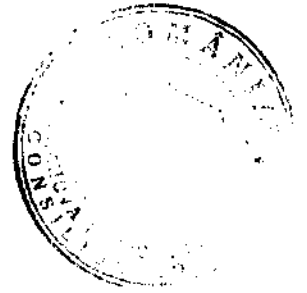


CONSILIUL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA  
JUDEȚUL PRAHOVA



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică  
a terenului în suprafață de 122,00 m.p.,  
situat în Municipiul Câmpina, str.Frații Golești, f.nr.,  
T 83, Parcela Cc 996, Nr.cadastral 27697

Având în vedere expunerea de motive nr.69.267/21 septembrie 2017 a membrilor Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 122,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Frații Golești, f.nr., T 83, Parcela Cc 996, Nr.cadastral 27697;

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.69.268/21 septembrie 2017, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.69.269/21 septembrie 2017, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- raportul 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.69.270/21 septembrie 2017;

În conformitate cu prevederile:

- art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."b" și art.123, alin.(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată;

În temeiul art.115, alin.(1), lit."b", coroborat cu art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată,

**Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.**

**Art.1.(1)** - Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 122,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Frații Golești, f.nr., T 83, Parcela Cc 996, Nr.cadastral 27697.

**(2)** - Terenul se identifică conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.(1)** - Prețul minim de pornire a licitației este echivalentul în lei a 49 euro/mp (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** - Prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu - euro, din ziua efectuării plății.

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

**Art.3.** - Cu organizarea și desfășurarea licitației se va ocupa comisia stabilită prin H.C.L. nr.97/28 iulie 2016, modificată și completată.

**Art.4.** – Se împuternicește d-na Voicu Monica – șef Serviciu juridic, contencios, resurse umane, asociații de proprietari sau dl.Olărașu Laurențiu – Petre – consilier juridic în cadrul Aparatului permanent al Consiliului local să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina contractul de vânzare – cumpărare între Municipiul Câmpina și solicitant.

**Art.5.** – Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 180 de zile calendaristice nu s-a finalizat vânzarea.

**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;
- Componentei Comisiei stabilită prin H.C.L. nr.97/28 iulie 2016, modificată și completată;
- Oficiului agricol.

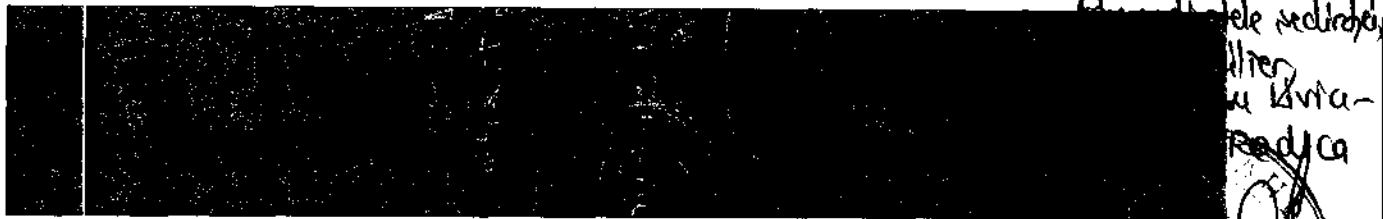
Președinte de ședință,  
Consilier,  
d-na Lupu Livia - Rodica

Contrasemnează,  
Secretar,  
jr.Moldoveanu Elena

**Câmpina, 28 septembrie 2017**  
**Nr. 160**



ANEXA NR. 2  
la H. C. L. nr. 160  
din 28 SEPT 2017



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



# RAPORT DE EVALUARE

**Obiectiv:** TEREN INTRAVILAN C.C. in suprafata de 122 mp

**Amplasament:** mun. Campina, str. Fratii Golesti, nr.FN, jud. Prahova,  
nr. cad. 27697

**Client:** MUNICIPIUL CAMPINA

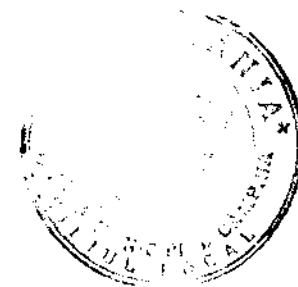
**Destinatar:** MUNICIPIUL CAMPINA

**Proprietar:** MUNICIPIUL CAMPINA - domeniul Privat

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

**DATA : IULIE 2017**

## CAPITOLUL I - INTRODUCERE



### 1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul evaluării:** TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 122 MP.

**Amplasament:** mun. Campina, str. Fratii Golesti, nr.FN, jud. Prahova, nr. cad. 27697.

**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 2017:**

- 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:** 27.07.2017

**Data emiterii raportului de evaluare:** 03.08.2017

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 IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 122 MP	27.328	224

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 122 MP	5.978	49

## Opinia evaluatorului

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

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 122 MP	27.328	224

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 122 MP	5.978	49

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare, teren destinat anexelor gospodaresti (garaje, magazii, etc.) sau constructiilor de mici dimensiuni, cu caracter provizoriu;

- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;

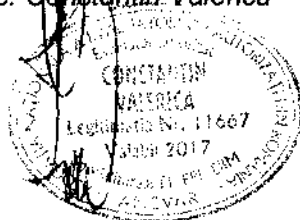
-Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.

-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 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 2017.
- ✓ 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 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 CC IN SUPRAFATA DE 122 MP.

**Amplasament:** mun. Campina, str. Fratii Golesti, nr.FN, jud. Prahova, nr. cad. 27697.

### **2.5. TIPUL VALORII :** “Valoarea de piata” conform :

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2017

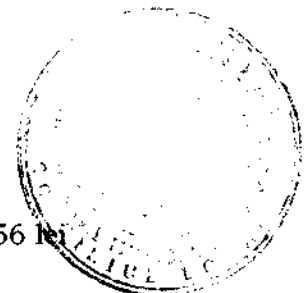
- SEV 100 - CADRU GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 – RAPORTAREA ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;

*“ 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”.*



## **2.6. DATA EVALUARII**

**Data efectiva a opiniei asupra valorii:** 27.07.2017, curs BNR: 1Euro = 4,5656 lei

**Data raportului :** Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 03.08.2017.

## **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 27.07.2017, in prezenta reprezentantului clientului.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare 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**

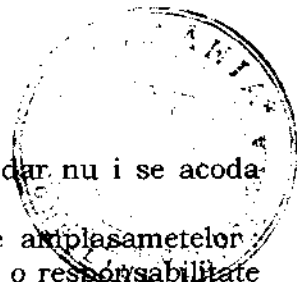
Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2017

- 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;
- 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, 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:

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

## **2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

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

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele care au calitatea de destinatar atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor părți din acesta, fără 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 2017**, 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, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## **2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA**

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării 27.07.2017, este cel afisat de BNR si anume 4,5656 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, str. Fratii Golesti, nr.FN, jud. Prahova, nr. cad. 27697, zona cu caracter rezidential centrala (zona Notariatelor), in vecinatati aflandu-se case de locuit dar si blocuri P+4, cladiri comerciale si administrative.

### **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: 122 mp ;
- Categoria de folosinta: intravilan CC;
- Forma amplasamentului: neregulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plana;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare de care dispune zona de amplasament sunt la hotar;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul;
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat intr-o zona centrala a mun. Campina (zona Notariatelor) zona rezidentiala cu blocuri de locuit. Terenul are acces direct din strada Fratii Golesti, prin intermediul drumului de acces ce duce in parcare blocurilor din vecinatate.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: nu este cazul.
- Nota : Datorita suprafetei si a formei neregulate pe teren nu se poate obtine nici un fel de autorizatie de constructie din punct de vedere al PUG, PUZ, POT, CUT.

### **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 ofertat spre



vanzare, sau daca exista un interes din partea unor potentiali cumparatori sau demararii 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

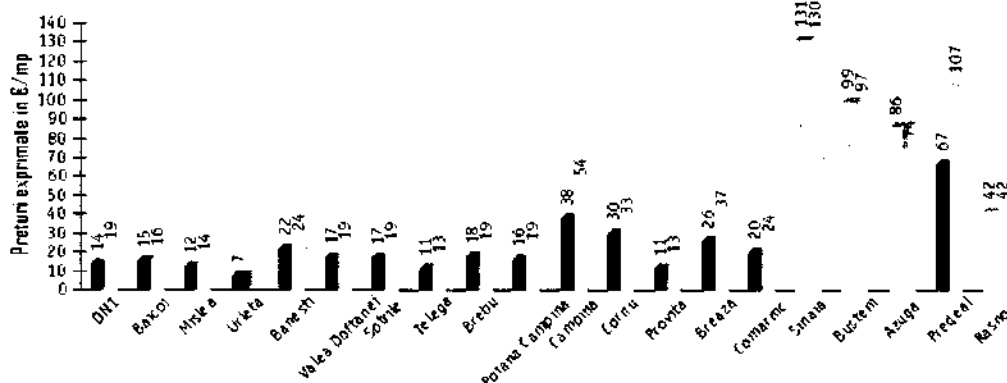
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate 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 in zona analizata sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 49-80 euro/mp in functie de amplasament, forma, deschidere si de utilitatile la care are acces.

Mai jos este o situatie cu media preturilor intravilane, la mun. Campina fiind de 54 euro/mp

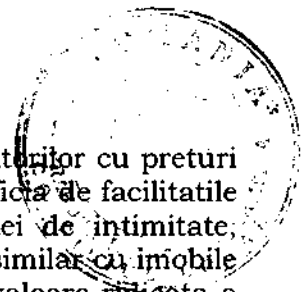
MEDIA preturilor la TERENURI INTRAVILANE pe 09 Aug 2017 / 08:55:21  
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



AURIU indica valori recasite 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, insa 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 o valoare ridicata 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/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 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.

*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.*

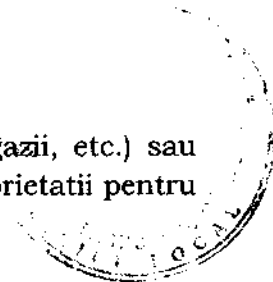
*Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.*

*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 creaza 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.*

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 de teren destinat anexelor gospodaresti (garaje, magazine, etc.) sau constructiilor de mici dimensiuni, cu caracter provizoriu dar si intregirea proprietatii pentru lotul invecinat .



## **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.

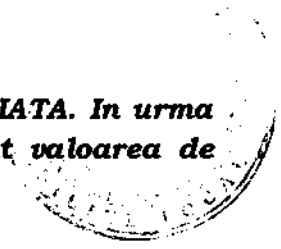
In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similar sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexele de mai jos sunt prezentate datele depre vanzari sau cotatii 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 centrala rezidentiala	zona centrala rezidentiala	zona centrala rezidentiala - mai slab
Suprafata terenului [mp]:	414	590	337
Deschidere (m)	9.1	16	16
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	60.00	56.00	49.00
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	iulie 2017 / www.mervani.ro	iulie 2017 / www.olx.ro	iulie 2017 / 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 : 27.328 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:

<b>NR. CRT.</b>	<b>DENUMIERE IMOBILIZARE</b>	<b>VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-</b>	<b>VAL. ESTIMATA /mp -lei</b>
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 122 MP	27.328	224

<b>NR. CRT.</b>	<b>DENUMIERE IMOBIL</b>	<b>VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-</b>	<b>VAL. ESTIMATA /mp -eur-</b>
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 122 MP	5.978	49



## Opinia evaluatorului

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



NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei-
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 122 MP	27.328	224

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBIL	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 122 MP	5.978	49

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare, teren destinat anexelor gospodaresti (garaje, magazii, etc.) sau constructiilor de mici dimensiuni, cu caracter provizoriu;

- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;

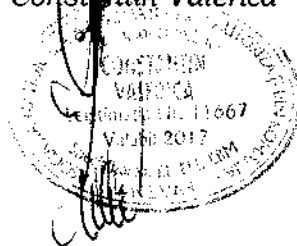
-Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.

-Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.

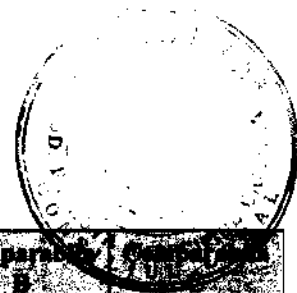
-Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.

- Valorile estimate nu contin TVA;

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



ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)



Nr. crt.	Elemente de comparatie	U.M.	Terenul de calcul	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
			<b>Elemente specifice tranzactiei</b>			
<b>0</b>	<b>Preț ofertă/vanzre</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>60,00</b>	<b>56,00</b>	<b>49,00</b>
	<i>Ajustare</i>	%		-10%	-10%	-10%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-6,00	-5,60	-4,90
	<b>Preț tranzacție</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>54,00</b>	<b>50,40</b>	<b>44,10</b>
<b>1</b>	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	<b>Preț corectat</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>54,00</b>	<b>50,40</b>	<b>44,10</b>
<b>2</b>	<b>Condițiile de finanțare</b>	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>			0,00	0,00	0,00
	<b>Preț corectat</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>54,00</b>	<b>50,40</b>	<b>44,10</b>
<b>3</b>	<b>Condițiile de vanzare</b>	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
	<b>Preț corectat</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>54,00</b>	<b>50,40</b>	<b>44,10</b>
<b>4</b>	<b>Conditii de piata</b>	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
	<b>Preț corectat</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>54,00</b>	<b>50,40</b>	<b>44,10</b>
<b>Elemente specifice proprietatii</b>						
<b>5</b>	<b>Localizare: Zona amplasamentului</b>		mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
<b>6</b>	<b>Zonare</b>		zona centrala rezidentiala - zona Notariate	zona centrala rezidentiala	zona centrala rezidentiala	zona centrala rezidentiala - mai slab
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	15%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	6,62
<b>7</b>	<b>Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafata</b>	mp	122	414	590	337

	Ajustare	%		11%	19%	9%
	Ajustare	EURO/mp		5,94	3,97	3,97
<b>8</b>	<b>Deschiderea</b>	ml	la drumul de acces parcare blocuri	9,1	16	16
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
<b>9</b>	<b>Rețeaua edilitară (utilitati)</b>		la hotar	la hotar	la hotar	la hotar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
<b>10</b>	<b>Tipul drumului de acces</b>		Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
<b>11</b>	<b>Topografie (neregulata/regulata/plan)</b>		neregulata - plan	mai bun	mai bun	mai bun
	Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-5,40	-5,04	-4,41
<b>12</b>	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>		rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
<b>13</b>	<b>Interdictii construire</b>		DA	NU	NU	NU
	Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-5,40	-5,04	-4,41
	<b>Total ajustare caracteristici fizice</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>-4,86</b>	<b>-0,50</b>	<b>1,76</b>
	<b>Preț ajustat</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>49,14</b>	<b>49,90</b>	<b>45,86</b>
	<b>Ajustare totala procentuala bruta %</b>			<b>42%</b>	<b>50%</b>	<b>55%</b>
	<b>Suma ajustarilor bruta (in valoare absolută)</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>22,74</b>	<b>25,26</b>	<b>24,30</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica (in valoarea absoluta)</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>0,42</b>		
	<b>Pret final</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>49,14</b>		
	<b>Preț final rotunjit</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>49,00</b>		
		<b>LEI/mp</b>		<b>224</b>		

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 la 10%, 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 finanțare: 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: am ajustat comparabila C cu 15% (pozitiv), acest teren fiind amplasat in zona considerata mai slaba din punct de vedere al atractivitatii imobiliare, avand un potential economic mai mic;

Caracteristicile fizice si tehnice - Suprafata: am ajustat comparabila A cu 11% (pozitiv), comparabila B cu 19% (pozitiv), comparabila C cu 9% (pozitiv). Terenurile mai mari se vand mai greu.

Corectia a fost stabilita comparand A cu C, terenuri ce difera doar prin suprafata. Piata recunoaste o diferenta de pret de 3,4 euro (dupa negociere) la o diferenta de suprafata de 176 mp.

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Reteaua edilitară (gaze, apă- canal, energie electric): nu au fost necesare ajustari.

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari.

Topografie (neregulata/regulata/plan) : avand in vedere ca terenul nu are o forma ce poate permite construirea unui imobil se aplica o corectie de 10 % (pozitiv, deoarece comparabilele permit acest lucru.

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

Interdictii construire : am ajustat comprabilele cu 10% (negativ) deoarece suprafata si forma neregulata a terenului nu permite obtinerea de autorizatie de constructie din punct de vedere al PUG, PUZ, POT, CUT - maximum de productivitate fiind atins in special de proprietarii amplasamentelor invecinate;

In concluzie  $V_t = 49 \text{ Euro/mp}$   
 $224 \text{ Lei/mp}$

**Astfel :  $49 \text{ Euro/mp} \times 122 \text{ mp} = 5.978 \text{ euro}$**   
 **$224 \text{ Lei/mp} \times 122 \text{ mp} = 27.328 \text{ lei}$**



ANEXA 3 - PLANSA FOTO



## EXPUNERE DE MOTIVE

Subsemnații: Albu Elena, Lupu Livia - Rodica, Bondoc Viorel - Gheorghe, Frîncu Anda - Lorena și Dochia Adrian – membri ai Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina - buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat, în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, a art.44, alin.(2) și art.50, alin.(1) din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului local al Municipiului Câmpina, înaintăm la Aparatul permanent al Consiliului local proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 122,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Frații Golești, f.nr., T 83, Parcela Cc 996, Nr.cadastral 27697.

Promovarea proiectului de hotărâre este necesară ca urmare a adresei nr.2.719/29 ianuarie 2016, a d-lui Iorgu Constantin - Florian, prin care solicită cumpărarea terenului aflat în proprietatea Municipiului Câmpina, în suprafață de aprox.122 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Frații Golești, f.nr., pe care îl deține în baza contractului de închiriere nr.855/20 martie 2013.

Prețul de pornire a licitației pentru terenul menționat anterior este stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și este în cuantum de 49 euro/m.p. (plus T.V.A.).

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."b", art.123, alin.(2), art.115, alin.(1), lit."b", coroborat cu art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

CONSILIERI,

d-na Albu Elena \_\_\_\_\_

d-na Lupu Livia - Rodica \_\_\_\_\_

dl.Bondoc Viorel - Gheorghe \_\_\_\_\_

d-na Frîncu Anda - Lorena \_\_\_\_\_

dl.Dochia Adrian \_\_\_\_\_