



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției,
în suprafață de 257,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina,
str.Prutului, nr.9, Nr.Cadastral 1958/25,
prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Mihăilă Gheorghe,
domiciliat în Municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.9**

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.68.827/13 aprilie 2017 a membrilor Comisiei buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură, prin care propun aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 257,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.9, Nr.Cadastral 1958/25, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Mihăilă Gheorghe, domiciliat în Municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.9;

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

- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv:

- Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;

- Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;

- avizul secretarului Municipiului Câmpina;

Ținând cont de prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b), art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(3) și alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 257,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.9, Nr.Cadastral 1958/25, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Mihăilă Gheorghe, domiciliat în Municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.9, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă prețul de vânzare a terenului, respectiv 54 euro/m.p. (plus T.V.A.), conform Raportului de evaluare, ANEXA nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre (prețul de vânzare va fi stabilit la cursul valutar al B.N.R., leu-euro, din ziua efectuării plății).

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

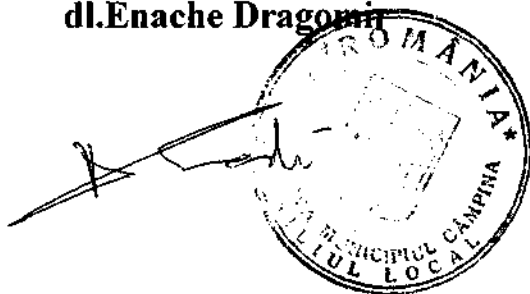
Art.3. - În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri dl.Mihăilă Gheorghe va fi notificat, acesta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. – Se împuternicește d-na Voicu Monica - șef interimar 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 se comunică:

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

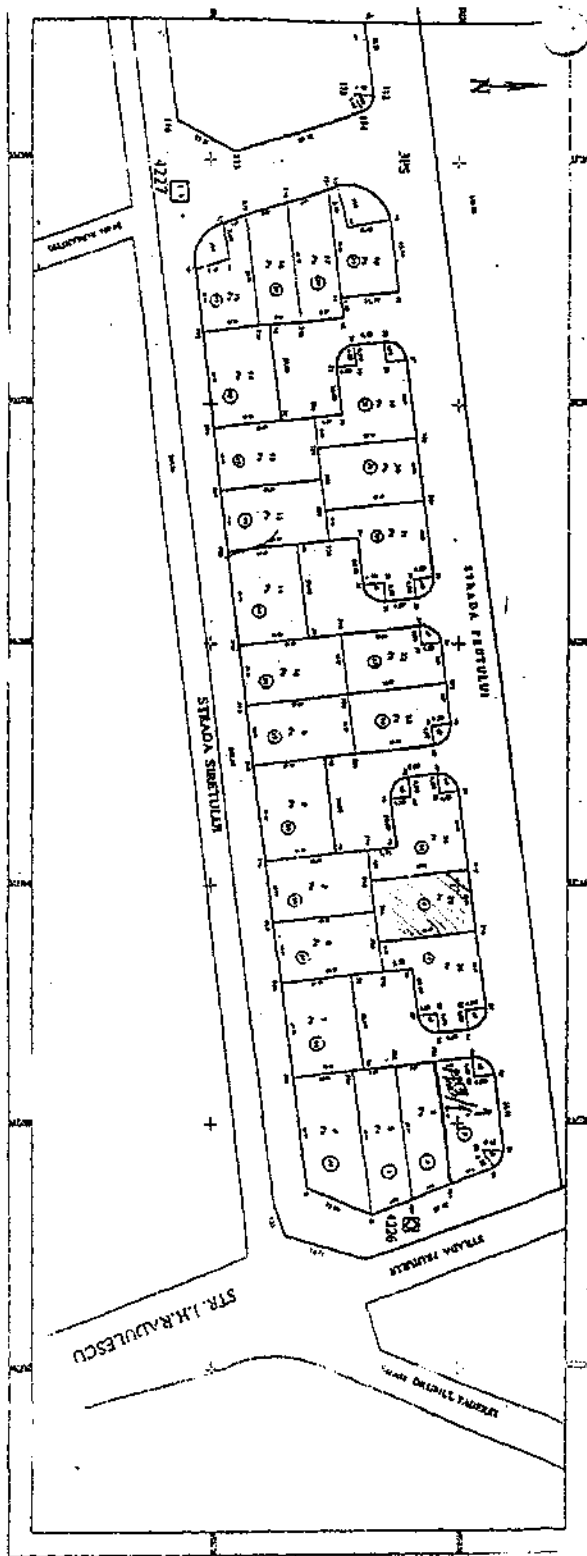
Președinte de ședință,
Consilier,
dl.Enache Dragomir



Contrasemnează,
Secretar,
jr.Moldoveanu Paul

Câmpina, 27 aprilie 2017

Nr. 64



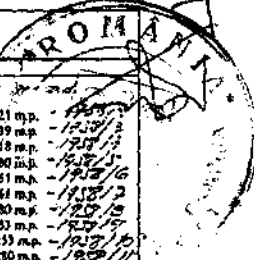
ANEXA NR. 1
la H.C.L. nr. 64
din 27 APRILIE 2014

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
Din strada PRUTULUI nr.5

Județul Prahova
Unitatea administrativ-teritorială: CAMPINA
Cod SIRUTA
Cod interval/extravilan 2

Nomenclatură
Nr. sector cadastral
Nr. cadastrel al corpului de proprietate
Nr. carte Anplano

Precizările sedinței
Comitet
d. Enache Anghel



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din proiectari (m.p.)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localitatii	Mentii
1	2	3	4	5	6	
TOTAL	Fa	TD1	272			Rest teren Parcela 2 8= 221 m.p. Parcela 3 8= 239 m.p. Parcela 4 8= 218 m.p. Parcela 5 8= 280 m.p. Parcela 6 8= 261 m.p. Parcela 7 8= 264 m.p. Parcela 8 8= 280 m.p. Parcela 9 8= 253 m.p. Parcela 10 8= 259 m.p. Parcela 11 8= 260 m.p. Parcela 12 8= 261 m.p. Parcela 13 8= 261 m.p. Parcela 14 8= 280 m.p. Parcela 15 8= 258 m.p. Parcela 16 8= 193 m.p. Parcela 17 8= 210 m.p. Parcela 18 8= 263 m.p. Parcela 19 8= 315 m.p. Parcela 20 8= 257 m.p. Parcela 21 8= 315 m.p. Parcela 22 8= 231 m.p. Parcela 23 8= 231 m.p. Parcela 24 8= 315 m.p. Parcela 25 8= 257 m.p. Parcela 26 8= 315 m.p. Total = 6609 m.p.

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp Cladire/construcție	Denumire	Suprafata construita la sol (m.p.)	Cod grupa destinatie	Mentii
TOTAL				

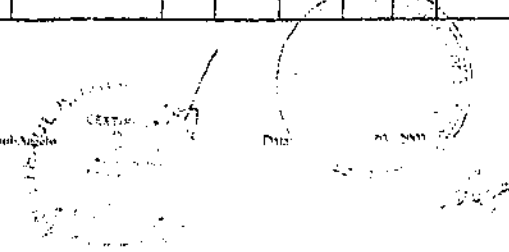
C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. CIL	Numele/numele de proprietar	Domiciliul/ziada proprietar	Cod numere Personal/ Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr si data inregistrarii liberarii	Cod grupa proprietate	Sup. din act (in sau mp)		Modul de detinere Teren/constr.		Ora
						total	Constr.	indiv	com	
1	Comitet Local Mun. Campina	Str. Marsovan nr. 18 Mun. Campina		H.C.L. mun. Campina Nr. 10/27.02.2003 Incheierea DCF NR. 690/04.03.2003	DAI	6981 m.p.		da/	nu	Nr. cad. proprietate 1958 domeniu privat

SCHIZA DUNULUI IN MOBIL - VEZI VERSO

VERIFICAT

ING. COM. LEAN PAUL ANGHIEL





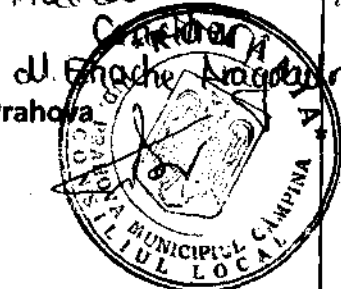
ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE a proprietatii imobiliare

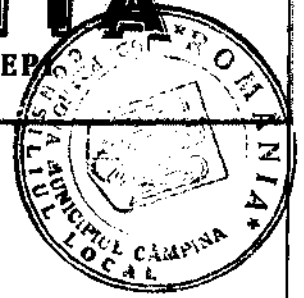
Proprietate imobiliara, Teren intravilan, Mun. Campina, Jud. Prahova

ANEXA Nr. 2
la H.G. Lnr. 04
din 27 APRILIE 2017
Preedintele sedintei



Proprietar:
PRIMARIA MUN. CAMPINA

Data evaluarii: 15.04.2016



CUPRINS

Sinteza evaluarii

1. Precizari preliminare
2. Definirea misiunii
3. Premisele evaluarii
4. Prezentarea datelor
5. CMBU
6. Analiza datelor, evaluarea
7. Prezentarea rezultatelor, Opinia evaluatorului, Estimarea valorii finale

8. ANEXE

- Oferte proprietati imobiliare comparabile
- Fotografii
- Acte de proprietate si acte cadastrale
- Comanda



SINTEZA EVALUARII

SOLICITANT :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform comanda nr. 10281/12.04.2016

PROPRIETAR :

MUNICIPIUL CAMPINA, Bulevardul Culturii, nr. 18, conform act 690/2003

OBIECTUL EVALUARII :

- Prezentul raport de evaluare se refera la evaluarea a 26 de parcele de teren ce insumeaza 6881 mp. Suprafata totala de teren, de 6881 mp, a fost in categoria faneata, ulterior Primaria Campina a solicitat scoaterea din productia agricola a acestui teren. Prin adresa nr 4881/11.04.2003, Oficiul National de Cadastru Geodezie si Cartografie aproba scoaterea in mod definitiv din circuitul agricol, a suprafetei de 6881 mp, cu conditia de a se realiza un ansamblu imobiliar, conform documentatiei prezentate. In vederea realizarii obiectivului respectiv cladiri rezidentiale, terenul a fost dezmembrat si parcelat intr-un nr de 26 de parcele, fiecare cu suprafete distincte, de circa 190-300 mp, fiecare cu nr cadastral provizoriu, incepand de la 1958/1 pana la 1958/26. Pe terenuri sunt edificate cladiri rezidentiale, proprietate privata a cetatenilor municipiului Campina. Zona este una rezidentiala de lux, dispune de toate utilitatile si se afla la margine de oras spre iesirea ce duce la Cornu.

Responsabilitati privind aspecte juridice si alte reglementari revin in sarcina proprietarului.

Se evalueaza dreptul de proprietate deplin asupra proprietatii avand stadiul, asa cum rezulta si din fotografiile anexate, identificate in teren in baza documentatiei de proprietate pusa la dispozitie de beneficiar.

DATA INSPECTIEI : Inspectia s-a efectuat in: **15.04.2016** in prezenta reprezentantului proprietarului, care a pus la dispozitie documentatii cu privire la constructii;

DATA EVALUARII : **15.04.2016**. Curs euro la data evaluarii este de 4.4731 lei pentru 1 euro. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc).

SCOPUL EVALUARII : este estimarea valorii de piata a terenurilor, in scopul instrainarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2015, aprobate prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 2 din 20 martie 2015 a ANEVAR, publicata în Monitorul Oficial nr. 208/20.03.2015 ce intră în vigoare la data de 1 iulie 2015. Standardele internaționale de evaluare, pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General (IVS – Cadru general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230),
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar IVS 2015

TIP DE VALOAREA ESTIMATA Valoare de piata



VALOAREA JUSTA, conform Standardului International de Evaluare SEV 100 - Cadrul general „este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”.

VALOAREA DE PIATA – suma estimată 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 (conform SEV 100 – Cadrul General).

Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare ”utilizarea metodei costului de inlocuire este recomandata cand fie nu exista nicio dovada a preturilor de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului,, – C 22.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita a fi “utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber, care este fizic posibila fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina valoare maxima a terenului”.

IPOTEZE SPECIALE

1. Se evalueaza dreptul de proprietate considerat deplin ca ipoteza de lucru asa cum rezulta din materialul grafic anexat si informatii furnizate de beneficiar cu privire la modul de administrare si exploatare a proprietatii.

PIATA IMOBILIARA

Anul 2015 pare a fi cel in care se poate consemna falimentul marilor dezvoltatori imobiliari, dar si mari reduceri de pret ce vor face zona imobiliara mai atractiva in anii urmatatori, este concluzia unei dezbateri organizate la Bucuresti de Institutul de Relatii Internationale si Cooperare Economica (IRICE). Cifrele anului 2014 au fost incurajatoare, calculele medii aratand scaderi medii de preturi, de circa 25% in anul trecut cu maxime de 35% in zona case, vile si terenuri centrale. Aceste reduceri au fost sensibile si arata o tendinta de normalizare a pietii si de racordare la posibilitatile economice ale clientilor, dar mai este nevoie de inca trei-patru ani de scaderi similare pentru a se obtine preturile normale, arata IRICE.

Tendința de scădere a prețurilor se va păstra cel mai probabil pe termen mediu, în condițiile în care economia nu dă semne solide de redresare, o relansare a pieței fiind posibilă în urma reluării finanțării.

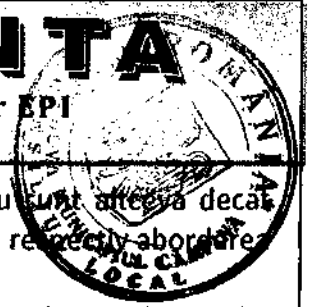
În viitor tendința de scădere a prețurilor se va păstra cel mai probabil și pe termen mediu, în condițiile în care economia nu dă semne solide de redresare. Principalii factori ar putea fi cei determinați de limitarea finanțării bancare de programul Prima Casă și de veniturile insuficient de ridicate ale potențialilor cumpărători.

ABORDARI IN EVALUARE

Metodologia de evaluare a terenului include abordarea prin piata si abordarea prin extractie, abordari considerate adecvate scopului evaluarii.

Exista sase metode recunoscute de evaluare a unui teren :

1. Comparatia vanzarilor;
2. Tehnica parcelarii si dezvoltarii;
3. Repartizarea (alocarea);
4. Extractia (prin scadere), numita si abstractia;
5. Tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei).



Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Mai trebuie reținut că evaluarea terenurilor este de competența profesională a evaluatorului de proprietăți imobiliare, care respectă cerințele GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În abordarea prin piață, proprietatea evaluată este comparată cu tranzacții/oferte de proprietăți similare, se iau în considerare vânzări similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și se stabilește o valoare prin procese de comparație.

Sursele acestor informații provin din informații publice și din discuții cu părți participante la tranzacții (agenții imobiliare).

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al cărui pret se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zona pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerute.

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea tranzacțiilor certe comparabile. Există tranzacții foarte puține și pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăți comparabile în zone similare și s-au determinat valori analizând oferta de piață.

Extractia este o tehnică prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți amenajate prin deducerea valorii contribuției construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net.

Valoarea rămasă reprezintă valoarea de piață a terenului.

Prețul de vânzare al proprietății comparabile a fost corectat pentru faptul că informațiile găsite reprezintă preț de ofertare (discount de negociere). Proprietatea comparabilă este amplasată într-o zonă similară, construcția de pe teren este o construcție cu destinația locuință edificată în 2015.

Ofertele luate în calcul la analiză se negociază și s-au aplicat corecții. La momentul evaluării piața imobiliară este în dezechilibru în favoarea cererii; piața aparține cumpărătorilor.

Capitolul Anexe – conține elemente care susțin argumentele prezentate în raport – plan de amplasare în zonă, fotografii ale proprietății, documentație cadastrală, etc.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator
Legitimatie nr. 12447



Valoarea de piata a terenului, obtinuta prin abordarea de piata este

CENTRALIZATOR VALORI DE PIATA IN CVARTAL PRUTULUI CAMPINA

NR. PARCELA	NR. CADASTRAL PROVIZORIU	SUPRAFATA (M ²)	VALORILE PIAȚEI (M ²)	VALORILE TEREN (EUR)	VALORILE TEREN (LEI)
1	1958/1	272	54,00	14.700	65.755
2	1958/2	221	54,00	11.900	53.230
3	1958/3	239	54,00	12.900	57.703
4	1958/4	318	54,00	17.200	76.937
5	1958/5	280	54,00	15.100	67.544
6	1958/6	261	54,00	14.100	63.071
7	1958/7	261	54,00	14.100	63.071
8	1958/8	280	54,00	15.100	67.544
9	1958/9	253	54,00	13.700	61.281
10	1958/10	253	54,00	13.700	61.281
11	1958/11	280	54,00	15.100	67.544
12	1958/12	261	54,00	14.100	63.071
13	1958/13	261	54,00	14.100	63.071
14	1958/14	280	54,00	15.100	67.544
15	1958/15	255	54,00	13.800	61.729
16	1958/16	195	54,00	10.500	46.968
17	1958/17	210	54,00	11.300	50.546
18	1958/18	265	54,00	14.300	63.965
19	1958/19	315	54,00	17.000	76.043
20	1958/20	257	54,00	13.900	62.176
21	1958/21	315	54,00	17.000	76.043
22	1958/22	231	54,00	12.500	55.914
23	1958/23	231	54,00	12.500	55.914
24	1958/24	315	54,00	17.000	76.043
25	1958/25	257	54,00	13.900	62.176
26	1958/26	315	54,00	17.000	76.043
TOTAL		6881		371.600	1.662.207



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 fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 257,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.9, Nr.Cadastral 1958/25, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către dl.Mihăilă Gheorghe, domiciliat în Municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.9.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-lui Mihăilă Gheorghe, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.7.745/24 martie 2017 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 257,00 m.p., aferent locuinței, situat în Municipiul Câmpina, str.Prutului, nr.9, pe care are edificată o construcție prin programul A.N.L.

Solicitantul deține terenul mai sus menționat în baza contractului de concesiune nr.14.161/4 noiembrie 2013, după predarea acestuia pe bază de protocol încheiat între Agenția Națională a Locuinței și Municipiul Câmpina și a achitat redevențele la zi.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b), art.45, alin.(3), art.115, alin.(1), lit."b" și art.123, alin.(3) și alin.(4) 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 _____