu caracter agricol
2.				- perimetru
Total		84.00		

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp.)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 84.00 mp.
Suprafata din act = 84.00 mp.

Executant: GHEORGHIU ANDREI CIPRIAN

Inspector

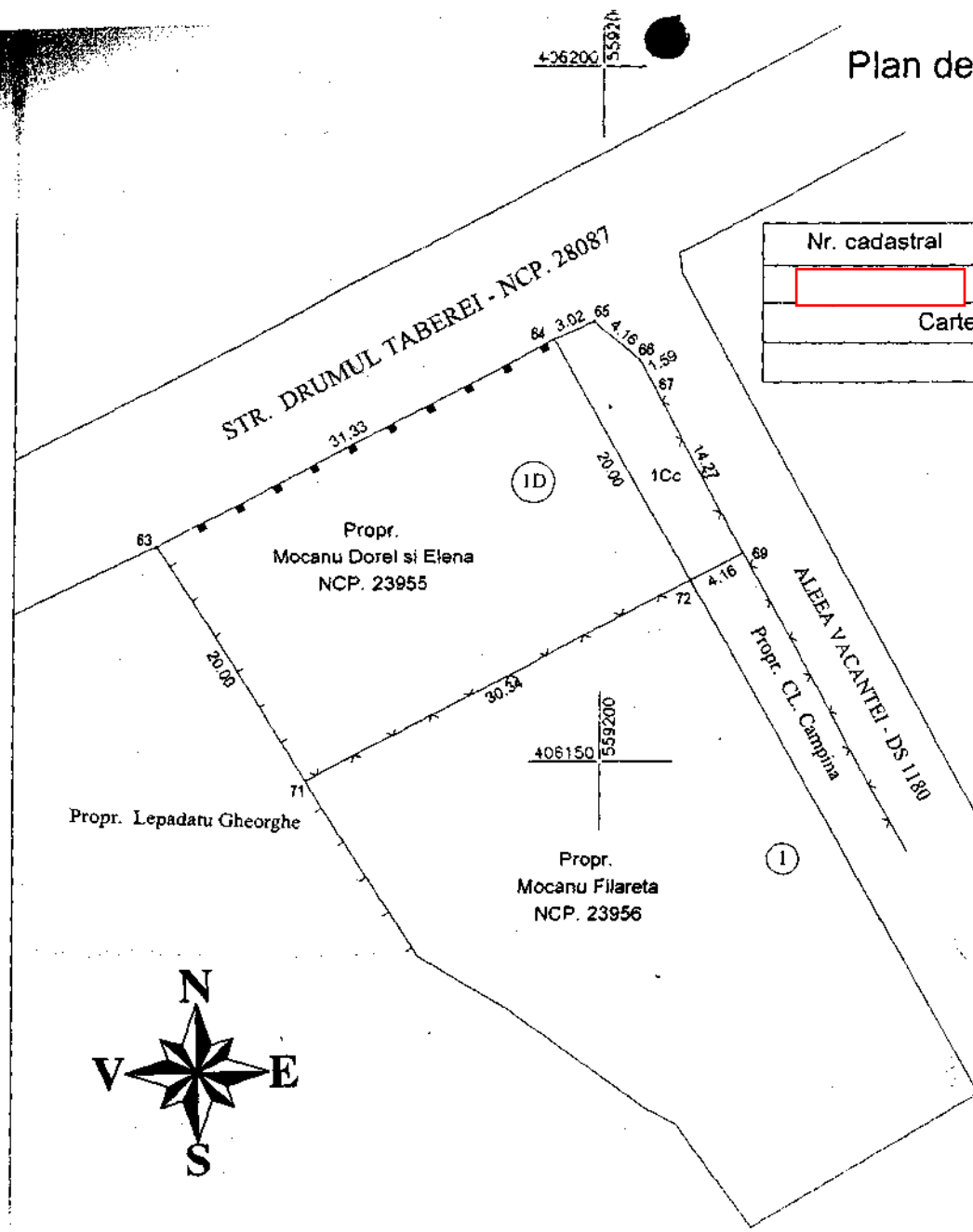
Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si a acestora cu realitatea

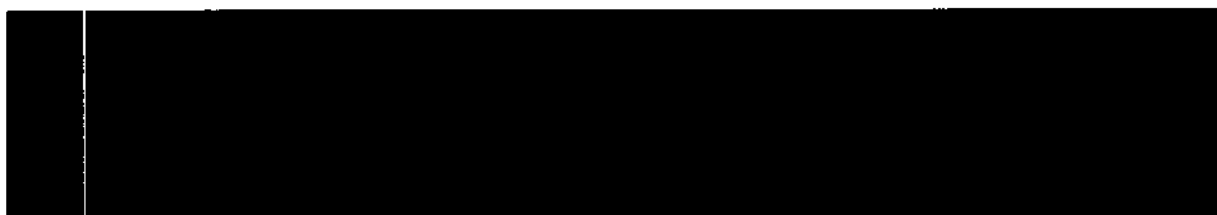
Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral



9928/19. APR. 2019
Semnatura si parafa
Directorul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova
INCUCU CONSTANT
Data
INSILIER GR. 14

Stampila BCPI





Sediu:	Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova
Contact:	Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379
CIF:	24636618
E-Mail:	ec.vconstantin@yahoo.com

ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 127
din 26 SEPT 2019
Președintele sedinței,
Consilier

RAPORT DE EVALUARE



Obiectiv: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 84 mp

Amplasament: mun. Campina, r. F.N.
jud. Prahova

Client: MUNICIPIUL CAMPINA

Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat

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

DATA : Iunie 2019

CAPITOLUL I - INTRODUCERE



1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan in suprafata de 84 mp.

Amplasament: mun. Campina, str. jud. Prahova.

Client/ Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul in mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, prin reprezentantul sau legal primar ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii.

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2018:

- SEV 100 - CADRU GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTAREA ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;

Data evaluării: 20.06.2019

Data emiterii raportului de evaluare: 24.06.2019

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii am utilizat:

Abordarea prin piata:

S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-au obtinut urmatoarele valori:

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN in suprafata de 84 mp	9.200	109

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN in suprafata de 84 mp	1.900	23



Opinia evaluatorului

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

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN în suprafață de 84 mp	9.200	109

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN în suprafață de 84 mp	1.900	23

Această alegere a avut în vedere următoarele argumente:

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

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





CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

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

Capitolul III – Prezentarea datelor

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

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI- Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

Capitolul VII- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI



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

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2018.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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



CAPITOLUL II – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

P.F.A. CONSTANTIN VALERICĂ cu sediul in mun. Campina, str. Muscelului, jud. Prahova, tel/fax : 0244 332 177, CIF RO 24636618, reprezentata de Constantin Valerică avand calitatea de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, specializari – EI, EPI si EBM, legitimatia nr. 11667 si Expert tehnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat

Client/Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA, cu sediul in mun. Campina, b-dul Culturii, nr. 18, jud. Prahova, CIF 2843272, prin reprezentantul sau legal primar ing. Tiseanu Horia Laurentiu.

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI (IN AFARA DE PROPRIETAR/CLIENT) : nu este cazul.

2.3. SCOPUL EVALUARII : in vederea vanzarii.

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

Obiectul evaluarii: teren intravilan in suprafata de 84 mp.

Amplasament: mun. Campina, str. jud. Prahova.

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2018:

- SEV 100 - CADRU GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTAREA ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata.

Valoarea „ – este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb”.

„ – este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ”.



„ – este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ”.

2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 20.06.2019, curs BNR: 1Euro = 4,7260 lei.

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 24.06.2019.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- **Inspectia proprietatii:** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, in data de 20.06.2019, in prezenta reprezentantului clientului.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evlauare;
- Selectarea tipului de valoarea estimate in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018

- SEV 100 - CADRUL GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTARE ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;
- Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
- Cursurile de schimb valutar BNR;
- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
- Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare, Plan de amplasament si delimitare a imobilului, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;



2.9. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze generale si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea :

Ipoteze:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda grantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea acelor inscrite in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar ;

Ipoteze speciale: nu este cazul;

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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



2.11. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - (SEV) ediția 2018**, ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport de evaluare.

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, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

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

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 20.06.2019, este cel afisat de BNR si anume 4,7260 lei/euro.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

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

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la Raport, este in mun. Campina, jud. Prahova, zona cu caracter rezidential , in vecinatati aflandu-se case de locuit, terenuri libere.

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

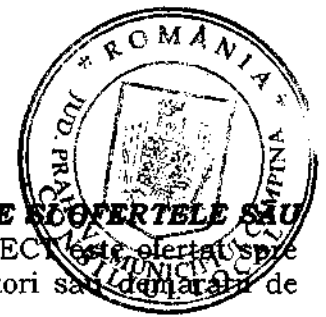
Proprietatea apartine **MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat**, cf : Extras de carte funciara pentru informare, Plan de amplasament si delimitare a imobilului, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare ;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata totala masurata: 84 mp;
- Categoria de folosinta: intravilan cc;
- Forma amplasamentului: aprox. regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: usoara inclinatie;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare de care dispune zona de amplasament sunt la hotar;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: covor vegetal, imprejmuit cu gard;
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat intr-o zona semicentrala a mun. Campina (cartier Voila). Terenul are deschidere la drum amenajat asfaltat.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: nu este cazul .

3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: nu este cazul.



3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): Nu este cunoscut in prezent daca Imobilul SUBIECT este oferit spre vanzare, sau daca exista un interes din partea unor potentiali cumparatori sau de acordarea de astfel de negocieri, pe piata libera.

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA PIETEI

4.1. ANALIZA CERERII

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

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenurile libere, situate in loc. Campina.

Pe piata din Campina exista cerere pentru imobile – terenuri libere, dar la preturi rezonabile si care satisfac nevoia eventualilor cumparatori.

4.2. ANALIZA OFERTEI

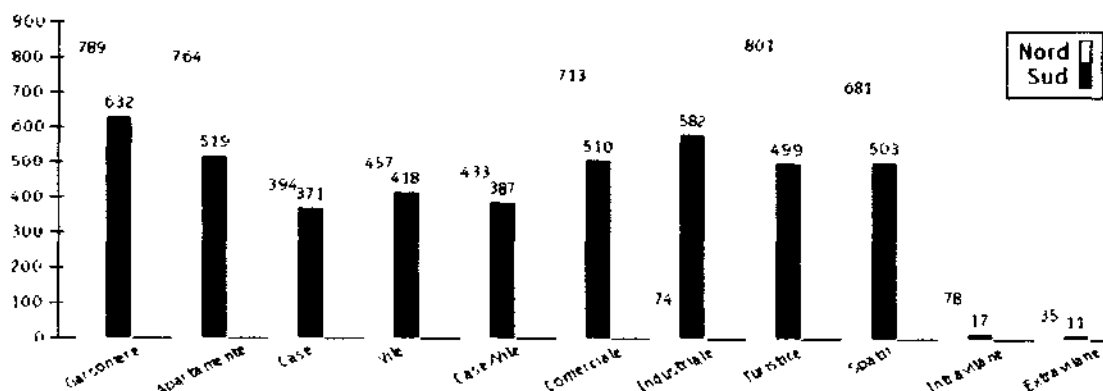
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferte cu terenuri libere in Campina sunt reduse, marea majoritate fiind ocupate de constructii.

Din analiza pietei, terenurile cu destinatie rezidentiala in zona analizata sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 25-30 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, forma si de utilitatile la care are acces.

Mai jos este o situatie cu media preturilor intravilane, la mun. Campina .

Media preturilor in euro/mp pe Valea Prahovei - 20 Jun 2019 / 08:33:08
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



Zona

Sinaia, Busteni, Azuga
Predeal, Rasnov, Bran

Zona Sud

Ploiesti, Paulesti, Baicoi, Scorteni, Mislea, Sirota, Baneasa
Valea Doftanei, Sotriile, Telega, Brebu, Poiana Campina,
Campina, Cornu, Provita, Breaza, Comarnic

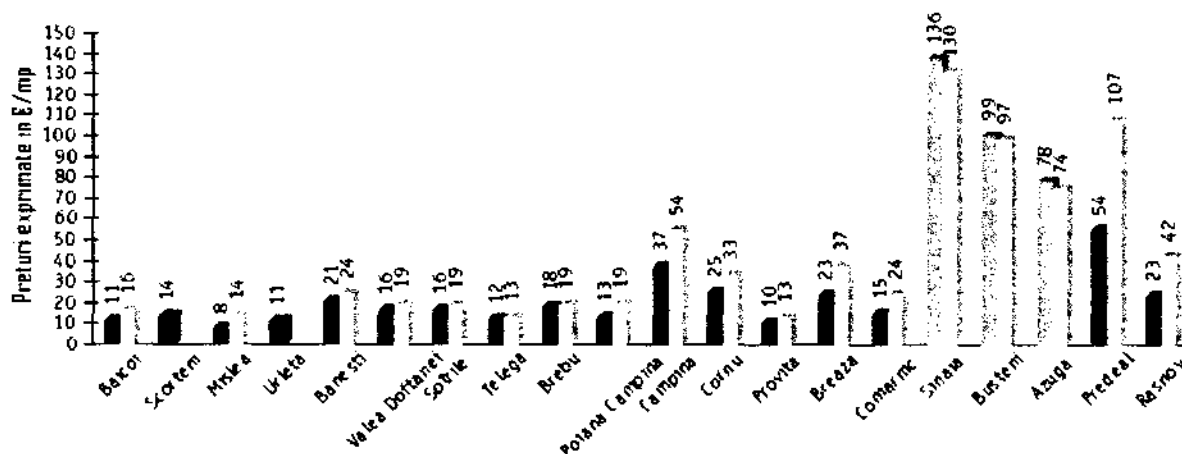


- Garsoniere: 789 €/m²;
- Apartamente: 764 €/m²;
- Case: 394 €/m²;
- Vile: 520 €/m²;
- Case/Vile: 491 €/m²;
- Spatii Comerciale: 713 €/m²;
- Spatii Industriale: 74 €/m²;
- Spatii Turistice: 886 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 715 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 78 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 35 €/m²;

- Garsoniere: 632 €/m²;
- Apartamente: 666 €/m²;
- Case: 412 €/m²;
- Vile: 444 €/m²;
- Case/Vile: 422 €/m²;
- Spatii Comerciale: 510 €/m²;
- Spatii Industriale: 220 €/m²;
- Spatii Turistice: 499 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 414 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 20 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 16 €/m²;

MEDIA preturilor la TERENURI INTRAVILANE pe 20 Jun 2019 / 08:55:22

Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



AURIU indica valori regasite in raport. ROSU indica valori normale, sub media din raport, iar VERDE indica valori peste medie

4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

In prezent oferta potentiala de terenuri libere intravilane este mai mica comparativ cu cererea existenta pe piata.

Cererea fiind mare, aceasta piata ar trebui considerata o piata a vanzatorilor cu preturi destul de mari pentru puterea de cumparare a locuitorilor, inasa pentru a beneficia de facilitatile acestei zone, pentru atingerea satisfactiei dorite, a prestigiului si a dorintei de intimitate, segmentul de populatie vizat, ar putea fi dispus sa plateasca pretul cerut, pret similar cu imobile



de acelasi fel dar din zone cotate ca fiind mai bune, mentinandu-se astfel valoarea indicata a proprietatilor.

La nivelul loc. Campina, la acest moment, nu se poate vorbi de o piata imobiliara functionala pe care sa se efectueze tranzactii regulate si care sa poata oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare al imobilelor de tip teren liber rezidential.

Numarul de tranzactii este redus, in marea lor majoritate fiind tranzactii fortuite, fara a indeplini conditia de marketing adecvat.

Se apreciaza ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren liber, la data prezentului raport de evaluare este o piata a cumparatorului.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea relatiilor dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piata imobiliara – “cea mai buna utilizare”, care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatilor imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire si va genera ipoteze de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca fiind «utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare».

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca 4 criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisa legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva si conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

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

Cea mai buna utilizare a terenului liber – este definita ca utilizarea unei proprietati in baza presupunerii ca parcela de teren este libera sau poate fi facuta libera prin demolarea oricaror imbunatatiri – pentru cazul de fata terenul liber nu reprezinta CMBU.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupne ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate utilizari care creeza valoare si evaluatorul poate incepe selectia de proprietati comparabile si apoi sa estimeze valoarea terenului.

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna schimbare actuala este considerata ca o utilizare interimara.



Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile, rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului, considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatilor, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productivitate
Rezidential	DA	DA	DA	DA
Comercial	DA	DA	NU	NU
Industrial	NU	NU	NU	NU

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate rezidentiala dar si intregirea proprietatii pentru loturile invecinate.

CAPITOLUL VI – EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimate avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimate prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respective pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similar, in scopul evaluarii prop. subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similar sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexele de mai jos sunt prezentate datele depre vanzari sau cotate ale unor loturi de teren similar sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii, categoria localitatii	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova
Zona din localitate in care este amplasat terenul	zona semicentrala rezidentiala - zona Voila	zona semicentrala rezidentiala - zona Voila	zona semicentrala rezidentiala - zona Voila
Suprafata terenului [mp];	1,843	1,000	296



Deschidere (ml)	16	14	la hotar
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	pe teren	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto (drum de servitute) amenajat neasfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	25.00	30.00	30.00
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	iunie 2019 / www.mervani.ro	iunie 2019 / www.lajumate.ro	iunie 2019 / www.olx.ro

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

In ANEXA NR. 1 este prezentata GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. In urma aplicarii ajustarilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a terenului subiect. Aceasta a fost estimata la : 9.200 LEI

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;
- precizia, prin care este masurata increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si corectiilor aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;
- cantitatea de informatii, care trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale;

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

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN in suprafata de 84 mp	9.200	109



NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN in suprafata de 84 mp	1.900	23

Opinia evaluatorului

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

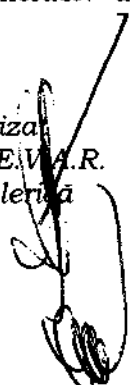
NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN in suprafata de 84 mp	9.200	109

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN in suprafata de 84 mp	1.900	23

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

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

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





ANEXA 1 - Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

		Elemente specifice tranzactiei			
Preț ofertă/vanzre	EURO/mp		25.00	30.00	30.00
Ajustare	%		-15%	-15%	-15%
Ajustare	EURO/mp		-3.75	-4.50	-4.50
Preț tranzacție	EURO/mp		21.25	25.50	25.50
Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriiasi	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		21.25	25.50	25.50
Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustare	EURO/mp		0%	0%	0%
Ajustare			0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		21.25	25.50	25.50
Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		21.25	25.50	25.50
Conditii de piata	l.z.an		recent	recent	recent
Ajustare	%		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Preț corectat	EURO/mp		21.25	25.50	25.50
Elemente specifice proprietatii					
Localizare: Zona amplasamentului		mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Zonare		zona semicentrala rezidentiala - zona Voila	zona semicentrala rezidentiala - zona Voila	zona semicentrala rezidentiala - zona Voila	zona semicentrala rezidentiala - zona Voila
Ajustare	%		0%	0%	0%
Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafata	mp	84	1,843	1,000	296
Ajustare	%		25%	20%	5%
Ajustare	EURO/mp		5.31	5.10	1.28



Deschiderea	ml	23.04	16		
<i>Ajustare</i>	%		0%		
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00		
Rețeaua edilitară (utilități)		la hotar	la hotar	pe teren	la hotar
<i>Ajustare</i>	%		0%	-10%	0%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	-2.55	0.00
Tipul drumului de acces		Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto (drum de servitute) amenajat neasfaltat
<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	10%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	2.55
Topografie (regulata/regulata/plan)		regulata - usoara inclinatie	regulata - plan	regulata - plan	regulata - plan
<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Destinatia (utilizarea terenului)		rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
Interdictii construire		cf. PUG (PUZ/PUD) - CMBU este pentru reintregirea proprietatii	NU	NU	NU
<i>Ajustare</i>	%		-25%	-25%	-25%
<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-5.31	-6.38	-6.38
Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp		0.00	-3.83	-2.55
Preț ajustat	EURO/mp		21.25	21.68	22.95
Ajustare totala procentuala bruta %			50%	55%	40%
Valoarea ajustarilor bruta (in valoare absolută)	EURO/mp		10.63	14.03	10.20
Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)	EURO/mp		0.40		
Preț final	EURO/mp		22.95		
Preț final rotunjit	EURO/mp		23.00		
	LEI/mp		109.00		



Pret oferta: Avand in vedere ca preturile comparabilelor sunt oferte expuse spre vanzare si variaza in functie de perioada expunerii pe piata, de abilitatile de negociere ale ambelor parti, precum si in functie de nivelul de tranzactionare si palierele valorice ale zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare este estimat de mine ca fiind de 15%, datorita pretului solicitat pe metru patrat, apropiat de un nivel tranzactionabil. Acest lucru s-a observat atat din discutiile directe cu proprietarii, cat si din informatiile publice existente pe piata.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de finantare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de vanzare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile pieței (Data tranzacției): nu au fost necesare ajustari;

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: nu au fost necesare ajustari;

Caracteristicile fizice si tehnice - Suprafata: am ajustat comparabilele pozitiv. Terenurile mai mari se vand mai greu. Piata nu recunoaste un procent exact pentru diferenta de suprafata, totul depinde de abilitatile de negociere a ambelor parti.

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Rețeaua edilitară (gaze, apă- canal, energie electric): am ajustat comparabila B negativ deoarece rețelele tehnico-edilitare de care dispune zona de amplasament sunt pe teren, spre deosebire de terenul subiect si comparabilele A si C care au aceste rețele la hotar . Corectia reprezinta contravaloarea cu avize, manopera, necesar de materiale pentru a efectua aceste lucrari.

Tipul drumului de acces : am ajustat comparabila C pozitiv deoarece accesul la acest teren se face prin intermediul unui drum amenajat neasfaltat, aceasta caracteristica facand ca terenul sa fie inferior subiectului si comparabilelor A si B .

Topografie (neregulata/regulata/plan) : nu au fost necesare ajustari

Destinatia (utilizarea terenului): nu au fost necesare ajustari;

Interdictii construire : am ajusta comparabilele negativ deoarece CMBU a terenului subiect, este reintregirea proprietatii ;

In concluzie $V_t = 23 \text{ Euro/mp}$
 109 Lei/mp

**Astfel : $23 \text{ Euro/mp} \times 84 \text{ mp} = 1.900 \text{ euro (rotunjit)}$
 $109 \text{ Lei/mp} \times 84 \text{ mp} = 9.200 \text{ lei (rotunjit)}$**

ANEXA 2 – LOCALIZARE



ANEXA 3 - PLANSĂ FOTO

