

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

HOTĂRÂRE

**privind vânzarea terenului proprietate privată a Municipiului Câmpina,
în suprafață de 80,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina,**

prin exercitarea dreptului de preemțiune de către

Având în vedere Referatul de aprobare nr.47.956/18 noiembrie 2021 al d-lor: Ene Bogdan-Constantin, Filip Costel, Raț Cosmin-Gicu și al d-nei Gheorghe Roxana-Elena - consilieri locali, prin care propun vânzarea terenului proprietate privată a Municipiului Câmpina, în suprafață de 80,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către

Ținând seama de:

- raportul nr.48.099/18 noiembrie 2021, întocmit de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.48.030/18 noiembrie 2021, întocmit de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.48.064/18 noiembrie 2021, întocmit de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.48.100/18 noiembrie 2021, întocmit de Serviciul urbanism și 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 General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.48.101/18 noiembrie 2021;

În conformitate cu prevederile:

- art.6, alin.(3) și art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.108, lit."e", art.129, alin.(1) și 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, cu modificările și completările ulterioare;

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

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă Raportul de evaluare întocmit pentru terenul proprietate privată a Municipiului Câmpina, în suprafață de 80,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina,

de evaluator autorizat membru titular A.N.E.V.A.R.- Constantin Valerică, ANEXA nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) - Aprobă vânzarea terenului proprietate privată a Municipiului Câmpina, în suprafață de 80,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, [redacted]

[redacted] Parcelă [redacted]
[redacted] aferent construcției, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted]
[redacted] identificat conform ANEXEI nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) - Aprobă prețul de vânzare a terenului menționat la alin.(1), de 81,47 euro/m.p.(plus T.V.A.), în baza Raportului de evaluare aprobat prin prezenta hotărâre.

(3) - Prețul de vânzare se plătește în lei, la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății.

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

Art.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.

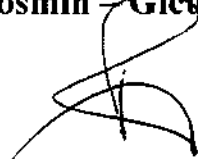
Art.4. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri [redacted]
[redacted] va fi notificat, acesta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.5. - 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, să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina, actul de vânzare în formă autentică, încheiat între această unitate administrativ - teritorială și solicitant, conform legii.

Art.6. - 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;
- [redacted]

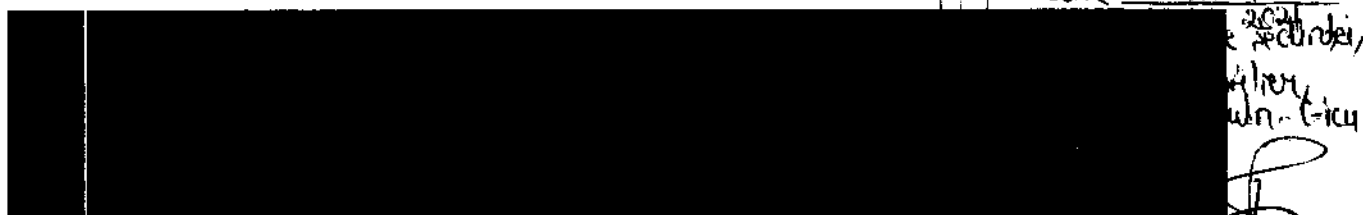
Președinte de ședință,
Consilier,
Raț Cosmin - Gicu



Contrasemnează,
Secretar General,
Moldoveanu Elena

12

Câmpina, 25 noiembrie 2021
Nr. 185



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

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN c.c. in suprafata de 80 mp

Amplasament: Mun. Campina,
Prahova



Client: MUNICIPIUL CAMPINA
Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA

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



DATA: IULIE 2021

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan c.c. in suprafata de 80 mp.

Amplasament: Mun. Campina, [] nr. cadastral []

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

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 18874 din 09.07.2018, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii, conform:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2020, compuse din:
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării: 18.06.2021

Data emiterii raportului de evaluare: 08.07.2021

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii am utilizat - *Abordarea prin piata:*
S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-au obtinut urmatoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 80 mp	32.080	401

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 80 mp	6.518	81,47

Concluzia asupra valorii

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 80 mp	32.080	401

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 80 mp	6.518	81,47

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 comerciala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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



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 semnificative si ipoteze speciale semnificative
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Declaratia de conformitate
Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
Descrierea situatiei juridice
Descrierea terenului
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare
Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si oferte 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 cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- ✓ Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- ✓ 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) ediția 2020.
- ✓ 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, nr. 40, jud. Prahova, tel/fax : 0244 332 177, CIF RO 24636618, reprezentata de Constantin Valerica avand calitatea de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, specializari – EI, EPI si EBM, legitimatia nr. 11667 si Expert ethnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNA TI

Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA – domeniul Privat

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

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNA TI (IN AFARA DE PROPRIETAR/ CLIENT) :

2.3. SCOPUL EVALUARII : in vederea vanzarii.

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

Obiectul evaluarii: teren intravilan c.c. in suprafata de 80 mp.

Amplasament: Mun. Campina,

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 18874 din 09.07.2018, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoareade piata" conform :

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2020, compuse din:
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat 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: 18.06.2021, curs BNR: 1Euro = 4,9250 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 08.07.2021.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- **Inspectia proprietatii:** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, in data de 18.06.2021, in prezenta reprezentantului clientului, dl Hodoboc Daniel.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor special specific obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2020, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
 - Cursurile de schimb valutar BNR;
 - Verificarile si constatările 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 nr. 18874 din 09.07.2018, document anexat in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

Ipoteze semnificative:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- 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 celor inscrise 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 semnificative: la data inspectiei pe terenul subiect este edificata o cladire (S+P+E+M) in suprafata de 263 mp, ce nu face obiectul prezentului raport de evaluare;

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

Publicarea, partial sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea 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. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2020, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

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

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 18.06.2021, curs BNR: 1Euro = 4,9250 lei.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

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

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la Raport, este in Mun. Campina, [redacted] jud. Prahova, nr. [redacted] zona cu caracter comerciala si rezidential, in vecinatati aflandu-se cladiri cu destinatie comerciala si cladiri rezidentiale.

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine MUNICIPIULUI CAMPINA – domeniul Privat, cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. 18874 din 09.07.2018, document anexat in copie prezentului raport de evaluare;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata masurata: 80 mp ;
- Categoria de folosinta: intravilan c.c;
- Forma amplasamentului: aprox regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plan;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare : apa – canal, energie electrica, gaze, sunt pe teren;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona comerciala, accesul la acesta se face direct din drum amenajat asfaltat, str. cu o deschidere de 6,20 ml.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: zona comerciala si rezidentiala, trafic redus, zona nepoluata.

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

3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): Exista cerere de cumparare din partea

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.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru terenurile libere, situate în loc. Campina.

Pe piața din Campina există cerere pentru imobile – terenuri libere, dar la prețuri rezonabile și care satisfac nevoia eventualilor cumpărători.

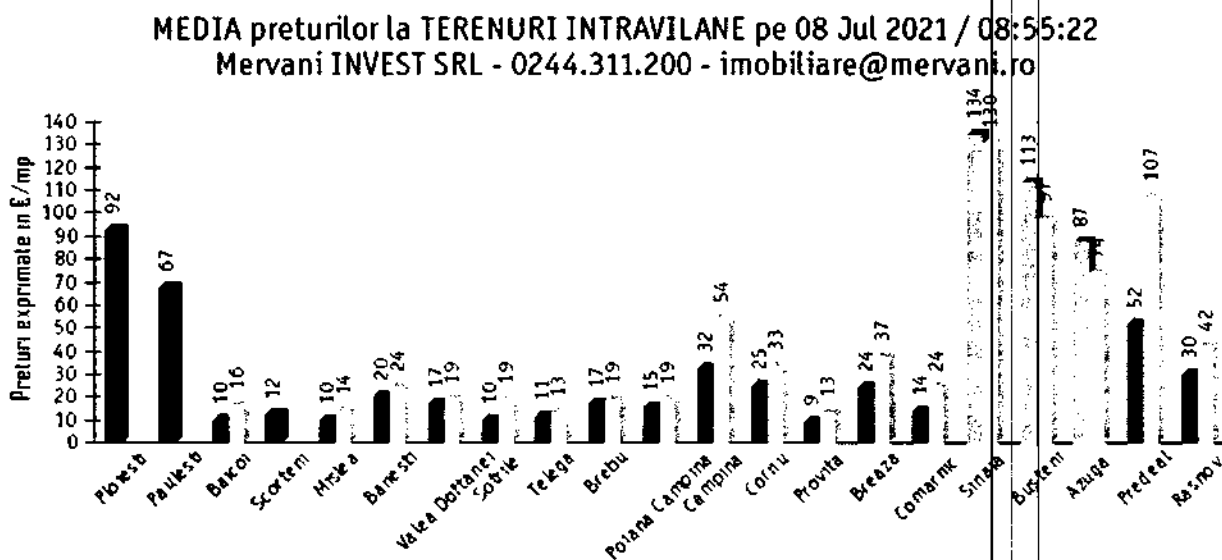
4.2. ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferte cu terenuri libere în Campina sunt reduse, marea majoritate fiind ocupate de construcții.

Din analiza pieței, terenurile cu destinație comercială în zona analizată sunt oferite pe piața la prețuri cuprinse între 46-64 euro/mp în funcție de amplasament, dimensiuni, formă și de utilitățile la care are acces.

Mai jos este o situație cu media prețurilor intravilane, în Mun. Campina, conform www.mervani.ro



AURIU indică valori regasite în raport ROSU indică valori normale, sub media din raport, iar VERDE indică valori peste medie.

4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

În prezent oferta potențială de terenuri libere intravilane este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață.

Cererea fiind mare, această piață ar trebui considerată o piață a vânzătorilor cu prețuri destul de mari pentru puterea de cumpărare a locuitorilor, însă pentru a beneficia de facilitățile acestei zone, pentru atingerea satisfacției dorite, a prestigiului și a dorinței de intimitate, segmentul de populație vizat, ar putea fi dispus să plătească prețul cerut, preț similar cu imobile de același fel dar din zone cotate ca fiind mai bune, menținându-se astfel o valoare ridicată a proprietăților.

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 comercial.

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

Se apreciaza ca piata proprietatilor comerciale din zona analizata, la data prezentului raport de evaluare este o piata a cumparatorului, avand in vedere incertitudinea create de criza COVID-19.

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 aplicarii testelor pentru fiecare potentiala utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legala si posibilitatea fizica a utilitatilor analizate reduc numarul de variante de utilizare a proprietatii subiect.

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

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

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

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

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

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

Utilizare analizata	Criterii CMBU			Maximum productivitate
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila finaciar	
Rezidential	DA	DA	NU	NU
Comercial	DA	DA	DA	DA
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 comerciala.

CAPITOLUL VI-EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respectiv 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 similare, in scopul evaluarii prop. subiect.

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

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre 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.

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 : 6.518 euro ~ 32.080 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.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 80 mp	32.080	401

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 80 mp	6.518	81,47

Concluzia asupra valorii

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 80 mp	32.080	401

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 80 mp	6.518	81,47

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 comerciala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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



ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Evaluare teren in suprafata totala de 80 mp, categoria de folosinta intravilan curti constructii.

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Campina, PH	Campina, PH	Campina, PH
Zona din localitate in care este amplasat terenul	central	central	central
Suprafata terenului [mp];	500	337	414
Deschidere (m)	50	16	9.1
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	64	46	60
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	iulie 2021 – www.homezz.ro	iulie 2021 – www.mervani.ro	iulie 2021 – www.olx.ro

*Proprietarii au fost contactati telefonic pentru detalii

Nr. crt.	Elemente de comparație	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
			Elemente specifice tranzacției			
0	Preț ofertă/vanzre	EURO/mp		64	46	60
	<i>Ajustare</i>	%		-5%	-5%	-5%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-3,20	-2,30	-3,00
	Preț tranzacție	EURO/mp		60,80	43,70	57,00
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chirieasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		60,80	43,70	57,00
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>			0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		60,80	43,70	57,00
3	Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		60,80	43,70	57,00
4	Conditii de piata	l.z.an		recent	recent	recent
	<i>Ajustare</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		60,80	43,70	57,00
	specifice proprietatii			Elemente		
5	Localizare: Zona amplasamentului		Campina	Campina	Campina	Campina
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
6	Zonare		centrala	similar	mult mai slaba	similar
	<i>Ajustare</i>	%		0%	25%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	10,93	0,00
7	Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafata	mp	80,00	500	337	414
	<i>Ajustare</i>	%		10%	10%	10%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		6,08	4,37	5,70
8	Deschiderea	m	6,20	50	16	9,1
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00

9			energie electrica, apa-canal, gaze - pe teren	la hotar	la hotar	la hotar
	Rețeaua edilitară (utilitati)					
	Ajustare	%		14%	19%	15%
	Ajustare	EURO/mp		8,51	8,30	8,55
10	Tipul drumului de acces		amenajat asfaltat	similar	similar	similar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
11	Topogarfie (neregulata/regulata/plan)		regulata/plan	comparabil	comparabil	comparabil
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
12	Destinatia (utilizarea terenului)	comercial/industrial/rezidential	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
	Ajustare	%		10%	10%	10%
	Ajustare	EURO/mp		6,08	4,37	5,70
13	Interdictii construire		NU	NU	NU	NU
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp		20,67	27,97	19,95
	Preț ajustat	EURO/mp		81,47	71,67	76,95
	Ajustare totala procentuala bruta %			34%	64%	35%
	Suma ajustarilor bruta (in valoare absoluta)	EURO/mp		20,67	27,97	19,95
	Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)	EURO/mp		0,34		
	Pret final	EURO/mp	81,47			
	Preț final rotunjit	EURO/mp	81,47			
		LEI/mp	401			

Prezentare ajustari:

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 fiind stabilit din discutiile cu proprietarii.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de finanțare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de vanzare: nu au fost necesare ajustari;

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

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: am ajustat comparabila B pozitiv terenul fiind amplasata intr-o zona considerata mai slaba; Piata recunoaste o diferenta de pret de 10 eur/mp (dupa negociere), raportata la aceasta caracteristica; S-a comparat B cu C ce difera doar prin aceasta caracteristica;

Caracteristicile fizice si tehnice : am ajustat comparabilele pozitiv avand o suprafata mai mare decat cea a imobilului subiect;

Deschidere: Nu s-au efectuat corectii pentru deschidere, deoarece piata nu recunoaste acest lucru, toate cele trei comparabile sunt conforme cu Regulamentul general de urbanism ;

Reteaua edilitară (gaze, apă- canal, curent electric): am ajustat pozitiv comparabilele deoarece terenul subiect are efectuate toate bransamentele la retelele tehnico-edilitare de care dispune zona de amplasament ; Corectia reprezinta contravaloarea cu proiecte, avize, necesar de materiale, manopera pentru efectuarea acelor tipuri de lucrari; S-a estimat un cost de ~ 4.000 euro pentru efectuarea acestor lucrari. Valoarea a fost raportata la suprafata fiecarui teren;

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari;

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

Destinatia (utilizarea terenului): am ajustat comparabile pozitiv avand destinatie rezidentiala, fata de imobilul subiect care este comercial;

Interdictii construire : nu au fost necesare ajustari;

Total valoare teren = 81,47euro/mp x 80 mp = 6.518 euro

401 lei/mp x 80 mp = 32.080 lei

ANEXA 3 – PLANSĂ FOTO



LOCALIZARE



homeZZ.ro Teren in Campina,central,plat,500 mp,ideal constructie casa 1365620.html

homeZZ.ro

Joburi disponibile Autentificare Creare Cont Ajutor + ADĂUGĂ ANUNȚ

Vezi gama de produse!

at your side

VÂNZARE Teren: 600 mp

Teren in Campina,central,plat,500 mp,ideal constructie casa

32.000 EUR 1365620

Simagii

homezz.ro/teren-in-campina-central-plat-500-mp-ideal-constructie-casa-1365620.html

10:11 AM 06.10.21

homeZZ.ro Teren in Campina,central,plat,500 mp,ideal constructie casa 1365620.html

homeZZ.ro

Joburi disponibile Autentificare Creare Cont Ajutor + ADĂUGĂ ANUNȚ

Zona	Central	Suprafata teren	500 m ²	Tip teren	Construibil
Statificarea teren	Intravilan	Front strada	50 m	Comun din cartierul	1.5%
Utilități:	Curent, Apă, Canalizare, Gaz				
✓ Preț negociabil		✓ Construcție pe teren			

Vand teren in Campina, zona centrala, aproape de Piata Centrala, zona linistita, acces din drum asfaltat:

- are 500 mp, forma patrata, deschidere pe 3 laturi la drum asfaltat,
- are toate utilitatile la limita de hotar (gaze, apa, curent) apa este trasa pe teren,
- pe teren se afla o constructie modesta care poate fi folosita in avantajul unei viitoare constructii,
- din cei 500 mp existenti, 300 mp impreuna cu acea constructie sunt proprietate iar diferenta de 200 mp sunt inchiriate de la primarie,
- pret: 32 000 euro, negociabil dupa vizionare

- Agentia Imobiliara Casa Edan - comision cumparator 1.5%,
- Intocmim Certificat de Performanta Energetica in 24 ore - cel mai mic pret;
- Evaluari imobiliare (evaluator autorizat ANEVAR);
- Program de lucru: Luni - Vineri, orele 10:00 - 18:00;

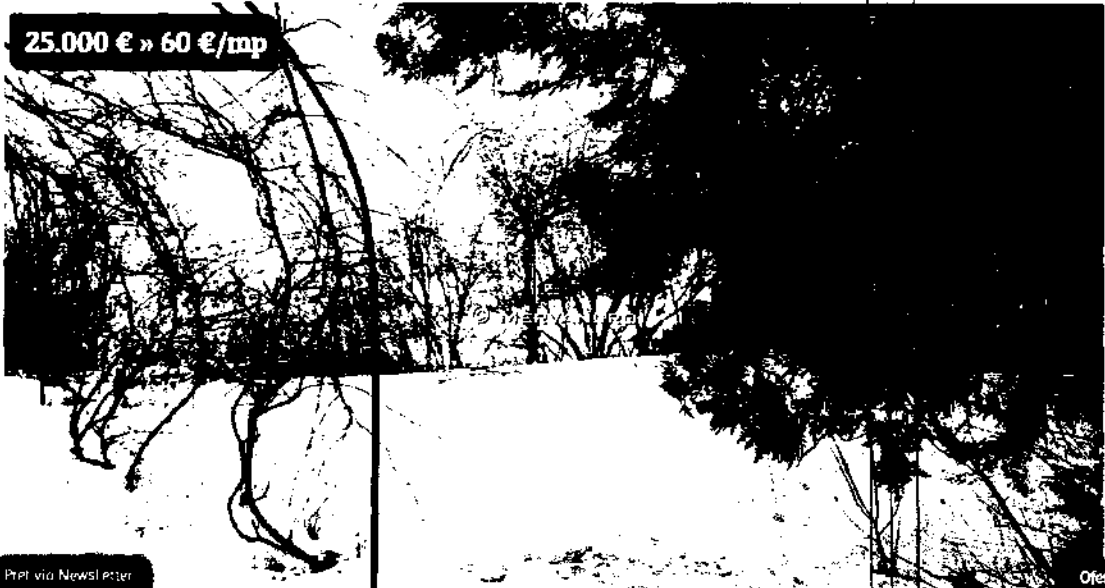
10:13 AM 06.10.21

Facebook | (5 hectite) - ecvconstantin@ya | Teren de vanzare - Campina | Google Maps | imobiliarer.mervan.ro/details.php?id=54021

TEREN INTRAVILAN DE VANZARE IN CAMPINA , ZONA CENTRALA

Cod: **X39EC**

25.000 € » 60 €/mp



Alerta Pret via Newsletter

Oferte recente

11:45 AM
06.11.21

Facebook | (5 hectite) - ecvconstantin@ya | Teren de vanzare - Campina | Google Maps | imobiliarer.mervan.ro/details.php?id=54021





POLOSINTA:	CURTI CONSTRUCTII
SUPRAFATA:	414,00 MP
DESCHIDERE:	9,10 ML

UTILITATI: APA, CANALIZARE, GAZE, CURENT ELECTRIC

Teren intravilan de vanzare in Campina, zona Centrala (Teren intravilan 414 mp Campina)

Teren de vanzare, situat in zona Centrala a localitatii, cu suprafata de **414 mp** si o deschidere de **9,10 ml**.

Utilitati: Apa, gaz, electricitate si canalizare, toate la limita proprietatii.

Alerta Pret via Newsletter

Oferte recente

11:45 AM
06.11.21



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campina

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară [redacted] Campina

Nr. cerere 18874
Ziua 09
Luna 07
Anul 2018

Cod verificare



100059024276

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Campina [redacted]

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	[redacted]	80	Teren imprejmuit; Construcția C1 înscrisă în [redacted]

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18874 / 09/07/2018		
Act Administrativ nr. Hotarare nr.65, din 26/04/2018 emis de Consiliul Local al Mun.Campina:		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege. cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
18874 / 09/07/2018		
Act Administrativ nr. 420970, din 01/08/2018 emis de MINISTERUL JUSTITIEI, OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI; Act Administrativ nr. Act aditional nr.17394, din 01/06/2018 emis de Primaria Mun.Campina; Act Administrativ nr. Proces Verbal de receptie la terminarea lucrărilor nr.24519, din 30/11/2017 emis de Primaria Mun.Campina; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.18050, din 01/11/2001 emis de Primaria Mun.Campina;		
C1	Înscrierea provizorie, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 [redacted]	A1

Carte Funciară Nr. [redacted] comuna/Oraș/Municipiul [redacted]

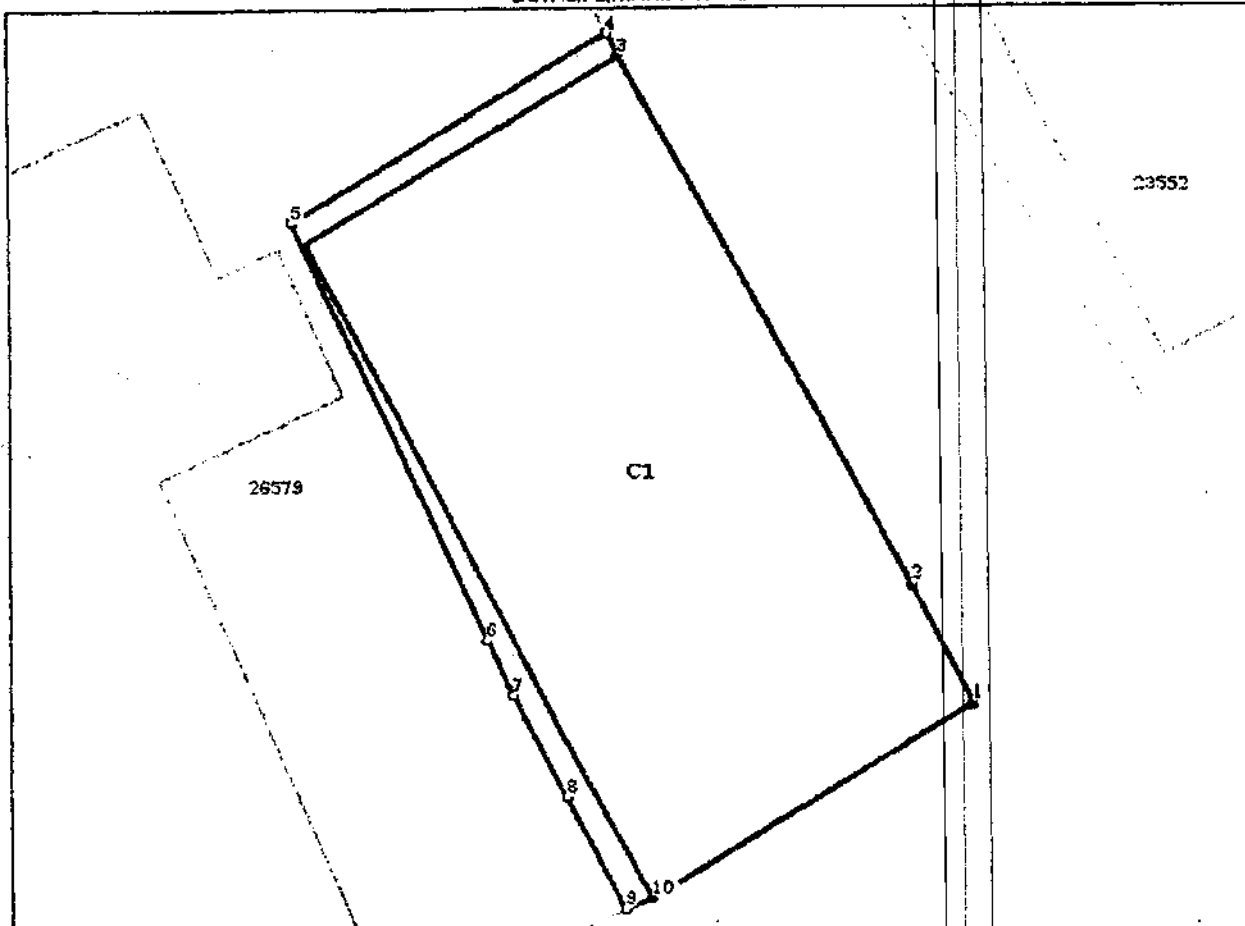
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[redacted]	80	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	80	[redacted]			

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.154
2	3	9.776
3	4	0.412
4	5	6.09
5	6	7.465
6	7	0.971

CONFORM CU
ORIGINALA

Carte Funciară N Comuna/Oras/Municipiu

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	1.864
8	9	2.05
9	10	0.475
10	1	6.199

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 256 RON, -Chitanța internă nr.245447/09-07-2018 în suma de 60, Chitanța internă nr. 246423/29-08-2018 în suma de 196, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 242.

Data soluționării,
30-08-2018

Data eliberării,
31 AUG 2018

Asistent Registrator,
ALEXANDRA MARIA CRISTINA
NUTULESCU

(parafă și semnătura)

NUTULESCU ALEXANDRA
MARIA CRISTINA
ASISTENT REGISTRATOR PRINCIPAL

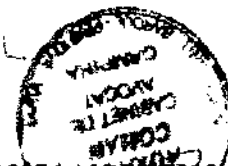
Referent,

GHERGHELENA VIRGINIA
(parafă și semnătură)





100059024276

CONFORM CU
ORIGINALUL

Incheiere Nr. 18874 / 05.07.2018

ANCPI
OFICIUL NATIONAL AL
PUBLICITATII IMOBILIARE
SI CADASTRULUIOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campina

Dosarul nr. [REDACTED]

INCHEIERE Nr. 18874**Registrator:** MARIANA NUTULESCU**Asistent:** ALEXANDRA MARIA CRISTINA
NUTULESCU

Asupra cererii introduse de [REDACTED] domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.Adresa nr.13337/14-05-2018 emis de Primaria Mun.Campina;
- Act Administrativ nr.Contract de concesiune nr.18050/01-11-2001 emis de Primaria Mun.Campina;
- Act Administrativ nr.Autorizație de construire nr.54/30-12-2005 emis de Primaria Mun.Campina;
- Act Administrativ nr.420970/01-08-2018 emis de MINISTERUL JUSTITIEI-OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI;
- Act Administrativ nr.Act aditional nr.17394/01-06-2018 emis de Primaria Mun.Campina;
- Act Administrativ nr.Proces Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.24519/30-11-2017 emis de Primaria Mun.Campina;
- Hotarare Judecatoreasca nr.Sentinta comerciala nr.11886/20-07-2011 emis de Tribunalul Bucuresti;
- Act Administrativ nr.Hotarare nr.65/26-04-2018 emis de Consiliul Local al Mun.Campina;
- Hotarare Judecatoreasca nr.Sentinta civila nr.588/25-01-2013 emis de Tribunalul Bucuresti;
- Act Administrativ nr.Adresa nr.14002/21-05-2018 emis de Primaria Mun.Campina;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 256 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.245447/09-07-2018 in suma de 60,Chitanta interna nr.246423/29-08-2018 in suma de 196

pentru serviciul avand codul 211, 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 28102;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea [REDACTED] sub B.1 din cartea funciara [REDACTED] UAT Câmpina;
- se inscrie provizoriu dreptul de CONCESIUNE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea [REDACTED] sub C.1 din cartea funciara [REDACTED] UAT Câmpina;
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara [REDACTED] UAT Câmpina;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL CAMPINA - DOMENIUL PRIVAT

[REDACTED]

STOICESCU DOINA

CONFORM CU
ORIGINALA

Incheiere Nr. 188/14 / 08-07-2018

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Campina, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

30-08-2018

Registrator,

MARIANA NUTULESCU

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

ALEXANDRA MARIA CRISTINA
NUTULESCU

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

NUTULESCU MARIANA
REGISTRATOR COORDONATOR

NUTULESCU ALEXANDRA
MARIA CRISTINA
ASISTENT REGISTRATOR PRINCIPAL

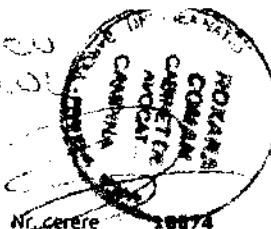


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campina

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. Cămpina

CONFORM CU
ORIGINEA LO



Nr. Cerere 18874
Ziua 09
Luna 07
Anul 2018

Cod verificare



100059024276

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	 	Loc. Cămpina Nr. 	S. construita la sol: 74 mp; Spațiu prestări servicii (S+P+E+M) cu Sc subsol = 74.00mp, Sc parter = 63.00 mp, Sc etaj = 63.00mp, Sc mansarda = 63.00mp și Sc desf. (S+P+E+M) = 263.00mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18874 / 09/07/2018		
Act Administrativ nr. Adresa nr.14002, din 21/05/2018 emis de Primaria Mun.Campina; Act Administrativ nr. Proces Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.24519, din 30/11/2017 emis de Primaria Mun.Campina; Hotarare judecatoreasca nr. Sentinta comerciala nr.11886, din 20/07/2011 emis de Tribunalul Bucuresti; Act Administrativ nr. Act additional nr.17394, din 01/06/2018 emis de Primaria Mun.Campina; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr.54, din 30/12/2005 emis de Primaria Mun.Campina; Hotarare judecatoreasca nr. Sentinta civila nr.588, din 25/01/2013 emis de Tribunalul Bucuresti; Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.18050, din 01/11/2001 emis de Primaria Mun.Campina; Act Administrativ nr. Adresa nr.13337, din 14/05/2018 emis de Primaria Mun.Campina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) TOMA NICOLAE	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

2274024 CU
ORIGINALA

Carte Funciară [redacted] Comuna/Oraș/Municipiul [redacted]

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	[redacted]	construcții administrative și social culturale	74	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 74 mp; Spatiu prestări servicii (S+P+E+M) cu Sc subsol = 74.00mp, Sc parter = 63.00mp, Sc etaj = 63.00mp, Sc mansarda = 63.00mp și Sc desf. (S+P+E+M) = 263.00mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 256 RON, -Chitanta internă nr. 245447/09-07-2018 în sumă de 60, Chitanta internă nr. 246423/29-08-2018 în sumă de 196, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 242.

Data soluționării,

30-08-2018

Data eliberării,

30-08-2018

Asistent Registrator,

ALEXANDRA MARIA CRISTINA
NUTULESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

CHERGAN ELENA VIRGINIA
(parafa și semnătura)
REFERENT

NUTULESCU ALEXANDRA
MARIA CRISTINA
ASISTENT REGISTRATOR PRINCIPAL



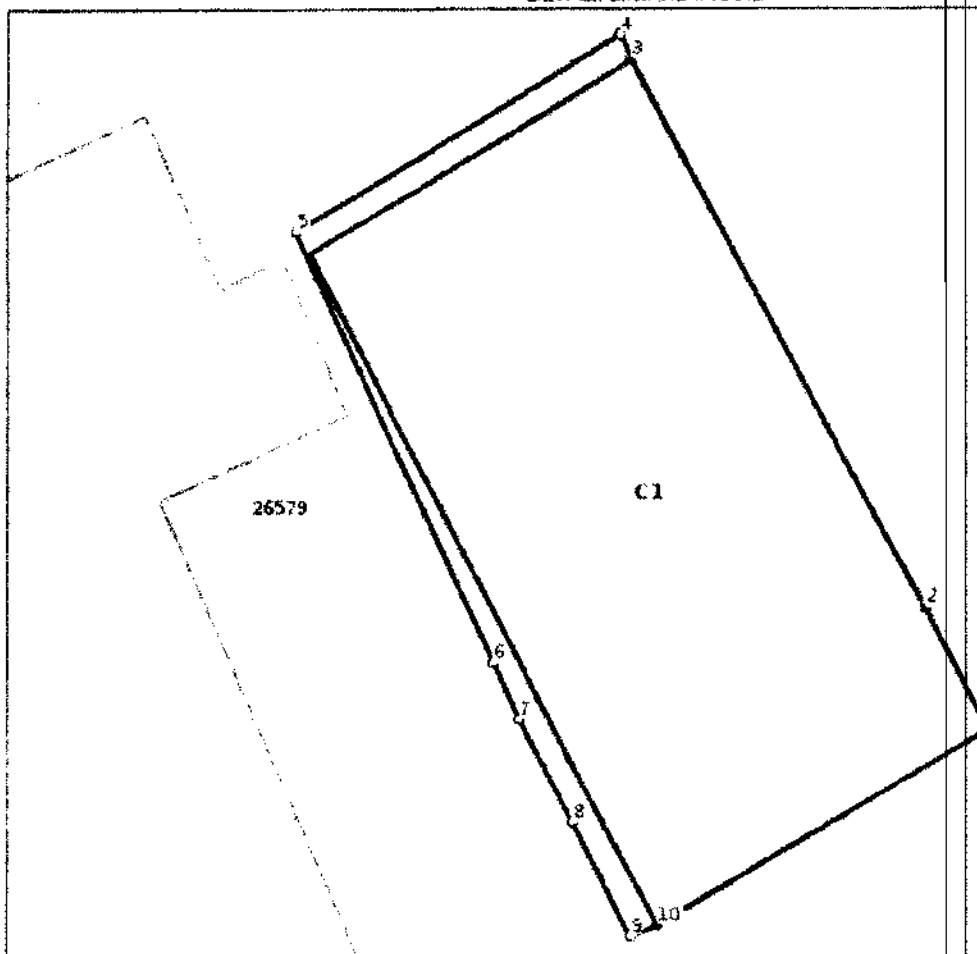
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
[redacted]	80	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



ANEXA UR2
la H.C.L. nr. 485
din 25 NOIEMBRIE 2001
Președintele sedinței,
Concluzii
Raf. Cărnăuș - Băicuș

26579

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	80	[redacted]			

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.154
2	3	9.776
3	4	0.412
4	5	6.09
5	6	7.465
6	7	0.971