

CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică
a terenului în suprafață de 170,00 m.p.,
situat în Municipiul Câmpina, str.Rahovei, f.nr.,
T 83, Parcela Cc 10/1, Nr.cadastral 27690

Având în vedere expunerea de motive nr.69.271/21 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 170,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Rahovei, f.nr., T 83, Parcela Cc 10/1, Nr.cadastral 27690;

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.69.272/21 septembrie 2017, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul de specialitate nr.69.273/21 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.69.274/21 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 170,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Rahovei, f.nr., T 83, Parcela Cc 10/1, Nr.cadastral 27690.

(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 30 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.

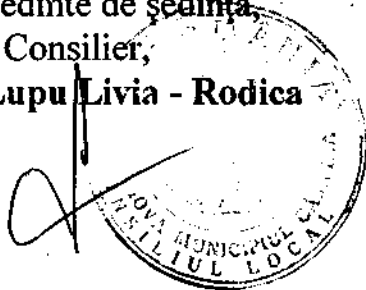
Art.4. – Se împuternicește d-na Voicu Monica – șef Serviciu juridic, contencios; resurse umane, asociații de proprietari sau dl.Olărașu Laurențiu – Petre – consilier juridic în cadrul Aparatului permanent al Consiliului local să semneze pentru și în numele Municipiului Câmpina contractul de vânzare –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

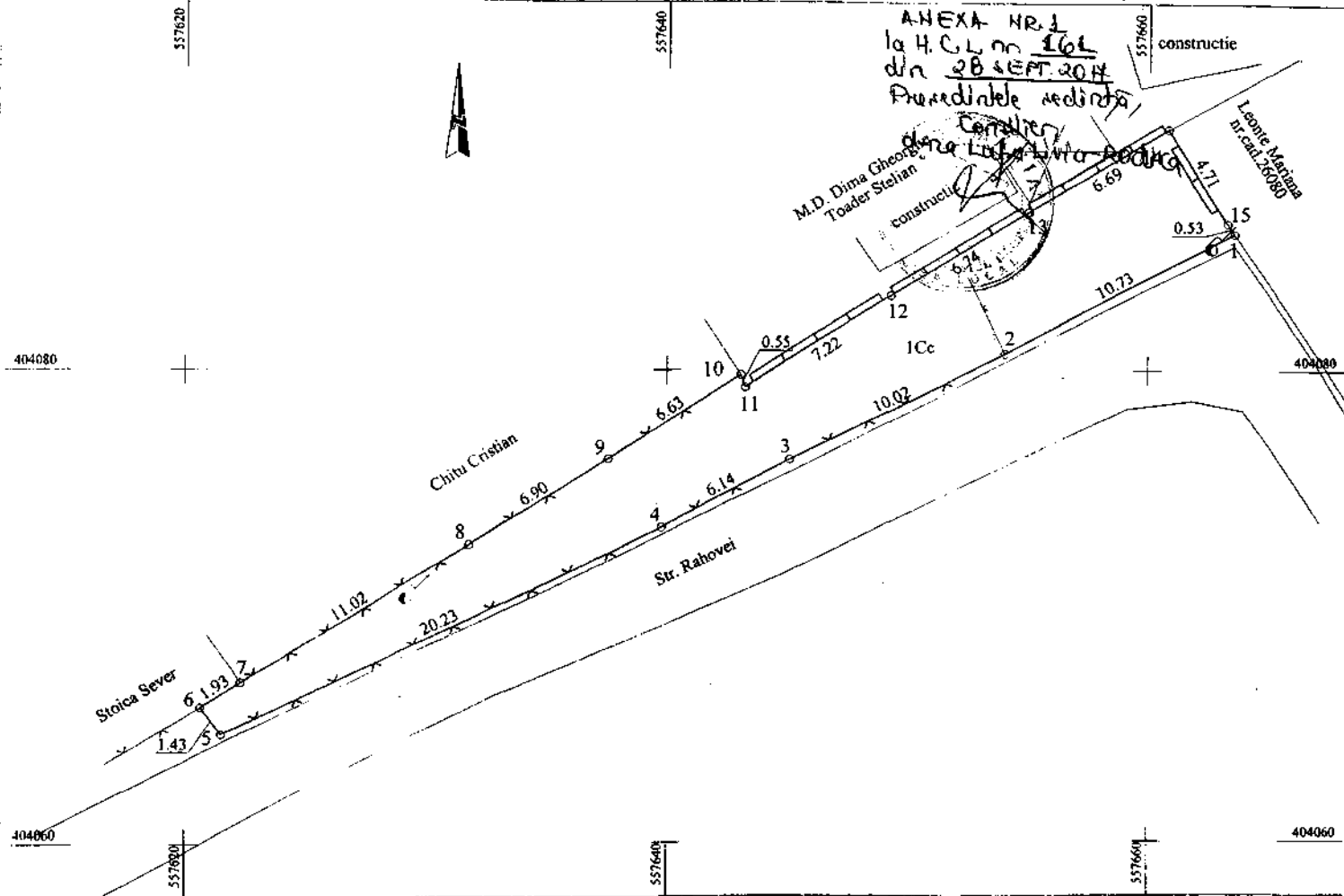
A handwritten signature in black ink, appearing to be "EM", written over the printed name of the secretary.

Câmpina, 28 septembrie 2017
Nr. 161

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
170/16	170.00 mp	Mun. Campina, Str. Rahovei, F.n., Tarla 83, Parcela Cc10/1, Jud. Prahova.
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.)
		Campina - Intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	170.00	Imprejmuit partial cu gard din plasa de sarma, partial cu gard din beton si partial fara gard.
Total		170.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 170.00mp.
Suprafata din act a imobilului = 170.00mp.

Executant: Sc Arhcad Geotop SRL
(nume, prenume)
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Stampila si semnatura
Data 15.03.2017

Stefan
21 MAR 2017

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data
CONSILIER OR LA

Stampila BCPI

* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

ANEXA NR.2
la H. C.L. nr. 161
din 28 SEPT 2014
Pentru stabilirea scolarității
într-un
Livră-
Rădica

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 170 mp

Amplasament: mun. Campina, str. Rahovei, nr.FN, jud. Prahova,
nr. cad. 27690

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 170 MP.

Amplasament: mun. Campina, str. Rahovei, nr.FN, jud. Prahova, nr. cad. 27690.

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 170 MP	23.290	137

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 170 MP	5100	30

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 170 MP	23.290	137

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 170 MP	5100	30

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 Valerica



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 având 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 DESEMNATI

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 DESEMNATI (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 170 MP.

Amplasament: mun. Campina, str. Rahovei, nr.FN, jud. Prahova, nr. cad. 27690.

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 așteptate a rezulta din utilizarea unui activ”.



2.6. DATA EVALUĂRII

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

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

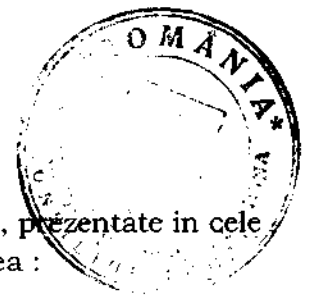
2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- **Inspectia proprietatii:** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, în data de 27.07.2017, în prezența reprezentantului clientului.
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Deducerea și estimarea ipotezelor și ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV - editia 2017

- SEV 100 - CADRU GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTAREA ;
- SEV 104 - TIPURI ALE VALORII
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;
- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală;
- Cursurile de schimb valutare BNR;
- Verificarile și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă;
- Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, documente anexate în copie prezentului raport de evaluare;



2.9. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE

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

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale: nu este cazul;

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

2.11. DECLARATIE 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) editia 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 evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 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. Rahovei, nr.FN, jud. Prahova, nr. cad. 27690, zona cu caracter rezidential semincetrala (zona Campinita), in vecinatati aflandu-se case de locuit, 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: 170 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 semicentrala a mun. Campina (zona Campinita). Terenul are acces direct din strada Rahovei pe toata lungimea.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: nu este cazul.
- Nota : Datorita latimii cuprinsa intre 1,426 ml si 5,234 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

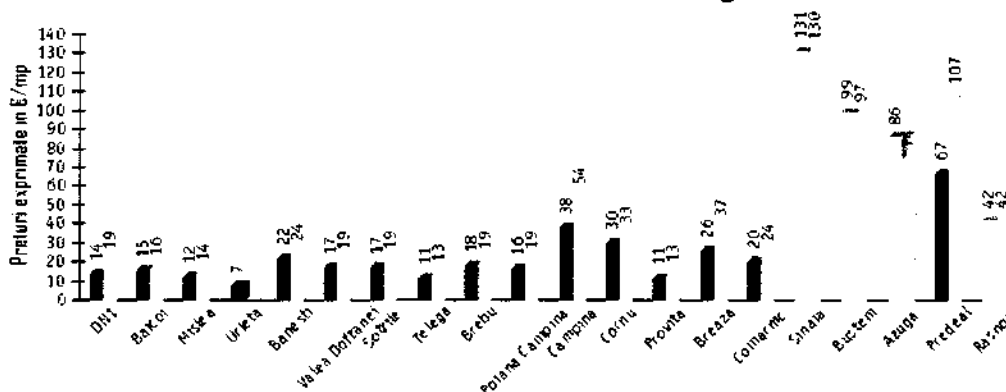
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate 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 26- 45 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, inasa pentru a beneficia de facilitatile acestei zone, pentru atingerea satisfactiei dorite, a prestigiului si a dorintei de intimitate, segmentul de populatie vizat, ar putea fi dispus sa plateasca pretul cerut, pret similar cu imobile de acelasi fel dar din zone cotate ca fiind mai bune, mentinandu-se astfel 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 potientiale, 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, magazii, etc.) sau constructiilor de mici dimensiuni, cu caracter provizoriu dar si intregirea proprietatii pentru loturile invecinate .

CAPITOLUL VI – EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

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

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

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

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

In anexele de mai jos sunt prezentate datele depre vanzari sau 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 semicentrala rezidentiala	zona semicentrala rezidentiala - mai slaba	zona semicentrala rezidentiala - mai slaba
Suprafata terenului [mp];	600	845	1,139
Deschidere (ml)	15	20	17
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].	37.00	30.00	26.00
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	iulie 2017 / www.mervani.ro	iulie 2017 / www.mervani.ro	iulie 2017 / www.mervani.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: 23.290 LEI



CAPITOLUL VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

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

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

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

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

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -lei-	VAL. ESTIMATA /mp -lei
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 170 MP	23.290	137

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 170 MP	5100	30

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 170 MP	23.290	137

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur-
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 170 MP	5100	30

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;

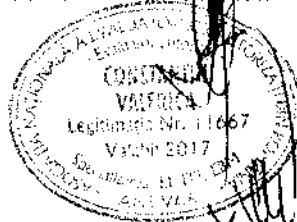
-Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.

-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.I.E.V.A.R
ec. Constantin Valnică



ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Nr. crt.	Elemente de comparație	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
			Elemente specifice tranzacției			
0	Preț ofertă/vanzre	EURO/mp		37,00	30,00	26,00
	Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-3,70	-3,00	-2,60
	Preț tranzacție	EURO/mp		33,30	27,00	23,40
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		33,30	27,00	23,40
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare	EURO/mp		0%	0%	0%
	Ajustare			0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		33,30	27,00	23,40
3	Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	negociere libera	negociere libera	negociere libera	negociere libera
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		33,30	27,00	23,40
4	Conditii de piata	l.z.an		recent	recent	recent
	Ajustare	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		33,30	27,00	23,40
Elemente specifice proprietatii						
5	Localizare: Zona amplasamentului		mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
6	Zonare		zona semicentrala rezidentiala	zona semicentrala rezidentiala	zona semicentrala rezidentiala - mai slaba	zona semicentrala rezidentiala - mai slaba
	Ajustare	%		0%	10%	10%
	Ajustare	EURO/mp		0,00	2,70	2,34
7	Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafata	mp	170	600	845	1.139

	<i>Ajustare</i>	%		15%	15%	20%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		5,00	4,05	4,68
8	Deschiderea	ml	pe toata lungimea	15	20	17
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
9	Rețeaua edilitară (utilitati)		la hotar	la hotar	la hotar	la hotar
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
10	Tipul drumului de acces		Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
11	Topografie (neregulata/regulata/plan)		neregulata - plan	plana - regulata	inclinatie medie	plana - regulata
	<i>Ajustare</i>	%		-10%	13%	-10%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-3,33	3,51	-2,34
12	Destinatia (utilizarea terenului)		rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
13	Interdictii construire		DA	NU	NU	NU
	<i>Ajustare</i>	%		-15%	-15%	-15%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-5,00	-4,05	-3,51
	Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp		-3,33	6,21	1,17
	Preț ajustat	EURO/mp		29,97	33,21	24,57
	Ajustare totala procentuala bruta %			51%	64%	66%
	Suma ajustarilor bruta (in valoare absoluta)	EURO/mp		17,02	17,31	15,47
	Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)	EURO/mp		0,51		
	Pret final	EURO/mp		29,97		
	Pret final rotunjit	EURO/mp		30,00		
		LEI/mp		137,0		

Pret oferta: Avand in vedere ca preturile comparabilelor sunt oferte expuse spre vanzare si variaza in functie de perioada expunerii pe piata, de abilitatile de negociere ale ambelor parti, precum si in functie de nivelul de tranzactionare si palierele valorice ale zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare este estimat de mine ca fiind de 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 vânzare: nu au fost necesare ajustari;

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

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: am ajustat comparabila B și C cu 10% (pozitiv), acest teren fiind amplasat în zona considerată mai slabă din punct de vedere al atractivității imobiliare, având un potențial economic mai mic;

Caracteristicile fizice și tehnice - Suprafața: am ajustat comparabila A și B cu 15% (pozitiv), comparabila C cu 20% (pozitiv). Terenurile mai mari se vând mai greu. Pentru aceste terenuri piața nu recunoaște o anumită diferență de preț raportată la diferența de suprafață. Prețul de tranzacționare diferă în funcție de abilitățile de negociere între cumpărător și vânzător.

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

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

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari.

Topografie (neregulată/regulată/plan) : am ajustat comparabilele A, C negativ 10% având în vedere că terenul nu are o formă ce poate permite construirea unui imobil. am ajustat comparabila B cu 13% (pozitiv) acest teren are o înclinare medie. Corecția a fost stabilită comparând B cu C terenuri similare ce diferă doar prin această caracteristică. Piața recunoaște o diferență de preț de ~ 3,60 eur/mp.

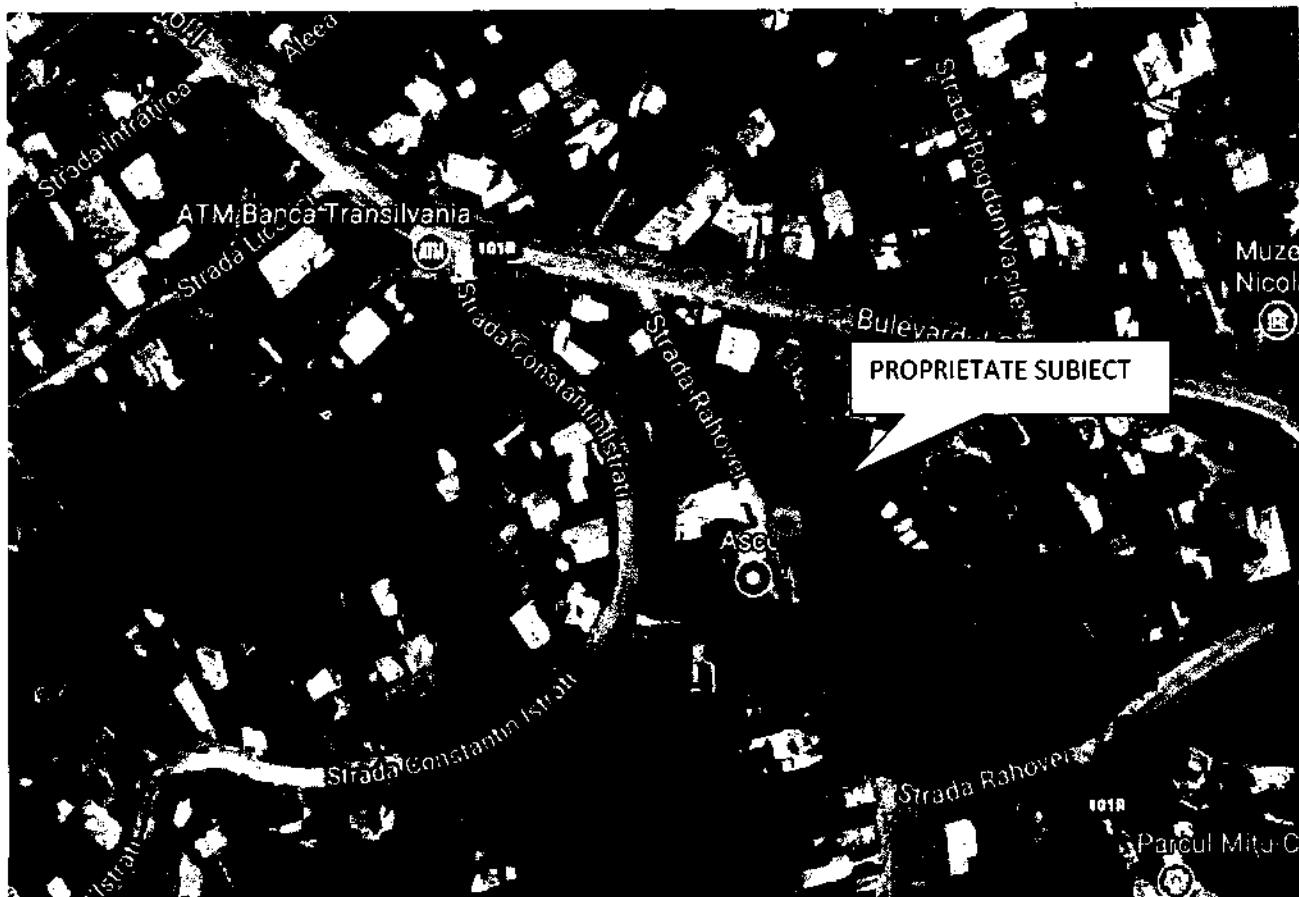
Destinația (utilizarea terenului): nu au fost necesare ajustari;

Interdicții construire : am ajustat comprabilele cu 15% (negativ) deoarece suprafața și forma neregulată a terenului nu permite obținerea de autorizație de construcție din punct de vedere al PUG, PUZ, POT, CUT - maximum de productivitate fiind atins în special de proprietarii amplasamentelor învecinate;

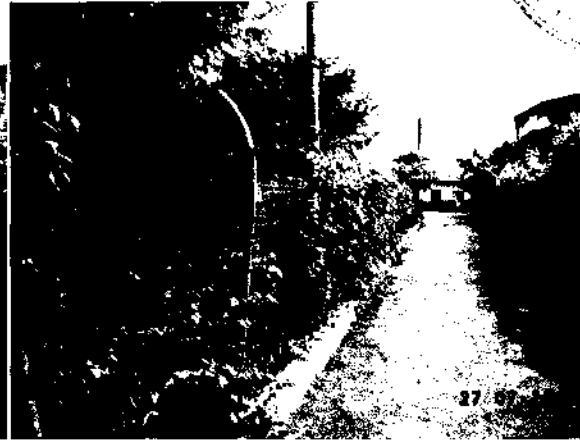
In concluzie $V_t =$ 30 Euro/mp
137 Lei/mp

Astfel : 30 Euro/mp x 170 mp = 5.100 euro
137 Lei/mp x 170 mp = 23.290 lei

ANEXA 2 - LOCALIZARE



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 170,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Rahovei, f.nr., T 83, Parcela Cc 10/1, Nr.cadastral 27690.**

Promovarea proiectului de hotărâre este necesară ca urmare a adresei nr.64.078/16 octombrie 2015, a d-lui Fecioru Ionel, prin care solicită cumpărarea terenului aflat în proprietatea Municipiului Câmpina, în suprafață de aprox.170 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Rahovei, f.nr., pe care îl deține în baza contractului de închiriere nr.20.717/31 ianuarie 2014.

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 30 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 _____