

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 31,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.9A, Nr.Cadastral 27610, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Baltag Ștefania - Roxana, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.20

Având în vedere expunerea de motive nr.69.161/23 august 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 31,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.9A, Nr.Cadastral 27610, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Baltag Ștefania - Roxana, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.20.

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.69.162/23 august 2017, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;

- raportul de specialitate nr.69.163/23 august 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.69.164/23 august 2017.

În conformitate cu prevederile:

- art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b) și art.123, alin.(3) și alin.(4) 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. - Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aferent construcției, în suprafață de 31,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.9A, Nr.Cadastral 27610, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Baltag Ștefania - Roxana, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.20, identificat conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) - Aprobă un alt preț de vânzare al terenului, respectiv 31 euro/m.p. (plus T.V.A.), față de cel prevăzut în Raportul 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 d-na Baltag Ștefania - Roxana va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

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 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-nei Baltag Ștefania - Roxana.

Președinte de ședință,
Consilier,
dl.Minea Robert - Cătălin



Contrasemnează,
Secretar,
jr.Moldoveanu Elena

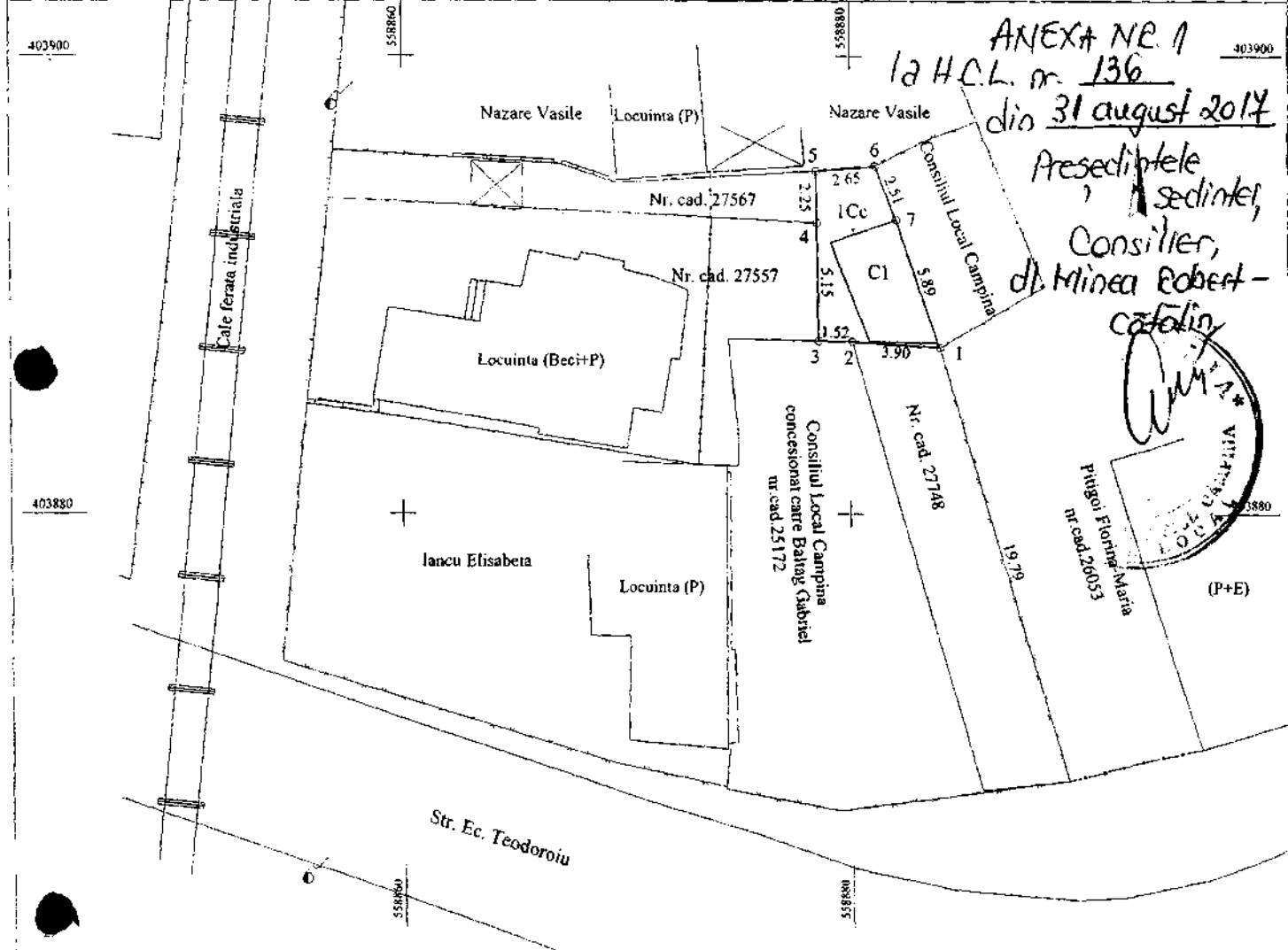


Câmpina, 31 august 2017
Nr.136

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
27610	31.00 mp	Mun. Câmpina, Str. Ecaterina Teodoriu, Nr. 9A, Tarla 83, Parcela Cc 286, Jud. Prahova.
Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.)	
		Câmpina - Intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuни
1	Cc	31.00	Imprejmuit partial cu gard din beton si partial fara gard.
Total		31.00	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuни
C1	CA.	15.00	Anexa - garaj (P) cu Sc la sol = 15.00mp.
Total		15.00	

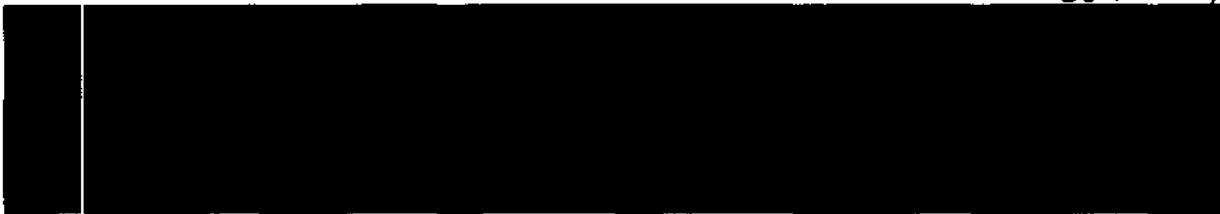
Suprafata totala masurata a imobilului = 31.00mp.
 Suprafata din act a imobilului = 32.00mp.

Executant: Sc Arhcad Geotop SRL (nume, prenume) Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intrucurii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren. Stampila si semnatura. Data: 02.06.2017	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCP1	05.10.2017 (Circular stamp)
--	---	--------------------------------

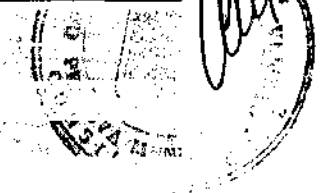
* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

ANEXA NR. 2
la H.C.L. nr. 136 / 13.08.2017
Președintele sedintei,
Consilier,

d. N. Ionescu
Robert-
Constantin.



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 31 mp

Amplasament: mun. Campina, str. Ecaterina Teodoroiu, nr.FN, jud.
Prahova, nr. cad. 27610

Client: MUNICIPIUL CAMPINA
Destinatar: MUNICIPIUL CAMPINA
Proprietar: MUNICIPIUL CAMPINA - domeniul Privat

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



DATA : IULIE 2017

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 31 MP .

Amplasament: mun. Campina, str. Ecaterina Teodoroiu, nr.FN, jud. Prahova, nr. cad. 27610.

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: 02.08.2017

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 31 MP	2.418	78

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 31 MP	527	17

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 31 MP	2.418	78

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 31 MP	527	17

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;

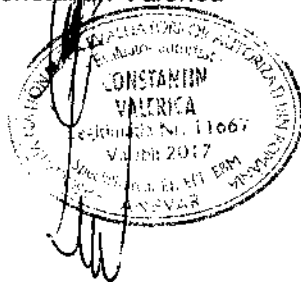
-Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.

-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. V. 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. 18, 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 31 MP.

Amplasament: mun. Campina, str. Ecaterina Teodoroiu, nr.FN, jud. Prahova, nr. cad. 27610.

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 02.08.2017.

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, Hotararea Consiliului Local al mun. Campina, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE

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

Ipoteze:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda grantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea acelor inscrite in aceste documente fiind responsabiliatea 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 cordul 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. Ecaterina Teodoroiu, nr.FN, jud. Prahova, nr. cad. 27610, zona cu caracter rezidential semicentrala (zona Batale), in vecinatati aflandu-se case de locuit, cladiri comerciale.

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, Hotararea Consiliului Local al mun. Campina, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare ;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata totala masurata: 31 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 in apropiere, mai putin sistemul de canalizarea municipal care nu este existenta in zona;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul;
- Localizare, posibilitati de acces: -Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat intr-o zona semicentrala, unde predomina proprietatile industriale si comerciale, la intersectia dintre strazile Ecaterina Teodoroiu si Fabriccii. **Terenul nu are acces pietonal si nici auto (fara deschidere)**. Accesul se poate face prin intermediul unei alte proprietati apartinand Municipiului Campina.

-Alti factori fizici, mediul inconjurator: nesatisfacator -la aproximativ 30 ml se afla batalele de gudroane acide din zona « Turnatorie » care sunt inchise dina nul 1965 si au o suprafata de aprox. 3,3 ha si un volum de aproximativ 70.000 mc, in concluzie exista poluare olfactiva dar si poluare fonica deoarece drumul la care are acces, str. Ecaterina Teodoroiu, este centura de oclorire a municipiului pentru camioane.

- Pe teren exista o constructie (magazie) ce nu face obiectul prezentului raport.

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.

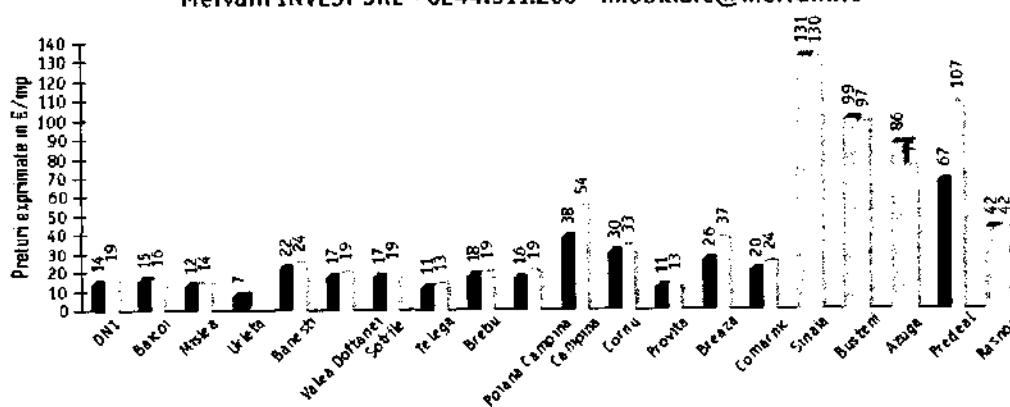
4.2. ANALIZA OFERTEI

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 cu destinatie rezidentiala sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 30-40 euro/mp in functie de amplasament si de utilitatile la care are acces.

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



AURIU indica valori recasite in raport. RDSU 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.

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune 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.

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

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

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

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este de teren destinat anexelor gospodaresti (garaje, magazii, etc.) sau constructiilor de mici dimensiuni, cu caracter provizoriu dar si intregirea proprietatii pentru loturile invecinate (dat fiind lipsa deschiderii la drum de acces).

CAPITOLUL VI - EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltarea ulterioară, respective pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării prop. subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localității, categoria localității	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova	mun. Campina, jud. Prahova
Zona din localitate în care este amplasat terenul	zona semicentrală rezidențială - zona Pacuri (mai slabă)	zona semicentrală rezidențială (mai bună)	zona semicentrală rezidențială - zona Pacuri (mai slabă)
Suprafața terenului [mp];	500	600	2,500
Deschidere (ml)	15	15	nespecificată
Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar (inclusiv canalizare)	la hotar (inclusiv canalizare)	la hotar (inclusiv canalizare)
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat	Pietonal/Auto Asfaltat
- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [Euro/mp].	34.00	37.00	32.00
- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	iulie 2017 / www.multecase.ro	iulie 2017 / www.mervani.ro	iulie 2017 / www.olx.ro

Ofertele cu proprietățile comparabile se regăsesc anexate la prezentul raport

In ANEXA NR. 1 este prezentată GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. In urma aplicării ajustărilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a terenului subiect. Aceasta a fost estimată la : 2.418 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 31 MP	2.418	78

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 31 MP	527	17

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 31 MP	2.418	78
---	---	-------	----

NR. CRT.	DENUMIERE IMOBILIZARE	VAL. ESTIMATA TOTALA -eur-	VAL. ESTIMATA /mp -eur
1	TEREN INTRAVILAN CC IN SUPRAFATA DE 31 MP	527	17

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 Valerica*



ANEXA 1 – Abordarea prin piata (Evaluarea terenului)

Nr. crt.	Elemente de comparație	U.M.	Terenul de referință	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
			Elemente specifice tranzacției			
0	Preț ofertă/vanzare	EURO/mp		34.00	37.00	32.00
	Ajustare	%		-10%	-10%	-10%
	Ajustare	EURO/mp		-3.40	-3.70	-3.20
	Preț tranzacție	EURO/mp		30.60	33.30	28.80
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		30.60	33.30	28.80
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		30.60	33.30	28.80
3	Condițiile de vânzare	negociere libera/ vânzator 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		30.60	33.30	28.80
4	Condiții de piață	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		30.60	33.30	28.80
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 Batale	zona semicentrala rezidentiala - zona Pacuri (mai slaba)	zona semicentrala rezidentiala (mai buna)	zona semicentrala rezidentiala - zona Pacuri (mai slaba)
	Ajustare	%		5%	-10%	5%
	Ajustare	EURO/mp		1.53	-3.33	1.44
7	Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafata	mp	31	500	600	2,500

	Ajustare	%		-15%	-15%	-25%
	Ajustare	EURO/mp		-4.59	-5.00	-7.20
8	Deschiderea	ml	fara deschidere	15	15	nespecificata
	Ajustare	%		-30%	-30%	-30%
	Ajustare	EURO/mp		-9.18	-9.99	-8.64
9	Rețeaua edilitară (utilitati)		in apropiere (fara canalizare)	la hotar (inclusiv canalizare)	la hotar (inclusiv canalizare)	la hotar (inclusiv canalizare)
	Ajustare	%		-5%	-5%	-5%
	Ajustare	EURO/mp		-1.53	-1.67	-1.44
10	Tipul drumului de acces		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
11	Topogarfie (neregulata/regulata/plan)		neregulata - plan	nespecificata	nespecificata	nespecificata
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
12	Destinatia (utilizarea terenului)		rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
13	Interdictii construire		NU	NU	NU	NU
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp		-13.77	-19.98	-15.84
	Preț ajustat	EURO/mp		16.83	13.32	12.96
	Ajustare totala procentuala bruta %			66%	71%	76%
	Suma ajustarilor bruta (in valoare absoluta)	EURO/mp		20.23	23.68	21.92
	Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)	EURO/mp		0.66		
	Pret final	EURO/mp	16.83			
	Preț final rotunjit	EURO/mp	17.00			
		LEI/mp	77.6			

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 pietei (Data tranzacției): nu au fost necesare ajustari;

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: am ajustat comparabila A si C cu 5% (pozitiv), aceste terenuri fiind amplasate in zone considerate mai slabe din punct de vedere al atractivitatii imobiliare, avand un potential economic mai mic; Comparabila B am ajustat-o cu 10% (negativ) terenul fiind amplasat intr-o zona mai buna decat subiectul, la o distanta mai mica de centrul localitatii.

Caracteristicile fizice si tehnice - Suprafata: am ajustat comparabila A cu 15% (negativ), comparabila B cu 15% (negativ) si comparabila C cu 25% (negativ), deoarece aceste terenuri au suprafete ce permit obtinera de A.C. spre deosebire de terenul subiect care are o suprafata mult mai mica pe care se poate obtine A.C. doar pt constructii cu caracter provizoriu.

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Rețeaua edilitară (gaze, apă- canal, energie electric): am ajustat comparabilele cu 5% (negativ); Terenul subiect nu are acces la sistemul de canalizare municipal spre deosebire de terenurile comparabile care au toate rețele tehnico-edilitare la hotar (inclusiv canalizare).

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari.

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

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

Interdictii construire : nu au fost necesare ajustari;

In concluzie $V_t =$ 17 Euro/mp
78 Lei/mp

Astfel : 17 Euro/mp x 31mp = 527 euro
78 Lei/mp x 31 mp = 2.418 lei

ANEXA 2 - LOCALIZARE



ANEXA 3 - PLANSA FOTO

Teren subiect



Centura Campina



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 31,00 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.9A, Nr.Cadastral 27610, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către d-na Baltag Ștefania - Roxana, domiciliată în Municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.20.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea d-nei Baltag Ștefania – Roxana, înregistrată la Primăria Municipiului Câmpina sub nr.13.508/30 mai 2017 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 31 m.p., situat în Municipiul Câmpina, str.Ecaterina Teodoroiu, nr.9A, Nr.Cadastral 27610, pe care este edificat un garaj, în suprafață de 15 m.p. și care a fost dobândit de petentă în baza contractului de vânzare – cumpărare, autentificat sub nr.4.884/15 decembrie 2016.

Imobilul mai sus menționat este deținut de către solicitantă, în baza unui contract de concesiune, încheiat în anul 2002 și preluat de la d-na Iancu Maria, iar construcția a fost realizată în baza unei autorizații de construire.

Cadrul legal aplicabil:

- prevederile art.36, alin.(2), lit."c", alin.(5), lit.(b), art.115, alin.(1), lit."b", coroborat cu art.45, alin.(3) și art.123, alin.(3) și alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată.

CONSILIERI,

d-na Albu Elena _____

d-na Lupu Livia - Rodica _____

dl.Bondoc Viorel - Gheorghe _____

d-na Frîncu Anda - Lorena _____

dl.Dochia Adrian _____